

PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM COMUNA CASIMCEA, JUD. TULCEA

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CASIMCEA

Executanți:

S.C. SĂGETĂTOR S.R.L. – proiectant general

Administrator: arh. **Andrian ECONOMU**

Responsabil lucrare: arh. Constantin GORAN

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L. – proiectant de specialitate

Administrator: arh. **Andrei JELESCU**

Coordonator lucrare: arh. **Andrei JELESCU**

Denumirea studiului:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Data: Mai 2016¹

Autorii studiului:

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.:

Arh. **Andrei JELESCU** (șef de proiect)

Arh. **Toader POPESCU**

Arh. urb. **Ana PETRESCU**

Urb. **Monica PĂTRĂȘCOIU**

Urb. **Alina MARINESCU**

S.C. SĂGETĂTOR S.R.L.:

arh. Constantin GORAN (responsabil lucrare)



QUATTRO DESIGN

ARHITECTI ȘI URBANISTI ASOCIAȚI

DIONISIE LUPU NR. 50, AP. 9

010458 BUCUREȘTI, SECT. 1

TEL/FAX: (4021) 315.15.70

OFFICE@QUATTROD.RO

J40/7652/12.05.2004

C.U.I.: RO 16413534



S.C. SĂGETĂTOR S.R.L. TULCEA

STR. BABADĂG NR. 4, BLD. C

SC. A, ET. 1, 820004 TULCEA

TEL/FAX: (4024) 051.78.17

SAGETATOR_TL@YAHOO.COM

J36/522/1993

C.U.I. RO 4165494

¹ Modificat martie 2022

**PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
COMUNA CASIMCEA, JUD. TULCEA**

FOAIE DE SEMNĂTURI ȘI ȘTAMPILE

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.:

Arh. Andrei JELESCU (șef de proiect)

Arh. Toader POPESCU

Arh. urb. Ana PETRESCU

Urb. Monica PĂTRĂȘCOIU

Urb. Alina MARINESCU

S.C. SĂGETĂTOR S.R.L.:

Arh. Andrian ECONOMU

arh. Constantin GORAN (responsabil lucrare)



QUATTRO DESIGN
ARHITECTI ȘI URBANISTI ASOCIAȚI

PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM COM. CASIMCEA, JUD. TULCEA

Denumirea studiului:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaboratori:

S.C. SĂGETĂTOR S.R.L.:

Arh. Andrian ECONOMU

arh. Constantin GORAN (responsabil lucrare)

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.

Arh. Andrei JELESCU (șef de proiect)

Arh. Toader POPESCU

Arh. urb. Ana PETRESCU

Urb. Monica PĂTRĂȘCOIU

Urb. Alina MARINESCU

Cuprins:

- 1. DISPOZIȚII GENERALE**
 - 1.1. Rolul RLU
 - 1.2. Baza legală a elaborării RLU
 - 1.3. Domeniul de aplicare a RLU
- 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
 - 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
 - 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
 - 2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii
 - 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
 - 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
 - 2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi
- 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**
 - 3.1. Zone și subzone funcționale
- 4. PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN**
 - 4.1. C – Zona de tip central cu funcțiuni mixte
 - 4.2. IS – Zona pentru instituții publice și servicii
 - 4.3. L – Zona de locuit
 - 4.4. A – Zona unităților agricole, meșteșugarești, mici întreprinderi și depozite
 - 4.5. V – Zona plantată
 - 4.6. G – Zona de gospodărie comunală, cimitire și echipamente tehnico-edilitare
 - 4.7. R – Zona cu echipamente tehnico-edilitare majore
- 5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**
- 6. ANEXE**
 - 6.1. Definiții și termeni utilizați în Regulamentul Local de Urbanism al comunei Casimcea



1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu administrativ al com. Casimcea. R.L.U. însoțește Planul Urbanistic General al comunei Casimcea și face parte integrantă din acesta.

Rolul R.L.U. constă în explicitarea și detalierea prevederilor din P.U.G. în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), precum și cu conținutul tehnic și structura din „Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” (Indicativ GM-007-2000, aprobat cu O.M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000) și din „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic general” (Indicativ GP-038-1999, aprobat cu O.M.L.P.A.T. nr. 13/N/10.03.1999).

1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al comunei Casimcea și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în O.G. nr. 27/2008, modificată și aprobată cu Legea nr. 242/2009, pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului Republicii Socialiste România, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Legea nr. 422/2001 pentru protejarea monumentelor istorice, republicată
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privitoare la protejarea patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare.
- H.G.R. nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor.
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.
- Legea nr. 123/2012 – Legea energiei electrice și a gazelor naturale
- Ordinul nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea



- Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat și completată de Ordinul ANRE nr. 49/2007 –” Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – rev.1”

R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009 și în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului.

În plus, prezentul R.L.U. ține cont de recomandările din cadrul ”*Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin*”²

1.3. Domeniul de aplicare al R.L.U.

R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întregul teritoriu administrativ al comunei Casimcea format din localitate și din alte terenuri, după cum urmează:

- a. Satul Casimcea (reședința comunei);
- b. Satul Cișmeaua Nouă;
- c. Satul Corugea;
- d. Satul Haidar;
- e. Satul Rahman;
- f. Satul Războieni;
- g. Satul Stânca;
- h. Alte terenuri delimitate în P.U.G. (trupuri de intravilan sau trupuri izolate)

Teritoriul intravilan al comunei Casimcea este cel figurat în Planșa nr. 2.1. - Încadrare în teritoriu – Comuna Casimcea, scara 1:25000.

Zonificarea funcțională a teritoriului comunei Casimcea este stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone, de configurația naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum și de caracterul de operaționalitate care trebuie să se obțină.

R.L.U. stabilește reglementări specifice pentru fiecare zonă și subzonă funcțională din teritoriul intravilan al comunei. Ele sunt detaliate în cadrul *Cap. 4. Prevederi privind zonele funcționale din intravilan.*

² *Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural*, Elaborator: Ordinul Arhitecților din România, Colectiv de elaborare: arh. I. DUVAGI (coordonator), ist. M. MAGIRU (Consultant științific), decembrie 2016



2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- (1) Pe teritoriul comunei Casimcea în limitele teritoriului intravilan aprobat pentru localitățile componente (Casimcea, Cișmeaua Nouă, Corugea, Haidar, Rahman, Războieni, Stâncă), inclusiv în trupurile izolate aferente acestora, este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Terenurile cu destinație agricolă din teritoriul extravilan al comunei Casimcea sunt stabilite în Planșa nr. 2.1. - Încadrare în teritoriu – Comuna Casimcea. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune reglementărilor în vigoare. Schimbarea destinației acestor terenuri se realizează conform legii.
- (3) Terenurile cu destinație forestieră din teritoriul extravilan al com. Casimcea sunt stabilite în Planșa nr. 2.1. - Încadrare în teritoriu – Comuna Casimcea.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile împădurite se supune reglementărilor în vigoare. Schimbarea destinației acestor terenuri este interzisă.
- (5) Siturile arheologice și zonele lor de protecție sunt evidențiate în Planșa 2.1. Încadrarea în teritoriu – Comuna Casimcea. Orice intervenție în aceste zone se va face cu avizul M.C. – D.J.C. Tulcea. Pe parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de protecție a sitului, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.
- (6) Conform Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 46, alin. 5 și alin. 6: Siturile arheologice și zonele lor de protecție sunt zone identificate pentru care se instituie reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări
- (7) **Autorizarea construirii pentru imobilele clasate sau propuse pentru clasare în L.M.I. și în zonele de protecție ale acestora**
 - a. Prevederile specifice imobilelor clasate se aplică în mod corespunzător oricărui imobil propus pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice, până în momentul clasării acestuia sau, după caz, respingerii documentației de clasare.
 - b. Se interzice desființarea (totală sau parțială) a clădirilor din imobilele clasate sau propuse pentru clasare în L.M.I.. Prin excepție, pot fi desființate (total sau parțial) clădirile sau părțile de clădire din aceste imobile pentru care Studiul istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat în condițiile legii și ale prezentului R.L.U., stabilește o valoare culturală complexă mică sau nulă.
 - c. Avizarea și autorizarea intervențiilor propuse la imobilele clasate sau propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice, se face doar având la bază următoarele piese, obligatorii:
 1. Studiu istoric de fundamentare a intervențiilor (al imobilului / contextului urban în care este amplasat), întocmit și asumat, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru specialitățile *proiectare intervenții monumente istorice, studii / analize, urmărirea comportării în timp a monumentelor istorice, urbanism istoric, arheologie* (dacă este cazul);
 2. Expertiza tehnică a imobilului, întocmită și asumată, în condițiile legii, de către



specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru specialitatea *structuri portante istorice*;

3. Documentație tehnică pentru autorizarea construirii / desființării, întocmită și asumată, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru *proiectare intervenții monumente istorice* și specialități conexe, în funcție de specificul și complexitatea intervenției propuse (ex.: componente artistice; instalații etc.);
- d. Pentru intervențiile propuse în zonele de protecție ale imobilelor clasate sau propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice documentațiile vor fi întocmite și asumate de arhitecți cu drept de semnătură.
- e. De regulă, proiectele de intervenții asupra imobilelor clasate sau propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice vor avea ca obiect consolidare, conservare, renovare, restaurare. Orice alt tip de intervenție va trebui temeinic justificată și argumentată prin Studiul istoric de fundamentare.
- f. De regulă, proiectele de intervenții asupra imobilelor clasate sau propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice nu vor cuprinde intervenții care să modifice volumetria, fațadele și forma învelitorilor. Orice alt tip de intervenție va trebui temeinic justificată și argumentată prin Studiul istoric de fundamentare.
- g. Se interzice amplasarea de echipamente și instalații standardizate (părți de instalații de climatizare / unități exterioare de aer condiționat; unități de contorizare furnizare apă, energie electrică, gaze naturale; puncte de transformare electrice) pe fațadele imobilelor clasate sau propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice.
- h. Se interzice amplasarea de construcții care obturează vizibilitatea asupra imobilelor clasate sau propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice.
- i. În imobilele clasate sau propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice se interzice amplasarea de construcții / instalații cu înălțime mai mare decât înălțimea maximă la coamă a obiectivului protejat; dacă obiectivul protejat este edificiu de cult, maximul înălțimii se consideră înălțimea la cornișă.
- j. Documentațiile de urbanism care includ teritorii care sunt incluse (total sau parțial) în zone de protecție ale imobilelor clasate sau propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice vor fi întocmite și asumate, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru specialitățile proiectare intervenții monumente istorice - urbanism, studii / analize - urbanism istoric și vor conține și studii istorice de fundamentare, și (dacă este cazul) studii / rapoarte de diagnostic arheologic.
- k. Pentru teritoriile delimitate prin prezentul PUG ca zone construite protejate (zonele de protecție ale imobilelor clasate sau propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice, altele decât cele din patrimoniul arheologic) autoritatea publică locală va iniția și finanța documentații de urbanism de tip PUZCP, prin care va detalia regimul de protecție și de dezvoltare al fiecărui imobil din aceste zone. Aceste documentații se vor elabora în conformitate cu OMTCT nr. 562/2003 și vor fi fundamentate printr-un studiu istoric zonal.

(8) Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic:

- a. Prevederi speciale pentru perimetrele siturilor arheologice (clasate în L.M.I., grupa valorică B, sau neclasate în L.M.I.) situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:
 - orice autorizație de construire va fi precedată de cercetare arheologică preventivă, prealabilă și, după caz, de descărcare de sarcină arheologică și va avea la bază avizul Direcției Județene pentru Cultură Tulcea;
 - sunt admise, fără descărcare de sarcină arheologică, activitățile agricole care nu presupun o adâncime de săpare a pământului de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu; pășunatul; realizarea de amenajări de semnalizare și punere în valoare a sitului arheologic; activitățile legate de cercetarea arheologică;
 - până la efectuarea cercetării arheologice preventive (autorizată în condițiile legii și asumată de un arheolog atestat) și descărcarea de sarcină arheologică a-



- terenului, perimetrele siturilor arheologice, așa cum sunt ele delimitate prin P.U.G., sunt supuse unei interdicții temporare de construire
- sunt interzise arăturile mai adânci de 30 cm și orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc, înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică);
 - în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice preventive, este posibilă descărcarea de sarcină arheologică, aceasta va urma procedurile legale; în cazul în care situl este clasat în Lista Monumentelor Istorice, descărcarea de sarcină arheologică va fi însoțită și de declasarea sitului din L.M.I.;
 - în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice preventive, nu este posibilă descărcarea de sarcină arheologică (vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate), beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse, iar perimetrul delimitat prin cercetare va fi supus unei interdicții definitive de construire; în această situație, și în cazul în care situl nu este clasat în L.M.I., se va declanșa și procedura de clasare a acestuia;
 - costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale;
 - efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale;
 - desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.
- b. Prevederi speciale pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice (clasate în L.M.I., grupa valorică B, sau neclasate în L.M.I.) situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:
- orice autorizație de construire va avea la bază avizul D.J.C. Tulcea;
 - toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
 - în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora; concluziile și recomandările cercetării preventive astfel întreprinse sunt obligatorii pentru beneficiar și autorități;
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;
 - neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii
- (9) Până la clasarea în L.M.I. a imobilelor propuse spre clasare prin prezenta documentație, se instituie zone construite protejate de interes local în jurul acestora (zone de protecție provizorii ale imobilelor propuse spre clasare în L.M.I.), conform prevederilor Planșelor 2.3/1 și 2.3/2. Reglementări urbanistice – zonificare. Orice autorizație de construire în acest perimetru se va emite cu avizul D.J.C. Tulcea. Elementele specifice de reglementare a acestei zone se găsesc detaliate în prezentul R.L.U. în capitolele destinate zonelor funcționale corespunzătoare.
- (10) Se interzice construirea în zona de siguranță a rețelei de irigații (10,0m stânga și dreapta elementelor rețelei). În zonele cu suprafețe irigate, autorizarea construirii se va face doar cu avizul A.N.I.F. - Tulcea



- (11) Activitățile în ariile naturale protejate (rezervații naturale, arii de protecție avifaistică, situri de importanță comunitară) vor fi reglementate în conformitate cu Planurile de management ale acestora.
- (12) Conform **"Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin"**: *Principiile care vor sta la baza oricărei intervenții asupra mediului construit din zonele rurale (fie că este vorba de conservare, întreținere, modernizare sau construire) sunt următoarele:*
- *respectul pentru moștenirea culturală; se va urmări cu precădere integrarea în context prin păstrarea nealterată a identității așezării, a peisajelor construit și natural;*
 - *responsabilitatea față de urmași; îmbunătățirea condițiilor de viață în prezent prin valorificarea resurselor locale în mod judicios, pe termen lung, pentru a fi disponibile și generațiilor viitoare;*
 - *utilizarea surselor de energie regenerabile;*
 - *valorificarea amplasamentului astfel încât forma / volumetria și înfățișarea clădirii să reflecte climatul local: orientare și însorire, umiditate și vânturi dominante, oscilații de temperatură, etc.;*
 - *utilizarea materialelor și tehnicilor tradiționale care de fapt reflectă soluțiile cele mai bune cristalizate de-a lungul timpului pentru condițiile de mediu locale, ele sunt naturale și ecologice;*
 - *utilizarea materialelor reciclabile și refolosirea apelor uzate și pluviale;*
 - *reabilitarea clădirilor existente;*
 - *evitarea folosirii la reparații sau renovări a materialelor moderne, incompatibile cu sistemele de construcție tradiționale;*
 - *utilizarea mortarelor de var pentru reparații; • menținerea, recondiționarea tâmplăriei originale;*
- (13) Conform **"Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin"**:
- Pentru noile programe/ funcțiuni propuse în mediul rural, întotdeauna se vor analiza următoarele aspecte:*
- *Relevanța: „Cât de necesară este această nouă clădire sau ansamblu pentru comunitate? Cum se va asigura întreținerea și funcționarea noilor clădiri?”*
 - *Incluziunea socială: „Cât de echitabilă este repartizarea serviciilor, a utilităților, a facilităților de producție în teritoriu?”. Se va urmări favorizarea accesului tuturor membrilor comunității în aceeași măsură la noile funcțiuni.*

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- (1) Este interzisă autorizarea directă a construcțiilor de orice fel (cu excepția lucrărilor de apărare și a lucrărilor de împrejmuire) în zonele și pe parcelele afectate de riscuri naturale (inundații, eroziuni).
- (2) În zonele afectate de eroziune nu se vor putea amplasa construcții până la amenajarea și consolidarea acestora.
- (3) Pentru orice intervenție asupra unei parcele supuse riscurilor naturale sau limitrofe unei astfel de zone, documentația de construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale, iar avizarea și aprobarea se va face conform legii. Studiile de specialitate vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor. Sunt exceptate de la această obligație lucrările de construire a împrejmuirilor și lucrările de



apărare contra efectelor riscurilor naturale.

- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (5) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (6) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție ale infrastructurilor tehnico-edilitare.
- (7) În jurul oricărei construcții sau amenajări care, conform prevederilor Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, reprezintă un risc pentru sănătatea populației, se instituie o zonă de protecție sanitară. Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în acord cu legislația în vigoare (vezi Cap. 6.2.).
- (8) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zona de siguranță a obiectivelor cu destinație specială, în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (vezi Cap. 6.2.)
- (9) Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.
- (10) Construcțiile care prezintă un grad avansat de uzură și implicit pericol în exploatare vor fi supuse unor programe de expertizare și consolidare.
- (11) Pentru protecția surselor de apă, se interzic aruncarea sau depozitarea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel (Legea nr. 107/1996, Legea Apelor, cu modificările și completările ulterioare, Art. 16).
- (12) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale și modernizarea intersecțiilor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică).
- (13) Pentru orice construcție/lucrare amplasată în zona de siguranță a DN/DJ/DC se va solicita avizul administratorului drumului și avizul D.R.D.P. Constanța, după caz.
- (14) Amplasamentul stațiilor de transport în comun va fi stabilit de către Consiliul local, pe baza unor studii de specialitate, cu respectarea avizului poliției rutiere / administratorului drumului public pe care ele se amplasează.
- (15) Procesul de colectare a deșeurilor va avea în vedere evacuarea deșeurilor menajere din zonele de locuit, servicii publice și activități economice corespunzător normelor și legislației în vigoare.
- (16) Clădirile cu destinație rezidențială, precum și clădirile destinate activităților economice (industrial, servicii, comerț, turism, etc.) vor fi prevăzute cu recipienti pentru colectarea deșeurilor și preponderent pentru colectarea selectivă.
- (17) Operatorii de salubritate care au ca arie de deservire teritoriul comunei Casimcea trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.



2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

- (1) Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat sau cuplat, în funcție de specificul zonei. Se interzice amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
- (2) Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei va ține seama de regimul drumului public din care se face accesul, retragerea calculându-se, după caz, față de axul drumului sau față de aliniamentul parcelei, conform legislației în vigoare.
- (3) În intravilan parcelele adiacente drumului național (DN), drumului județean (DJ) sau drumului comunal (DC) trebuie să respecte o distanță minimă între aliniamentele pe cele două laturi ale drumului de 26,0m, 24,0m și respectiv 20,0m conform prevederilor art. 19, alin (4) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- (4) Pentru construcții existente aflate la o distanță mai mică decât cele precizate la alineatul anterior se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere, desființare.
- (5) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor.
- (6) Orice obiectiv din zona drumului public se va realiza doar cu avizul administratorului drumului public / poliției rutiere.
- (7) Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor). De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Cod Civil (Legea nr. 287/2009 privind Codul civil) care decurg din servituțile de vedere. De asemenea, se vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul Regulament.
- (8) Conform Noului Cod Civil se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțile de vedere și servituțile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (9) Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (10) Se recomandă, din considerente estetice, evitarea constituirii de noi calcane.
- (11) Este interzisă cuplarea pe limita de proprietate laterală sau posterioară a locuințelor și clădirilor cu funcțiuni productive sau de depozitare.
- (12) Distanțele dintre clădiri amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. De asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism conform legislației în vigoare.
- (13) Este interzisă amplasarea de construcții care servesc comerțului cu băuturi alcoolice sau practicării jocurilor de noroc la o distanță mai mică de 50,0 m față de școli.
- (14) Se recomandă amplasarea construcțiilor anexe în spatele clădirilor principale. Conform O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 15, alin. (2) în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.



- (15) Construcțiile anexe se pot amplasa pe parcelă cu respectarea prevederilor Noului Cod Civil privitoare la servituțiile de vedere (2,0 m de la limita de proprietate pentru vedere directă, 1,0m de la limita de proprietate pentru vedere piezișă). În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Noul Cod Civil.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) Este obligatorie asigurarea a cel puțin un acces carosabil pentru fiecare parcelă. De regulă, acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 4,0m. În mod excepțional, se acceptă posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe altă parcelă cu acces la drumul public.
- (2) Pentru construcțiile publice nu este permis accesul prin servitute de trecere. Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul.
- (3) Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special celor privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public.
- (4) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și conform legislației în vigoare.
- (5) Căile de acces și de circulație vor fi dimensionate potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, asigurând accesul autospecialelor de intervenție, în concordanță cu prevederile articolului 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- (6) În toate situațiile, caracteristicile acestor accese trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor. Se va acorda o atenție sporită acestui aspect în cazul construcțiilor publice.
- (7) Amenajările de străzi și drumuri noi se vor realiza după ce în prealabil s-au obținut acordurile administratorilor drumurilor sau a deținătorilor legali de terenuri implicate.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică, pe măsura realizării acestora.
- (3) În cazul prevederii de fose septice, acestea se vor amplasa la minim 10,0m față de construcțiile principale (cf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 34).
- (4) În scopul alimentării cu apă din puțuri se va asigura o distanță minimă de 10,0m între puțuri / fântâni și fosele septice (cf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 27, alin. (2)).
- (5) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem funcțional de canale/șanțuri colectoare care să fie racordat la rețeaua publică.
- (6) Evacuarea apelor uzate în rețeaua de canalizare se va efectua respectând prevederile H.G. 188/2002 pentru aprobarea Normelor privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare, modificat și completat prin H.G. nr. 352/2005, NTPA 002.



- (7) Se recomandă extinderea rețelei de alimentare cu apă concomitent cu extinderea rețelei de canalizare.
- (8) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (9) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (10) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (11) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (12) Se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- (13) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (14) Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.
- (15) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (16) Se va asigura un iluminat public adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- (17) Liniile electrice aeriene de medie tensiune al căror traseu se află pe domeniul public este necesar să fie înlocuite cu linii electrice subterane (LES). Cele care se află pe domeniul privat trebuie să fie retrasate pe domeniul public în măsura identificării unor trasee (pe baza studiilor de fezabilitate) și cu acordul administratorilor acestor rețele. Până la montarea rețelelor electrice aeriene în subteran se va respecta distanța de protecție și distanța de siguranță impusă de lege (conform NTE-003/04/00).
- (18) La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice.
- (19) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție ale infrastructurilor tehnico-edilitare (vezi Cap. 6.2.).
- (20) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.) (vezi Cap. 6.2.). Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în zonele de siguranță ale acestor rețele și echipamente vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (21) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană sau, după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.



2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

(1) Conform "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin" (zonele funcționale C, IS, L):

- *Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare. Se pot accepta abateri de la formă în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.*
- *Acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în cazul în care forma construcției va fi în „L”. Dacă accesul principal se vor face prin spațiul de trecere tradițional (prispă, verandă, marchiză, portic), acesta va respecta caracteristicile locului.*
- *Gabaritele/proporțiile vor fi argumentate prin studiul specificului localității (studiu pe teren, la fața locului); aspectul general al construcțiilor va fi cel de orizontalitate.*
- *Travele de fațadă vor fi conform specificului local, fără a ieși din scara clădirilor învecinate, ca percepție umană. Dacă specificul local nu permite altfel, monotonia fațadelor mai lungi decât cele tradiționale (de exemplu, ale construcțiilor mari) se va rupe prin retrageri, rezalături, schimbări de material de finisaj, etc.*
- *La construcțiile existente se recomandă conversia funcțională și eventual volumetrică, cu păstrarea specificului local (dacă este cazul), sau integrarea volumetrică și vizuală a acestora în specificul local.*
- *Se recomandă păstrarea volumelor existente ca scară (în plan și elevație) acolo unde funcțiunea propusă și dezvoltarea acesteia o permit.*
- *Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.*
- *Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să contureze așezarea tradițională a construcțiilor pe parcele în zonă.*
- *Acoperișul tradițional este în două sau patru ape, cu pante corespunzătoare materialului învelitorii.*
- *Atunci când există foișor, acesta poate să aibă două sau trei ape, streășina fiind la aceeași cotă de nivel cu cea a casei, doar rareori fiind mai înaltă. Apare, la anexe, acoperișul într-o singură apă. În unele sate apar ocazional și teșituri la timpanul acoperișurilor în două ape.*
- *Structura șarpantei va fi de lemn, realizată cu tehnologii locale, sau plecând de la tehnologii locale, folosind oriunde e posibil (nealterând procesul tehnologic) materiale naturale regenerabile.*
- *Acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.*
- *Gabaritele/proporțiile vor fi argumentate prin studiul specificului localității (studiu pe teren, la fața locului); aspectul general al construcțiilor va fi cel de orizontalitate.*
- *Decorațiile, dacă este cazul, se vor prelua nealterate, dar într-o formă simplificată, păstrând specificul local. Nu se vor folosi forme și detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice.*
- *Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstând imaginea locală nealterată. În funcție de specificul zonei și de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, cu păstrarea streșinilor (în raport*



cu materialele respective) și a elementelor de coamă.

- (2) Conform **"Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin"**, modalitățile de extindere se pot realiza **(zonele funcționale C, IS, L)**:
- în continuarea volumului, la înălțime asemănătoare cu acoperișul și cu aceeași formă de acoperiș, respectând ierarhia volumelor;
 - ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
 - prin reconversia și extinderea anexelor: magazii, grajduri.
- (3) Conform **"Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin"**, pentru intervenții asupra **construcțiilor existente (zonele funcționale C, IS, L)**:
- În cazul construcțiilor existente, extinderile lipite de acestea nu le vor domina și vor păstra caracteristicile specifice locului. Se va urmări corelarea acestora cu existentul, păstrarea proporțiilor, neexcluzând o abordare de secolul al XXI-lea, folosind materiale ecodurabile
 - Dacă nu se încadrează în specificul local și este lipsit de valori constructive și memoriale certe, acoperișul se va reconfirma pentru a răspunde nevoilor de încadrare în specificul local (recomandări similare cu cele pentru construcțiile noi).
 - Dacă se încadrează în specificul local, intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului existent.
 - În cazul înlocuirii totale a structurii, se va efectua în prealabil relevul acoperișului existent și nu se vor odifica dimensiuni precum: panta acoperișului, lățimea streșinii
 - Se va păstra ierarhia volumetrică a clădirilor de pe lot. Se recomandă să existe o diferență de minim 30 cm între înălțimea clădirii principale (cea de la stradă) și clădirile anexe sau cele care sunt construite pe locul acestora. Nu se admite sub nicio formă ca anexele din continuarea clădirii principale să fie extinse peste nivelul coamei acesteia din urmă
- (4) Conform **"Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin"**, pentru **construcțiile noi**:
- Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare. Se pot accepta abateri de la formă în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.
 - Dacă accesele principale se vor face prin spațiul de trecere tradițional (prispă, verandă, marchiză, portic), acesta va respecta caracteristicile locului.
 - Forma, panta, timpanele (dacă este cazul), decorațiile (dacă este cazul) vor păstra specificul local. Nu se admit jocuri în acoperiș, mai multe ape, pante diferite, diferențe de nivel la coamă, forme provenite din alte zone.
- (5) Conform **"Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin"**, pentru **construcții în sistem pavilionar**:
- Luminatoare, ferestre în planul acoperișului sunt permise doar justificat funcțional și doar pe pantele nevizibile din spațiul public, cu suprafața de maxim 15% din cea a pantei respective. Sunt interzise lucarnele și luminatoarele care depășesc planul acoperișului.
 - Instalații (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maximum 15% din suprafața pantei respective. Pe cât posibil, se vor orienta spre interiorul lotului, astfel încât să se pastreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectiva și belvedere cunoscute.



la nivel local.

- Se accepta și se recomandă utilizarea panourilor de captare a energiei solare în planul acoperișului.
- (1) Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o zonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei. De regulă, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate, cu un raport al dimensiunilor favorabil utilizării caracteristice a fiecărei parcele în parte.
 - (2) Suprafețele minime ale parcelelor, în funcție de destinație, sunt următoarele:
 - 200mp pentru zonele CA, CAa, CAr, CB, CBa, CBr, IS, ISa, ISar, L1a, L1r;
 - 500mp pentru zona L1n;
 - 1000mp pentru subzonele A1, A1r, A2, A2a și A2r;
 - 1500mp pentru subzona G2, G2a;
 - 2000mp pentru subzonele V2, V2r;
 - se vor determina prin studii de specialitate pentru subzonele G1, V3, V3a și V3r;
 - fără precizări pentru subzonele R, Ra, V1 V1a.
 - (3) Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire. Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicatorilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
 - (4) Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele, cf. Legii nr. 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea și completarea L 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
 - (5) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (cf. Legii nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil³.
 - (6) În intravilan este permisă operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) subparcele, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.
 - (7) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
 - (8) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare și prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

³ Extras din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul* cu modificările și completările ulterioare – Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2);



2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejuriri

- (1) Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate prin Planul Urbanistic General în categoria zonelor verzi conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Pe terenurile private, spațiile verzi sunt de trei categorii:
 - grădini de fațadă, care se plantează și se înierbează în scopul asigurării coerenței estetice vederii din spațiul public;
 - suprafețe afectate activităților agricole și gospodărești, care se plantează în funcție de necesitățile funcționale specifice;
 - spații plantate de protecție împotriva riscurilor naturale.
- (3) În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora.
- (4) Spațiile verzi publice, sunt în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, acesta având obligația amenajării și întreținerii lor conform destinației acestora.
- (5) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de aceasta. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apei meteorice de pe alei și din spațiile plantate. Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.
- (6) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice zonei.
- (7) Conform prevederilor P.U.G. și R.L.U., în unele categorii de spații plantate este interzisă construirea (cu excepția dotărilor tehnice și de întreținere), în timp ce în altele, construirea este permisă în limitele stabilite, în funcție de specificul fiecărei zone.
- (8) Împrejuririle vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejurirea către domeniul public, cât și împrejurirea către vecini. De asemenea, ele trebuie să răspundă exigențelor Noului Cod Civil referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.



3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1 Zone și subzone funcționale

I. GENERALITĂȚI

Comuna este compusă din localitățile Casimcea (reședință de comună), Cișmeaua Nouă, Corugea, Haidar, Rahman, Războieni, Stâncea și 17 trupuri izolate de intravilan.

Conform măsurătorilor topografice realizate cu scopul actualizării P.U.G., din care prezentul R.L.U. face parte integrantă, suprafața teritoriului administrativ este de 26805,7770 ha, din care 783,6228 ha sunt situate în teritoriul intravilan.

Teritoriul intravilanului propus al comunei are o suprafață de 694,0949 ha și este format din 6 trupuri de bază (satele Casimcea, Cișmeaua Nouă, Corugea, Haidar, Rahman, Războieni; Stâncea – sat dispărut, nu mai are definit un teroriu intravilan) și un număr de 17 trupuri izolate.

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ	CATEGORII DE FOLOSINȚĂ - TERITORIUL ADMINISTRATIV - EXISTENT									TOTAL
	AGRICOL				NEAGRICOL					
	ARABIL	PĂȘUNI-FANETE	VII	LIVEZI	PADURI	APE	DRUMURI	CURȚI CONSTR.	NEPROD.	
EXTRAVILAN	19281,2410	4335,7977	11,5550	0,0000	2180,2005	30,4884	117,0225	44,2658	21,5833	26022,1542
INTRAVILAN	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	8,0715	65,7508	709,8005	0,0000	783,6228
TOTAL ADMINISTRATIV	19281,2410	4335,7977	11,5550	0,0000	2180,2005	38,5599	182,7733	754,0663	21,5833	26805,7770
% din total	71,93%	16,17%	0,04%	0,00%	8,13%	0,14%	0,68%	2,81%	0,08%	100,00%

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ	CATEGORII DE FOLOSINȚĂ - TERITORIUL ADMINISTRATIV - PROPUS						TOTAL	
	AGRICOL		NEAGRICOL					
	A+P+FN+V+L		PADURI	APE	DRUMURI	CURȚI CONSTR.		NEPROD.
EXTRAVILAN	23712,6926		2187,2507	30,4884	125,7947	33,8724	21,5833	26111,6821
INTRAVILAN	0,0000		0,0000	8,0715	64,7596	621,2638	0,0000	694,0949
TOTAL ADMINISTRATIV	23712,6926		2187,2507	38,5599	190,5543	655,1362	21,5833	26805,7770
% din total	88,46%		8,16%	0,14%	0,71%	2,44%	0,08%	100,00%

**BILANȚ TERITORIAL - TRUPURI DE INTRAVILAN
COMUNA CASIMCEA - SITUAȚIA EXISTENTĂ**

COMUNA CASIMCEA			
Nr. Crt.	DESTINAȚIE	S. (HA)	%
1	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA CASIMCEA	287,4334	36,68%
2	Unitate agro-zootehnică - Casimcea	0,2083	0,03%
3	Sta ie de epurare propusă și nerealizată - Casimcea	0,9554	0,12%
4	Platformă de gunoi - Casimcea	0,9157	0,12%
5	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA RAHMAN	83,4957	10,66%
6	(Terenuri libere) Terenuri destinate unități agro-zootehnice / centrale fotovoltaice Rahman	26,2807	3,35%
7	Cimitir - Rahman	0,8018	0,10%
8	Sta ie de epurare propusă și nerealizată - Rahman	0,4571	0,06%
9	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA HAIDAR	79,0877	10,09%
10	Cimitir - Haidar	0,2636	0,03%
11	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA CORUGEA	79,8805	10,19%
12	Platformă de gunoi (I) - Corugea	0,4497	0,06%
13	Platformă de gunoi (II) - Corugea	0,3748	0,05%
14	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA RĂZBOIENI	169,3888	21,62%
15	Cimitir musulman Războieni	0,3514	0,04%
16	Sta ie de epurare propusă și nerealizată - Războieni	0,8649	0,11%
17	Platformă de gunoi - Războieni	1,0784	0,14%
18	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA CIȘMEAUA NOUĂ	40,1150	5,12%
19	Cimitir Cișmeaua Nouă	0,2492	0,03%
20	CENTRU ZOOTEHNIC	10,9707	1,40%
TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN AL COMUNEI CASIMCEA		783,6228	100,00%

**BILANȚ TERITORIAL - TRUPURI DE INTRAVILAN
COMUNA CASIMCEA - PROPUNERE**

COMUNA CASIMCEA			
TRUP	DESTINAȚIE	S. (HA)	%
T 1	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA CASIMCEA	269,6965	38,86%
T 1.1	Unitate agro-zootehnică - Casimcea	0,2083	0,03%
T 1.2	Unitate agro-zootehnică - Casimcea	1,4805	0,21%
T 2	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA RAHMAN	80,6480	11,62%
T 2.1	Terenuri destinate unități agro-zootehnice / centrale fotovoltaice - Rahman	26,2807	3,79%
T 2.2	Cimitir - Rahman	0,8018	0,12%
T 3	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA HAIDAR	25,9552	3,74%
T 3.1	Cimitir - Haidar	0,2636	0,04%
T 3.2	Unitate agro-zootehnică - Haidar	1,7265	0,25%
T 3.3	Unitate agro-zootehnică - Haidar	0,3001	0,04%
T 3.4	Unitate agro-zootehnică - Haidar	0,1502	0,02%
T 4	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA CORUGEA	71,8540	10,35%
T 5	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA RĂZBOIENI	159,9587	23,05%
T 5.1	Cimitir musulman - Războieni	0,3514	0,05%
T 6	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA CIȘMEAUA NOUĂ	39,6258	5,71%
T 6.1	Cimitir - Cișmeaua Nouă	0,2493	0,04%
T 7	CENTRU ZOOTEHNIC	10,9707	1,58%
T 8	SILOZ	0,3247	0,05%
T 9	STĂȚIE TRANSFORMARE 400 kV	3,0881	0,44%
T 10	STĂȚIE TRANSFORMARE	0,1608	0,02%
TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN PROPUS AL COMUNEI CASIMCEA		694,0949	100,00%



Reglementările urbanistice formulate în prezentul R.L.U. sunt structurate pe zone și subzone funcționale.

BILANT TERITORIAL INTRAVILAN EXISTENT COM. CASIMCEA			BILANT TERITORIAL INTRAVILAN PROPUȘ COM. CASIMCEA		
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (HA)		ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (HA)	
	INTRAVILAN	PROCENT % din total intravilan		INTRAVILAN	PROCENT % din total intravilan
LOCUIŢE TRADITIONALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN TESUT URBAN CONSTITUIT	347.6860	44.37%	L 1 - LOCUIŢE TRADITIONALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN TESUT URBAN CONSTITUIT	395,0828	56,92%
			L1 n - LOCUIŢE IN ZONE/ENCLAVE NECONSTRUITE SI IN EXTINDERI (NECESITA PUZ DE PARCELARE)	10,1046	1,46%
LOCUIŢE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN TESUT URBAN CONSTITUIT	1.1034	0.14%	L2 - LOCUIŢE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN TESUT URBAN CONSTITUIT	1,1034	0,16%
			A1 - MICI INTREPRINDERI, COMERT, SERVICII PROFESIONALE, UNITATI MESTESUGARESTI, DEPOZIT UTILAJE AGRICOLE SI AUTO, FERME VEGETALE SI DEPOZITE	33,4798	4,82%
UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE, FERME VEGETALE, UNITATI MESTESUGARESTI, MICI INTREPRINDERI SI DEPOZITE	73.6500	9.40%	A2 - MICI INTREPRINDERI, COMERT, SERVICII PROFESIONALE, UNITATI MESTESUGARESTI, DEPOZIT UTILAJE AGRICOLE SI AUTO, FERME VEGETALE, DEPOZITE SI FERME AGRO- ZOOTEHNICE	89,3125	12,87%
COMERT SI SERVICII	2.9137	0.37%	CA - ZONA DE TIP CENTRAL CU FUNCTIUNI MIXTE SITUATA IN INTERIORUL PERIMETRULUI CENTRAL	20,9388	3,02%
			CB - ZONA DE TIP CENTRAL CU FUNCTIUNI MIXTE SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL	10,2351	1,47%
INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE	13.8303	1.76%	IS - INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE	8,4893	1,22%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	65.7508	8.39%	T - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	64,7596	9,33%
SPATII VERZI, PARCURI, SPORT AGREMENT	2.6877	0.34%	V1 - SPATII PLANTATE CU ACCES NELIMITAT: PARCURI, GRADINI, SCUARURI, FASII PLANTATE	3,2162	0,46%
			V2 - SPATII PLANTATE PENTRU AGREMENT SI SPORT	3,8451	0,55%
			V3 - SPATII PLANTATE SI FASII PLANTATE DE PROTECTIE IMPOTRIVA RISCURILOR NATURALE SAU ANTROPICE	13,1596	1,90%
GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE	0.0540	0.01%	G1 - GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE	0,5695	0,08%
CIMITIRE	3.9534	0.50%	G2 - CIMITIRE	5,2224	0,75%
			R - ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE MAJORE	26,5047	3,82%
TERENURI LIBERE/NEPRODUCTIVE	263.9220	33.68%	TERENURI LIBERE/NEPRODUCTIVE	0,0000	0,00%
APE	8.0715	1.03%	APE	8,0715	1,16%
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT	783.6228	100.00%	TOTAL INTRAVILAN PROPUȘ	694,0949	100,00%



II. TIPURI DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

În Planșa 2.1. Încadrare în teritoriu – Comuna Casimcea (scara 1:25.000) sunt specificate folosința și destinația terenurilor din extravilan, iar în Planșa 2.3. Reglementări Urbanistice – Zonificare (scara 1:5000) sunt specificate zonele și subzonele funcționale în teritoriul intravilan al fiecărei localități.

În teritoriul intravilan propus, delimitarea zonelor și subzonelor funcționale este următoarea:

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

ISa - Zona pentru instituții publice și servicii situată în interiorul zonei protejate (*)

ISar – Zona pentru instituții publice și servicii situată în interiorul zonei protejate (*), în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

C – ZONA DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI MIXTE

CA – Zona de tip central cu funcțiuni mixte situată în interiorul perimetrului central

CAa – Zona de tip central cu funcțiuni mixte situată în interiorul perimetrului central și în interiorul zonei protejate (*)

CAr - Zona de tip central cu funcțiuni mixte situată în interiorul perimetrului central, în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

CAar - Zona de tip central cu funcțiuni mixte situată în interiorul perimetrului central, în interiorul zonei protejate (*) și în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

CB – Zona de tip central cu funcțiuni mixte situată în afara perimetrului central

CBa - Zona de tip central cu funcțiuni mixte situată în afara perimetrului central și în interiorul zonei protejate (*)

CBr – Zona de tip central cu funcțiuni mixte situată în afara perimetrului central, în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

CBar – Zona de tip central cu funcțiuni mixte situată în afara perimetrului central, în interiorul zonei protejate (*) și în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

L – ZONA DE LOCUIT

L1 – Locuire tradițională și funcțiuni complementare în țesut urban constituit

L1a - Locuire tradițională și funcțiuni complementare în țesut urban constituit situată în interiorul zonei protejate (*)

L1r – Locuire tradițională și funcțiuni complementare în țesut urban constituit, în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

L1ar – Locuire tradițională și funcțiuni complementare în țesut urban constituit, situată în interiorul zonei protejate (*) și în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

L2 – Locuințe colective și funcțiuni complementare în țesut urban constituit

L1n – Locuire în zone/enclave neconstruite și în extinderi (necesită PUZ de parcelare)

L1na - Locuire în zone/enclave neconstruite și în extinderi (necesită PUZ de parcelare) situată în interiorul zonei protejate (*)

A – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE, MEȘTEȘUGĂREȘTI, MICI ÎNTREPRINDERI ȘI DEPOZITE

A1 – Subzona micilor întreprinderi, comerț agricol, servicii profesionale, unități meșteșugărești, depozit utilaje agricole și auto, ferme vegetale și depozite.

A1a – Subzona micilor întreprinderi, comerț agricol, servicii profesionale, unități meșteșugărești, depozit utilaje agricole și auto, ferme vegetale și depozite situată în interiorul zonei protejate (*)

A1r – Subzona micilor întreprinderi, comerț agricol, servicii profesionale, unități meșteșugărești, depozit utilaje agricole și auto, ferme vegetale și depozite, în care



construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

A1ar – Subzona micilor întreprinderi, comerț agricol, servicii profesionale, unități meșteșugărești, depozit utilaje agricole și auto, ferme vegetale și depozite situată în interiorul zonei protejate (*) și în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

A2 – Subzona micilor întreprinderi, comerț agricol, servicii profesionale, unități meșteșugărești, depozit utilaje agricole și auto, ferme vegetale, depozite și ferme agro-zootehnice

A2a - Subzona micilor întreprinderi, comerț agricol, servicii profesionale, unități meșteșugărești, depozit utilaje agricole și auto, ferme vegetale, depozite și ferme agro-zootehnice situată în interiorul zonei protejate (*)

A2r – Subzona micilor întreprinderi, comerț agricol, servicii profesionale, unități meșteșugărești, depozit utilaje agricole și auto, ferme vegetale, depozite și ferme agro-zootehnice, în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

V1 – Subzona spațiilor plantate cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate

V1a - Subzona spațiilor plantate cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate situată în interiorul zonei protejate (*)

V2 – Subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport

V2r – Subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport, baze sportive în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

V3 – Subzona spațiilor plantate și a fâșiilor plantate de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice

V3a - Subzona spațiilor plantate și a fâșiilor plantate de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice situată în interiorul zonei protejate (*)

V3r – Subzona spațiilor plantate și a fâșiilor plantate de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G1 – Subzona echipamentelor tehnico-edilitare

G1a – Subzona echipamentelor tehnico-edilitare situate în interiorul zonei protejate (*)

G2 – Subzona cimitirelor

G2a - Subzona cimitirelor situate în interiorul zonei protejate (*)

R – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE MAJORE

Ra – Subzona pentru echipamente tehnice majore în interiorul zonei protejate (*)

(*) NB. Sintagma „în interiorul zonelor protejate” se referă la „ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE SITUATE IN INTERIORUL ZONELOR PROTEJATE SAU AL ZONELOR DE PROTECTIE ALE UNOR CLADIRI SAU SITURI INSCRISE SAU PROPUSE SPRE INSCRIERE IN L.M.I. / R.A.N.”, însă, pentru operativitatea redactării, s-a folosit formula prescurtată.



Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul este structurat astfel:

DESCRIEREA ZONEI

I. GENERALITĂȚI

Art. 1 Funcțiunea dominantă, funcțiuni complementare, condiții de autorizare a lucrărilor de construire

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 Utilizări admise

Art. 3 Utilizări admise cu condiționări

Art. 4 Utilizări interzise

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Art. 7 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Art. 8 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Art. 9 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor

Art. 10 Circulații și accese

Art. 11 Staționarea autovehiculelor

Art. 12 Înălțimea maximă a clădirilor

Art. 13 Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 14 Echiparea edilitară

Art. 15 Spații libere și spații plantate

Art. 16 Împrejmuiri

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 17 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Art. 18 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)



Notă: Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

4. PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

4.1 C – ZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI MIXTE

DESCRIEREA ZONEI

Zona centrală a localității se caracterizează prin mixitate funcțională. În zonele de tip C este preconizată dezvoltarea unor activități comerciale și de servicii, precum și prestări servicii în domeniul turismului care să co-existe cu locuirea și funcțiunile asociate acestora.

Activitățile de prestări servicii în domeniul turismului includ atât cazarea turistică, cât și serviciile de alimentație publică și cele de agrement conexe.

Sunt considerate a fi utilizări ale terenului de tip turistic și casele de vacanță sau pensiunile agroturistice.

Parcelele care fac parte din zona centrală se desfășoară în lungul unor artere importante de circulație. În această arie este încurajată concentrarea unor funcțiuni cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a comunei și la promovarea unei imagini de calitate.

Tipuri de subzone funcționale:

CA – Zona de tip central cu funcțiuni mixte situată în interiorul perimetrului central

CAa – Zona de tip central cu funcțiuni mixte situată în interiorul perimetrului central și în interiorul zonei protejate

CAr - Zona de tip central cu funcțiuni mixte situată în interiorul perimetrului central, în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

CAar - Zona de tip central cu funcțiuni mixte situată în interiorul perimetrului central, în interiorul zonei protejate (*) și în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

CB – Zona de tip central cu funcțiuni mixte situată în afara perimetrului central

CBa - Zona de tip central cu funcțiuni mixte situată în afara perimetrului central și în interiorul zonei protejate

CBr – Zona de tip central cu funcțiuni mixte situată în afara perimetrului central, în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

CBar – Zona de tip central cu funcțiuni mixte situată în afara perimetrului central, în interiorul zonei protejate (*) și în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Zona se definește prin mixitate funcțională. Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială (locuire permanentă - tradițională). Locuirea poate fi asociată cu funcțiuni comerciale, cu activități de prestări servicii, precum și activități agricole realizate pe un parcelar neregulat, dezvoltat organic.

Funcțiuni complementare:

- Cazare turistică, locuire sezonieră, case de vacanță alimentație publică, comerț, prestări servicii profesionale;
- Activități socio-culturale
- Agricultură (desfășurată pe suprafețe mici), construcții anexe.



ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Conform "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin":
 - *Amplasarea construcțiilor trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unei ape, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).*
 - **Nu se recomandă derogări de la regulamentele locale de urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ**
 - *În situația în care se vor întocmi documentații de tip P.U.Z. / P.U.D. , acestea vor cuprinde obligatoriu studiile de amplasament și de încadrare în volumetria de ansamblu, conform cu Anexa 1. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă (Anexa 1), care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă*
- (2) Pentru orice construcție ce se amplasează într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia, precum și în zona de protecție a unui imobil propus pentru înscriere în L.M.I. (**CAa+CAar+Cba+CBar**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Tulcea, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.
- (3) În intravilan parcelele adiacente drumului național (DN), drumului județean (DJ) sau drumului comunal (DC) trebuie să respecte o distanță minimă între aliniamentele pe cele două laturi ale drumului de 26,0m, 24,0m și respectiv 20,0m conform prevederilor art. 19, alin (4) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- (4) Pentru construcții existente aflate la o distanță mai mică decât cele precizate la alineatul anterior se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere, desființare.
- (5) **CAr+CAar+CBr+CBar** – Obținerea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului de amplasament de la Administrația Națională Apele Române.
- (6) Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic:
 - a. Prevederi speciale pentru perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:
 - orice autorizație de construire va avea la bază avizul Direcției Județene pentru Cultură Tulcea (cercetare arheologică preventivă și certificat de descărcare de sarcină arheologică, emis în condițiile legii);
 - costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale;
 - sunt admise, fără descărcare de sarcină arheologică, activitățile agricole care nu presupun o adâncime de săpare a pământului de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu, pășunatul, realizarea de amenajări de semnalizare și punere în valoare a sitului arheologic și activitățile legate de cercetarea arheologică;
 - până la efectuarea cercetării arheologice preventive și descărcarea de sarcină arheologică, perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul și extravilanul localității sunt supuse unei interdicții temporare de construire;
 - sunt interzise arăturile mai adânci de 30 cm și orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc, înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică);
 - în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice



preventive, este posibilă descărcarea de sarcină arheologică, aceasta va urma procedurile legale; în cazul în care situl este clasat în Lista Monumentelor Istorice, descărcarea de sarcină arheologică va fi însoțită și de declasarea sitului din L.M.I.;

- în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice preventive, nu este posibilă descărcarea de sarcină arheologică (vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate), beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse, iar perimetrul delimitat prin cercetare va fi supus unei interdicții definitive de construire; în această situație, și în cazul în care situl nu este clasat în L.M.I., se va declanșa și procedura de clasare a acestuia;
 - efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale; desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.
- b. Prevederi speciale pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:
- orice autorizație de construire va avea la bază avizul D.J.C. Cultură Tulcea;
 - toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
 - în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;
 - neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii

(14) Conform **"Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin"**, referitor la construcțiile existente:

- *La intervenția pe construcție existentă, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va solicita soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici tradiționale (reparații locale la zidărie, inserarea unor elemente structurale noi din lemn sau piatră, îngroșări de pereți, etc.).*
- *Dacă sunt necesare consolidări ale fundației de piatră, se vor propune soluții (reparații, îngroșări) care să folosească același material de construcție natural.*
- *Tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice și a profilurii, iar cea de PVC sau metalică se va înlocui cu lemn, cu indice ridicat de izolare termică.*
- *Pe soclul existent, realizat din piatră, nu se recomandă aplicarea de mortar de ciment.*
- *Decorațiunile din lemn de la fronton, stâlpi, streășină, pazie, capete de grinzi,*



etc., dacă au existat, se vor reface întocmai.

- În cazul intervenției pe clădire existentă, se va înlocui învelitoarea din tablă, azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice cu cele recomandate pe tipul respectiv de clădire. Se va evita combinarea la același acoperiș a mai multor tipuri, culori sau forme de învelitori
- Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/sau extindere), modificarea funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.
- Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local
- Pentru toate funcțiunile aflate în studiu, **se recomandă re folosirea și reconversia fondului construit existent valoros**, a caselor, grajdurilor, celorlalte anexe gospodărești sau altor construcții sătești (mori, abatoare, ateliere, silozuri, etc.), abandonate sau nu, care păstrează de cele mai multe ori caracteristici sintetice ale arhitecturii tradiționale.
- Deasemenea, se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiționale originale și a meșterilor care încă mai există în zonă

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (7) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, prestării de servicii profesionale, sociale.
- (8) Servicii financiar-bancare și de asigurări.
- (9) Sedii de firme.
- (10) Construcții comerciale (comerț de proximitate, piață agroalimentară).
- (11) Structuri de cazare (hoteluri, moteluri, pensiuni agroturistice) cu o capacitate maximă de 30 locuri. Structurile de cazare cu o capacitate mai mare de 30 de locuri se vor realiza în mai multe corpuri principale de clădire.
- (12) Dotări izolate pentru alimentație publică sau asociate structurilor de cazare.
- (13) Dotări administrative și pentru învățământ.
- (14) **CA+CAa+CAr+CAar** - Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale;
- (15) Clădiri de cult.
- (16) Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale având suprafața construită la sol de maxim 200mp (exclusiv construcțiile anexe).
- (17) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală.
- (18) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- (19) Parcaje la sol.
- (20) Construcții anexe.
- (21) **CB+CBa+CBr+CBar** – Stații de alimentare cu carburanți.



ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale cu suprafața construită la sol mai mare de 200mp și înălțimea maximă a construcțiilor de 5,0m la cornișă (echivalentul a două niveluri supraterane, dintre care unul în mansardă - P + M) cu excepția edificiilor cu caracter de unicat – foisoare, belvedere.
- (2) **CB+CBa+CAar+CBr+CBar** - Service-uri, vulcanizări și spălătorii auto cu maxim două posturi de lucru.
- (3) Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) cu suprafața construită desfășurată maximă de 250mp.
- (4) Construcțiile anexe aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț (conform Cap. 2.3. alin. (15)).

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Structuri de cazare (hoteluri, moteluri, pensiuni agroturistice) cu o capacitate mai mare de 30 de locuri construite într-un singur corp principal de clădire.
- (2) Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) cu suprafața construită desfășurată mai mare de 250mp.
- (3) Service-uri, vulcanizări și spălătorii auto cu mai mult de două posturi de lucru.
- (4) Spații de depozitare de orice natură și platforme de depozitare exterioare.
- (5) Activități agricole, ferme agro-zootehnice.
- (6) Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
- (7) Comercializarea utilajelor agricole.
- (8) Stații de întreținere și reparații utilaje agricole.
- (9) Depozitare de utilaje agricole.
- (10) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (11) Activități productive desfășurate în clădiri industriale, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (12) Platforme de precolectare a deșeurilor.
- (13) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Pentru parcele existente – Suprafețele, deschiderea către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) și adâncimea minime parcelelor considerate a fi construibile sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Regimul de construire	Suprafața minimă	Aliniamentul / Deschiderea minimă	Adâncimea minimă
Clădiri construite în regim izolat	250mp	12,0m	12,0m
Clădiri construite în regim cuplat	200mp	9,0m	12,0m

- (2) Sunt exceptate de la îndeplinirea condiției de la alin. (1) parcelele al căror acces carosabil se realizează la extremitatea unei străzi înfundate (fundătură) cu lățimea minimă de 4,0m.



- (3) Pentru parcelele descrise la alin (2) dimensiunea minimă a laturii pe care se efectuează accesul carosabil pe parcelă trebuie să fie 9,0m.
- (4) În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 9,0m.
- (5) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.
- (6) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- (7) Parcelele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza respectând următoarele condiții:
 - min. 13,0m din axul DN, min. 12,0m din axul DJ, min. 10,0m din axul DC.
 - min. 5,5m din axul străzilor principale.
 - min. 4,5m din axul străzilor secundare.

Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

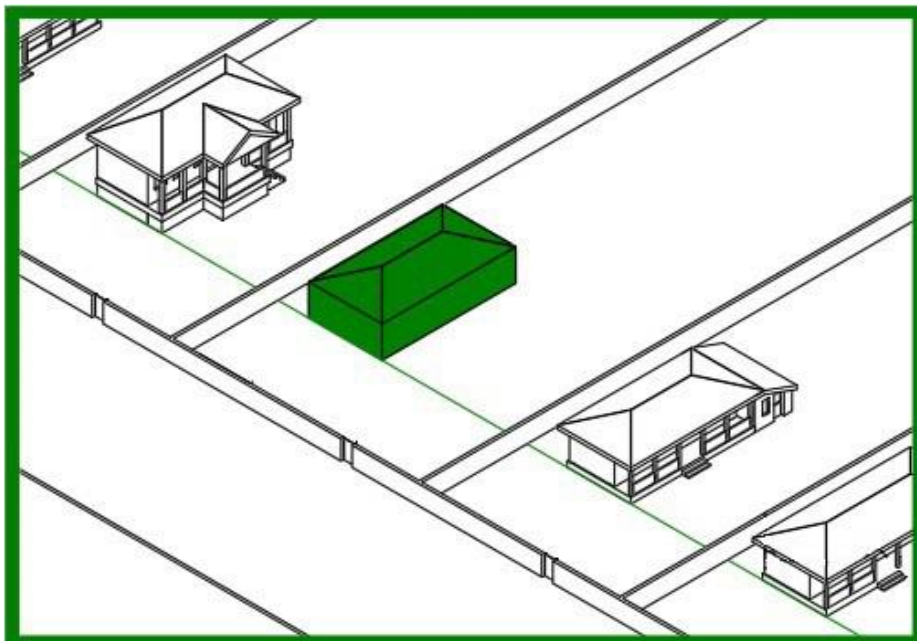
- (2) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (3) În zonele **CAa**, **CAar**, **CBa** și **CBar** (și numai în cazul zonei de protecție a unui imobil propus spre clasare ca monument istoric), clădirile se vor amplasa în așa fel încât să nu impiețeze asupra vizibilității acestei clădiri (să nu diminueze vizibilitatea actuală). La cererea D.J.C. Tulcea, avizul acesteia va fi fundamentat de un studiu de vizibilitate elaborat de solicitantul autorizației.
- (4) Conform "**Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin**":

A. Construcții noi cu gabarit mic și construcții noi cu gabarit mediu

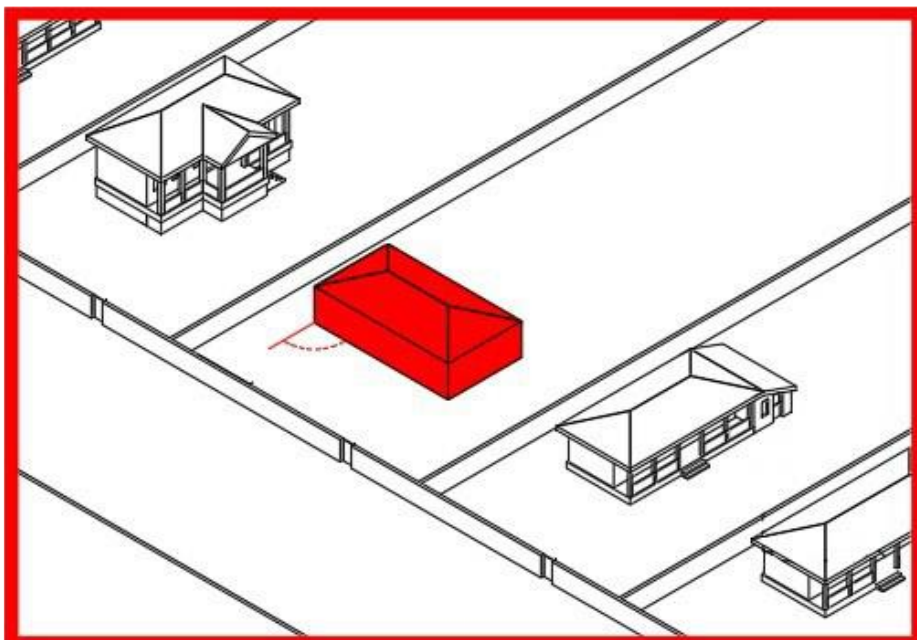
- *Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.*
- *Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesurile, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.*
- *Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/sau extindere), modificarea funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.*
- *Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.*



- Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.
- (5) Conform "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin", referitor la modul de amplasare a construcțiilor pe lot:

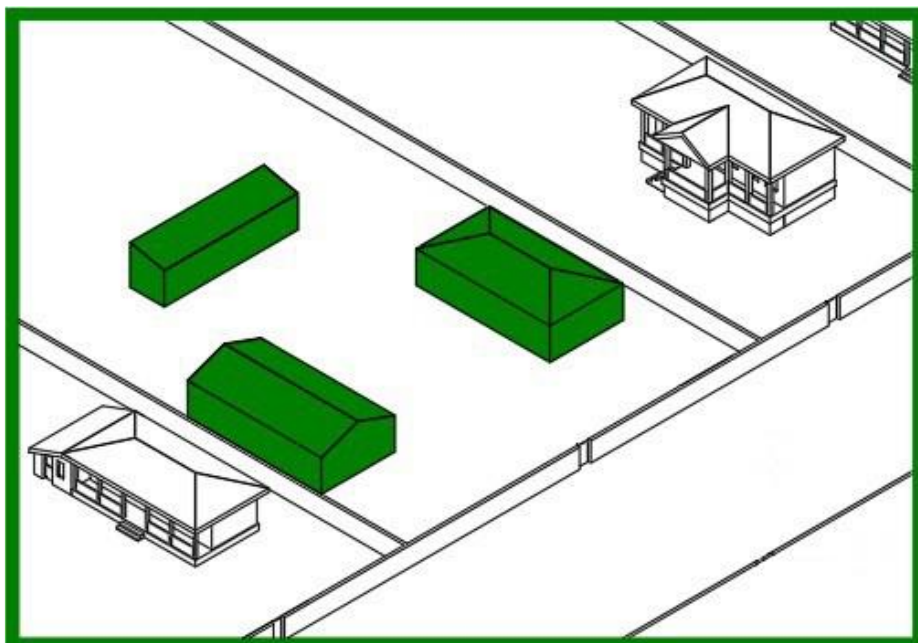


AȘA DA: Volumul și alinierea în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți.



AȘA NU: Chiar dacă volumul și alinierea respectă tipicul vecinătăților, schimbarea orientării prin răsucirea volumului cu 90° este interzisă.





AȘA DA: Dacă terenul și funcțiunea propusă o permit, necesarul de spațiu mai mult se poate asigura prin mai multe volume, dispuse pe teren după modelul gospodăriei tradiționale, respectând ierarhizarea acestora

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se pot amplasa și în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate.
- (2) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit care nu este caracteristic zonei.
- (3) Distanța minimă dintre construcția principală și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streșină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (4) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0m pentru construcția principală.
- (5) În zonele **CAa**, **CAar**, **CBa** și **CBar** (și numai în cazul zonei de protecție a unui imobil propus spre clasare ca monument istoric), clădirile se vor amplasa în așa fel încât să nu impiezeze asupra vizibilității acestei clădiri (să nu diminueze vizibilitatea actuală). La cererea D.J.C. Tulcea, avizul acesteia va fi fundamentat de un studiu de vizibilitate elaborat de solicitantul autorizației.
- (6) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat, alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m.



ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte (exclusiv construcțiile anexe).
- (2) Construirea a mai mult de două clădiri principale pe aceeași parcelă este condiționată de ilustrarea posibilității realizării accesului carosabil la toate corpurile de clădire. Soluția trebuie să permită posibilitatea unei divizări ulterioare a parcelei.
- (3) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire cf.OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții.
- (4) În zonele **CAa**, **CAar**, **CBa** și **CBar** (și numai în cazul zonei de protecție a unui imobil propus spre clasare ca monument istoric), clădirile se vor amplasa în așa fel încât să nu impiețeze asupra vizibilității acestei clădiri (să nu diminueze vizibilitatea actuală). La cererea D.J.C. Tulcea, avizul acesteia va fi fundamentat de un studiu de vizibilitate elaborat de solicitantul autorizației.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și împrejuririlor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
- (2) Pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. și parcelele care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public.
- (3) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice.

Accese pietonale:

- (1) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.



ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Pentru locuințe se va asigura un minim de 1 loc de parcare / locuință.
- (2) Pentru casele de vacanță se va asigura un minim de 2 locuri de parcare / locuință.
- (3) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare se va se determina în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 8,0m la coama acoperișului (echivalentul a trei niveluri supraterane, dintre care unul în mansardă - P+1+M).
- (2) Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat – foișoare, belvedere, elemente verticale ale lăcașurilor de cult, conform legislației în vigoare.
- (3) Raportul dintre dimensiunea orizontală a celei mai lungi fațade și înălțimea clădirii trebuie să fie de cel puțin 1,6.
- (4) În zonele **CAa, CAar, CBa și CBar** (și numai în cazul zonei de protecție a unui imobil propus spre clasare ca monument istoric), până la aprobarea PUZCP, în urma studiului de vizibilitate menționat la alineatul anterior, D.J.C. Tulcea poate impune reducerea regimului maxim de înălțime la 5,0m la cornișă (echivalentul a două niveluri supraterane, dintre care unul în mansardă – P+M).

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să se înscrie în caracterul general tradițional al zonei, să corespundă exigențelor actuale ținând seama de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină , placaje de fațadă din materiale plastice, materialele strălucitoare etc), precum și a culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei. Se recomandă folosirea culorilor pastelate.
- (4) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea materialele specifice zonei: țiglă, olane, tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- (6) Panta acoperișului va fi de maxim 30 grade.
- (7) Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade.
- (8) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (9) Se recomandă ca tâmplăria ferestrelor să fie executată din lemn.
- (10) Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise specifice zonei: alb, sau verde și albastru
- (11) Lemnul se poate folosi - cu aspectul său natural sau vopsit - la prispe, acoperișuri și în decorația acestora. De asemenea, șarpantele se vor executa din lemn.
- (12) Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate vărui.



- (13) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
- (14) Conform ”**Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin**”:

Tâmplărie și goluri:

- *Raportul plin-gol, forma și proporția golurilor vor fi conform specificului local. În raportul plin-gol al fațadelor predomină plinul. Ferestrele vor fi orientate de regulă spre părțile însorite, nu spre nord. Dacă dimensiunile ferestrei rezultate din necesități funcționale sunt mai mari, se vor face diverse tipuri de mascări.*
- *Se interzic suprafețele mari vitrate, nejustificate funcțional în alte situații decât cele asociate unor verande. Se vor lua ca exemplu golurile anexelor gospodărești caracteristice locului, sau golurile vor fi mascate cu traforuri, scândură, obloane, etc.*
- *Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale și în ceea ce privește canaturile și dispoziția traverselor și șprosurilor. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 30% din fațadă.*
- *Golurile de fereastră trebuie să aibă forme, decorații și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Dimensiunile pot fi mai mari, pentru a se asigura iluminare naturală corespunzătoare fiecărei funcțiuni. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 50% din suprafața fațadei.*
- *Grilajele nu fac parte din specificul dobrogean. Dacă sunt necesare măsuri antifracție sau antivandalism, se vor folosi foliile speciale la vitraje.*
- *Nu se recomandă ruloarele exterioare și obloanele din PVC sau metalice. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare.*
- *Cărămida de sticlă și alte tipuri de sticlă structurală sunt de evitat atât din punctul de vedere al nespecificității, cât și din motive de transfer termic ridicat și producere a condensului pe suprafața interioară.*
- *Vitrajele mari, neîmpărțite în ochiuri spre exterior, se recomandă doar în cazuri bine argumentate compozițional.*
- *Se interzic elementele decorative nespecifice zonei și culorile stridente la elementele de tâmplărie, necaracteristice locului.*

Scările exterioare

- *Diferențele de nivel de pe traseele de circulație sau de la accesele în clădiri vor fi preluate de trepte sau rampe realizate în general din aceleași materiale ca circulația din care fac parte. În cazul demisolurilor, scara de acces la parter va prelua pe suprafețele verticale același material ca cel al paramentului demisolului. Acestea vor marca, de regulă, accesul principal și vor avea rolul de a prelua eventualele diferențe de nivel existente pe teren. Nu se vor realiza scări și accese care nu se încadrează în specificul local: scări monumentale, realizate din materiale nespecifice, placate cu ceramică sau cu aspect rustic. Treptele sau rampele vor fi alcătuite din materiale naturale: lemn, piatră, cărămidă, și nu vor fi marcate de existența unor elemente decorative excesive*

Pavimentele exterioare

- *Aleile pietonale, trotuarele, terasele descoperite se vor pava cu dale de piatră cioplită, cu rosturi neetanșate, cărămidă sau vor fi înierbate sau pietruite. Terasele acoperite (prispele) se pot pardosi cu dușumea de lemn sau piatră. Nu se vor face fundații sau borduri din beton. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi.*



- Culorile pavimentelor vor fi naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici. Se recomandă folosirea pietrei din carierele locale. Nu se vor trasa marcaje. Se interzic dalele și pavelele prefabricate din beton sau ciment. Se va evita orice compus ce conține asfalt sau rășini sintetice.

Împrejmuirile:

- Alcătuirea și dimensiunile lor vor fi similare cu cele învecinate, dacă acestea sunt realizate conform specificului tradițional. Se vor folosi materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut. Din punct de vedere stilistic, nu sunt recomandate decorațiuni, se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate văruși, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băițui sau vopsi. Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă și tablă cutată, elemente din beton policarbonat, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenților de aer și a insectelor. Nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (părjolind) vegetația aflată în vecinătate. În alcătuirii constructive compatibile, se pot folosi materiale nespecifice locului, care s-au dovedit necesare și care prin culoare și textură pot fi compatibile cu specificul local, însă într-o proporție redusă în cadrul ansamblului constructiv. Nu se va folosi sârma ghimpată.
- Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice. Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârma ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- Se recomandă menținerea comunicării vizuale dintre spațiile public, semipublic și privat. Gardurile din plasă metalică sunt permise doar ca element de susținere pentru vegetație. Pentru funcțiunile publice se interzice împrejmuirea la stradă

Porțile

- Porțile, de intrare în gospodărie, de intrare pe prispă, de intrare în diferitele separări ale gospodăriei, vor fi realizate din lemn și nu vor depăși înălțimea gardului din care fac parte. Constituie doar un element de separare și nu marchează în mod deosebit un acces, deci vor avea forme simple, fără ornamente excesive, cu feronerie vopsită în culori discrete, nestrălucitoare.

Elementele de mobilier rural exterior: bancă, fântână, cruce, adăpătoare etc

- Mobilierul – bănci, coșuri, panouri de afișaj, pergole, chioșcuri, podețe, fântâni, etc. - vor avea forme simple și vor fi alcătuite din materiale naturale, preferabil locale: piatră, lut, lemn, împletituri de nuiele, etc., discret inserate în peisaj. Sunt interzise materialele strălucitoare, inoxul, plasticul, fibra de sticlă.
- În cazul folosirii materialelor moderne, se vor evita culorile și texturile stridente. Expresia estetică va fi modestă cautând să pună în valoare și nu să eclipseze peisajul construit al localității. Se vor exclude stilul urban și imitațiile unor stiluri istorice.

Iluminarea exterioară

- Corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamente excesive, sau care mimează stilurile istorice.
- Se recomandă folosirea luminii calde, apropiate de cea naturală. Iluminarea nu se va realiza cu mai multe culori. Se va evita poluarea luminoasă și folosirea luminii artificiale în exces.

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele

- Aceste se vor amplasa fără a obtura sau concura cu elemente de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și nu vor depăși în înălțime registrul₃₄



parterului.

- Se va evita poluarea luminoasă. Nu se admit tuburi fluorescente, sau jocuri de culori și intensități luminoase. Nu se admit reclame luminoase pentru produse. Se vor folosi sisteme cu lumină indirectă, dar nu tip panou reflectorizant.
- Dimensiunile vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță și se vor alege în funcție de proporțiile clădirii/clădirilor, dar nu vor depăși lățimea de o travee. Amplasarea panourilor obligatorii de identificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

Decoratii:

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

ART. 14 CONSTRUCȚIILE DE CULT

- (1) Edificiile religioase trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.
- (2) Pentru realizarea edificiilor religioase se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră), culorile proprii materialelor sau culori naturale (tencuieli de var stins).
- (3) Se va încuraja arhitectura de zid, cu caracter de permanență și se va îngădui păstrarea tradiției turelor de tablă zincată.
- (4) Edificiile de cult vor avea o poziție privilegiată în localitate - centrală, în relație cu spațiul public cel mai frecventat al localității - și o siluetă de natură să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localităților respective.

ART. 15 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U

ART. 16 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
- (3) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc.
- (4) Pentru parcelele cu funcțiunea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%.
- (5) Pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%.

ART. 17 ÎMPREJMUIRI

- (1) Pe parcelele cu acces pentru public este recomandabil ca acestea să nu aibă împrejmuire către zona de acces a publicului.
- (2) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,5m.
- (3) Pentru gard se va folosi una dintre următoarele formule:
 - a. soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de max. 60 cm înălțime și gard din lemn. Soclul va fi prevăzut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren;
 - b. gard din plasă de sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare, viță-



de-vie etc.;

- (4) Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- (5) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.

VI. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 18 și ART. 19 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcele având funcțiunea de locuire

		Suprafața parcelei = St		
		St = 200 - 500mp	St = 501 – 1000mp	St >1000mp
CA, CAa, CAr, CAar, CB, CBa, CBr, CBar	P.O.T.	50% Sc _{max} = 150mp	40% Sc _{max} = 250mp	30% Sc _{max} = 350mp
	C.U.T.	1,3	1,0	0,6
CAa, CAar, CBa, CBar*	P.O.T.	50% Sc _{max} = 150mp	40% Sc _{max} = 250mp	30% Sc _{max} = 350mp
	C.U.T.*	0,8	0,6	0,5

Sc = suprafața construită la sol a corpurilor de clădire principale (exclusiv construcțiile construcțiile anexe)

*în cazul aplicării reducerii regimului de înălțime pentru subzonele de tip **Ca** (și numai în zonele de protecție ale unui imobil propus spre clasare ca monument istoric) cf. Art. 12, alin. 5.

Pentru parcele având exclusiv alte funcțiuni decât locuirea

		Suprafața parcelei = St	
		St <1000mp	St >1000mp
CA, CAa, CAr, CAar, CB, Cba, CBr, CBar	P.O.T.	40%	35% Sc _{max} = 500mp
	C.U.T.	1,1	0,9
CAa, CAar, Cba, CBar*	P.O.T.	40%	35% Sc _{max} = 500mp
	C.U.T.*	0,6	0,6

Sc_{max} = suprafața construită la sol a corpurilor de clădire principale (exclusiv construcțiile anexe)

*în cazul aplicării reducerii regimului de înălțime pentru subzonele de tip **Ca** (și numai în zonele de protecție ale unui imobil propus spre clasare ca monument istoric) cf. Art. 12, alin. 5.

În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.



Notă: **Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor**

4.2 IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

DESCRIEREA ZONEI

Zona rezervată instituțiilor publice și serviciilor este discontinuă în teritoriu. Cuprinde acele teritorii ale localității aflate în zonele centrale, care adăpostesc funcțiuni publice de interes general (sedii administrative, școli, grădinițe, instituții de asistență socială, biserici, dispensare și alte asemenea). Numărul și dimensiunea acestor dotări se stabilesc în funcție de necesitățile funcționale ale localității.

Tipuri de subzone funcționale:

ISa - Zona pentru instituții publice și servicii situată în interiorul zonei protejate

ISar – Zona pentru instituții publice și servicii situată în interiorul zonei protejate, în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară (administrație, învățământ, îngrijirea sănătății, asistență socială, cultură, culte, dotări turistice și mixte etc).

Funcțiuni complementare:

- Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele de agrement.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) Conform **"Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin"**:

- *Amplasarea construcțiilor trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unei ape, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).*
- **Nu se recomandă derogări de la regulamentele locale de urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ**
- *În situația în care se vor întocmi documentații de tip P.U.Z. / P.U.D., acestea vor cuprinde obligatoriu studiile de amplasament și de încadrare în volumetria de ansamblu, conform cu Anexa 1. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă (Anexa 1), care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă*

(1) Pentru orice construcție ce se amplasează într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia precum și în zona de protecție a unei clădiri propuse pentru înscriere în L.M.I. (**ISa**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Tulcea, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U...

(2) În intravilan parcelele adiacente drumului național (DN), drumului județean (DJ) sau drumului comunal (DC) trebuie să respecte o distanță minimă între aliniamentele pe cele două laturi ale drumului de 26,0m, 24,0m și respectiv 20,0m conform prevederilor art. 19, alin (4) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Pentru construcții existente aflate la o distanță mai mică decât cele precizate la



alineatul anterior se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere, desființare.

(4) **ISar** – Obținerea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului de amplasament de la Administrația Națională Apele Române.

(5) Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic

a. Prevederi speciale pentru perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:

- orice autorizație de construire va avea la bază avizul Direcției Județene pentru Cultură Tulcea (cercetare arheologică preventivă și certificat de descărcare de sarcină arheologică, emis în condițiile legii);
- costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale;
- sunt admise, fără descărcare de sarcină arheologică, activitățile agricole care nu presupun o adâncime de săpare a pământului de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu, pășunatul, realizarea de amenajări de semnalizare și punere în valoare a sitului arheologic și activitățile legate de cercetarea arheologică;
- până la efectuarea cercetării arheologice preventive și descărcarea de sarcină arheologică, perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul și extravilanul localității sunt supuse unei interdicții temporare de construire;
- sunt interzise arăturile mai adânci de 30 cm și orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc, înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică);
- în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice preventive, este posibilă descărcarea de sarcină arheologică, aceasta va urma procedurile legale; în cazul în care situl este clasat în Lista Monumentelor Istorice, descărcarea de sarcină arheologică va fi însoțită și de declasarea sitului din L.M.I.;
- în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice preventive, nu este posibilă descărcarea de sarcină arheologică (vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate), beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse, iar perimetrul delimitat prin cercetare va fi supus unei interdicții definitive de construire; în această situație, și în cazul în care situl nu este clasat în L.M.I., se va declanșa și procedura de clasare a acestuia;
- efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale; desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.

b. Prevederi speciale pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:

- orice autorizație de construire va avea la bază avizul D.J.C. Cultură Tulcea;
- toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
- în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectiva atât timp cât va fi



necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;
- neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii

(15) Conform **"Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin"**, referitor la construcțiile existente:

- *La intervenția pe construcție existentă, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va solicita soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici tradiționale (reparații locale la zidărie, inserarea unor elemente structurale noi din lemn sau piatră, îngroșări de pereți, etc.).*
- *Dacă sunt necesare consolidări ale fundației de piatră, se vor propune soluții (reparații, îngroșări) care să folosească același material de construcție natural.*
- *Tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice și a profilaturii, iar cea de PVC sau metalică se va înlocui cu lemn, cu indice ridicat de izolare termică.*
- *Pe soclul existent, realizat din piatră, nu se recomandă aplicarea de mortar de ciment.*
- *Decorațiunile din lemn de la fronton, stâlpi, streșină, pazie, capete de grinzi, etc., dacă au existat, se vor reface întocmai.*
- *În cazul intervenției pe clădire existentă, se va înlocui învelitoarea din tablă, azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice cu cele recomandate pe tipul respectiv de clădire. Se va evita combinarea la același acoperiș a mai multor tipuri, culori sau forme de învelitori*
- *Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/sau extindere), modificarea funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.*
- *Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local*
- *Pentru toate funcțiunile aflate în studiu, **se recomandă re folosirea și reconversia fondului construit existent valoros**, a caselor, grajdurilor, celorlalte anexe gospodărești sau altor construcții sătești (mori, abatoare, ateliere, silozuri, etc.), abandonate sau nu, care păstrează de cele mai multe ori caracteristici sintetice ale arhitecturii tradiționale.*
- *Deasemenea, se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiționale originale și a meșterilor care încă mai există în zonă*



- II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Sedii administrative (Primărie, post poliție etc).
- (2) Grădinițe, școli.
- (3) Dispensare, policlinici.
- (4) Instituții de asistență socială, dotări culturale.
- (5) Biserici, alte edificii de cult.
- (6) Construcții anexe.
- (7) Locuințe sociale
- (8) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală
- (9) Spații plantate
- (10) Parcaje la sol.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Locuințe de serviciu (în același corp de construcție cu funcțiunea principală sau în corpuri de construcție separate), cu o suprafață desfășurată maximă de 150mp.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Locuire individuală / colectivă, cu excepția locuințelor de serviciu;
- (2) Servicii de interes public sau privat altele decât cele asigurate de autoritățile publice locale sau centrale;
- (3) Activități comerciale de interes general;
- (4) Activități de producție, distribuție și depozitare.
- (5) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (6) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (7) Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
- (8) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Parcelele trebuie să aibă o deschidere către drumul public (aliniament) de minim 12,0m.
- (2) În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10,0m.
- (3) Sunt construibile parcelele care au o suprafață de minimă de 200mp.
- (4) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - a. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - b. raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.



- (2) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- (3) Parcelele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza respectând următoarele condiții:
 - min. 16,0m din axul DN, min. 15,0m din axul DJ, min. 13,0m din axul DC (reprezentând o retragere de 3,0m față de aliniamentul preconizat al parcelelor).-
 - min. 5,5m din axul străzilor principale.
 - min. 4,5m din axul străzilor secundare.

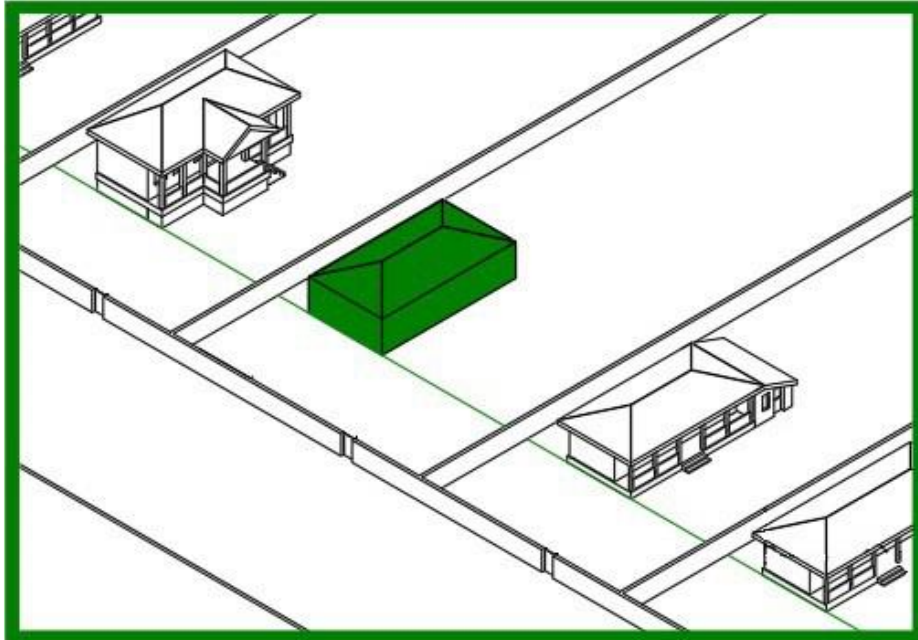
Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

- (2) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (3) În zona **ISa** (și numai în cazul zonei de protecție a unui imobil propus spre clasare ca monument istoric), clădirile se vor amplasa în așa fel încât să nu împietze asupra vizibilității acestei clădiri (să nu diminueze vizibilitatea actuală). La cererea D.J.C. Tulcea, avizul acesteia va fi fundamentat de un studiu de vizibilitate elaborat de solicitantul autorizației.
- (4) Conform **"Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin"**:

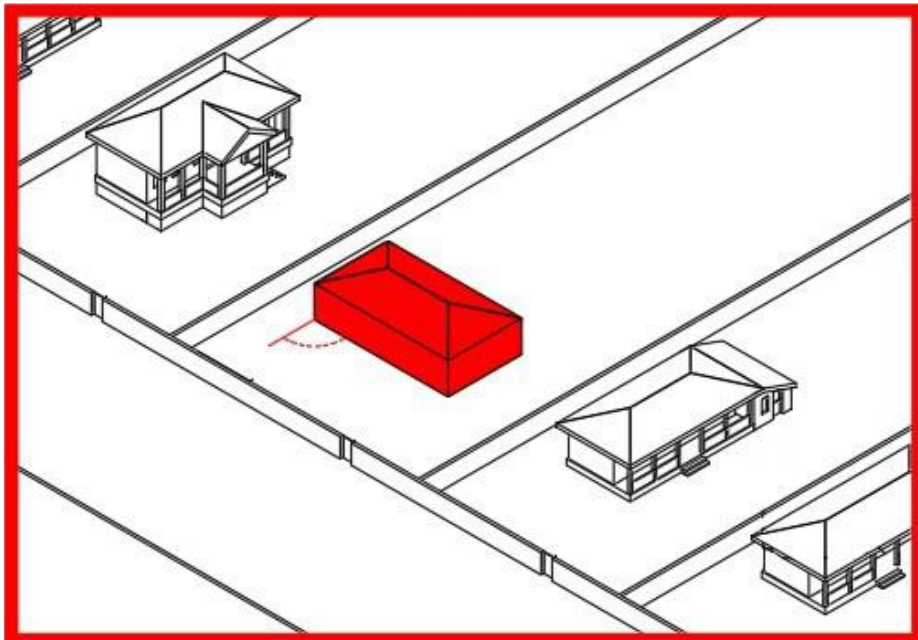
A. Construcții noi cu gabarit mic și construcții noi cu gabarit mediu

- *Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.*
 - *Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesurile, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.*
 - *Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/sau extindere), modificarea funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.*
 - *Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.*
 - *Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.*
- (5) Conform **"Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin"**, referitor la modul de amplasare a construcțiilor pe lot (zonele funcționale C, IS, L):



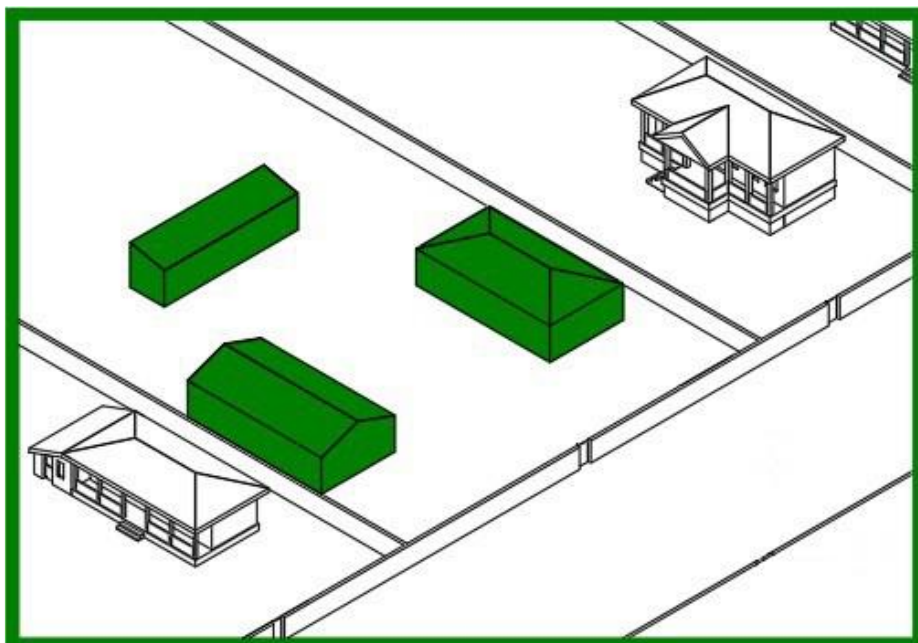


AȘA DA: Volumul și alinierea în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți.



AȘA NU: Chiar dacă volumul și alinierea respectă tipicul vecinătăților, schimbarea orientării prin răsucirea volumului cu 90° este interzisă.





AȘA DA: Dacă terenul și funcțiunea propusă o permit, necesarul de spațiu mai mult se poate asigura prin mai multe volume, dispuse pe teren după modelul gospodăriei tradiționale, respectând ierarhizarea acestora

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se vor amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate.
- (2) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit care nu este caracteristic zonei.
- (3) Distanța minimă dintre construcția principală și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streșină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (4) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0m pentru construcția principală.
- (5) În zona **ISa** (și numai în cazul zonei de protecție a unui imobil propus spre clasare ca monument istoric), clădirile se vor amplasa în așa fel încât să nu impieteze asupra vizibilității acestei clădiri (să nu diminueze vizibilitatea actuală). La cererea D.J.C. Tulcea, avizul acesteia va fi fundamentat de un studiu de vizibilitate elaborat de solicitantul autorizației.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte.
- (2) Construirea a mai mult de două clădiri principale pe aceeași parcelă este condiționată de ilustrarea posibilității realizării accesului carosabil la toate corpurile de clădire. Soluția trebuie să permită posibilitatea unei divizări ulterioare a parcelei.
- (3) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de înșirire cf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții.



- (4) În zona **ISa** (și numai în cazul zonei de protecție a unui imobil propus spre clasare ca monument istoric), clădirile se vor amplasa în așa fel încât să nu impiezeze asupra vizibilității acestei clădiri (să nu diminueze vizibilitatea actuală). La cererea D.J.C. Tulcea, avizul acesteia va fi fundamentat de un studiu de vizibilitate elaborat de solicitantul autorizației.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și împrejuririlor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0 m direct din drumul public.
- (2) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice.

Accese pietonale:

- (1) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare activităților ce se vor desfășura în imobil se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 8,0m la coama acoperișului (echivalentul a trei niveluri supraterane, dintre care unul în mansardă - P+1+M).
- (2) Raportul dintre dimensiunea orizontală a celei mai lungi fațade și înălțimea clădirii trebuie să fie de cel puțin 1,6.
- (3) Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat - foioșoare, belvedere sau alte structuri pentru comunicații, elemente verticale ale lăcașurilor de cult, conform legislației în vigoare.
- (4) În zona **ISa** (și numai în cazul zonei de protecție a unui imobil propus spre clasare ca monument istoric), clădirile se vor amplasa în așa fel încât să nu impiezeze asupra vizibilității acestei clădiri (să nu diminueze vizibilitatea actuală). La cererea D.J.C. Tulcea, avizul acesteia va fi fundamentat de un studiu de vizibilitate elaborat de solicitantul autorizației.
- (5) În zona **ISa** (și numai în cazul zonei de protecție a unui imobil propus spre clasare ca monument istoric), până la aprobarea PUZCP, în urma studiului de vizibilitate menționat la alineatul anterior, D.J.C. Tulcea poate impune reducerea regimului maxim de înălțime la 5,0m la cornișă (echivalentul a două niveluri supraterane, dintre care unul în mansardă – P+M).



ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să se înscrie în caracterul general tradițional al zonei, să corespundă exigențelor actuale ținând seama de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină , placaje de fațadă din materiale plastice, materialele strălucitoare etc), precum și a culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei. Se recomandă folosirea culorilor pastelate.
- (4) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea materialele specifice zonei: țiglă, olane, tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- (6) Panta acoperișului va fi de maxim 30 grade.
- (7) Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade.
- (8) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (9) Se recomandă ca tâmplăria ferestrelor să fie executată din lemn.
- (10) Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise specifice zonei: alb, sau verde și albastru
- (11) Lemnul se poate folosi - cu aspectul său natural sau vopsit - la prispe, acoperișuri și în decorația acestora. De asemenea, șarpantele se vor executa din lemn.
- (12) Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate vărui.
- (13) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
- (14) Conform **"Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin"**:

Tâmplărie și goluri:

- *Raportul plin-gol, forma și proporția golurilor vor fi conform specificului local. În raportul plin-gol al fațadelor predomină plinul. Ferestrele vor fi orientate de regulă spre părțile însorite, nu spre nord. Dacă dimensiunile ferestrei rezultate din necesități funcționale sunt mai mari, se vor face diverse tipuri de mascări.*
- *Se interzic suprafețele mari vitrate, nejustificate funcțional în alte situații decât cele asociate unor verande. Se vor lua ca exemplu golurile anexelor gospodărești caracteristice locului, sau golurile vor fi mascate cu traforuri, scândură, obloane, etc.*
- *Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale și în ceea ce privește canaturile și dispoziția traverselor și șprosurilor. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 30% din fațadă.*
- *Golurile de fereastră trebuie să aibă forme, decorații și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Dimensiunile pot fi mai mari, pentru a se asigura iluminare naturală corespunzătoare fiecărei funcțiuni. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 50% din suprafața fațadei.*



- Grilajele nu fac parte din specificul dobrogean. Dacă sunt necesare măsuri antiefracție sau antivandalism, se vor folosi foliile speciale la vitraje.
- Nu se recomandă rulourile exterioare și obloanele din PVC sau metalice. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare.
- Cărămida de sticlă și alte tipuri de sticlă structurală sunt de evitat atât din punctul de vedere al nespecificității, cât și din motive de transfer termic ridicat și producere a condensului pe suprafața interioară.
- Vitrajele mari, neîmpărțite în ochiuri spre exterior, se recomandă doar în cazuri bine argumentate compozițional.
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei și culorile stridente la elementele de tâmplărie, necaracteristice locului.

Scările exterioare

- Diferențele de nivel de pe traseele de circulație sau de la accesele în clădiri vor fi preluate de trepte sau rampe realizate în general din aceleași materiale ca circulația din care fac parte. În cazul demisolurilor, scara de acces la parter va prelua pe suprafețele verticale același material ca cel al paramentului demisolului. Acestea vor marca, de regulă, accesul principal și vor avea rolul de a prelua eventualele diferențe de nivel existente pe teren. Nu se vor realiza scări și accese care nu se încadrează în specificul local: scări monumentale, realizate din materiale nespecifice, placate cu ceramică sau cu aspect rustic. Treptele sau rampele vor fi alcătuite din materiale naturale: lemn, piatră, cărămidă, și nu vor fi marcate de existența unor elemente decorative excesive

Pavimentele exterioare

- Aleile pietonale, trotuarele, terasele descoperite se vor pava cu dale de piatră cioplită, cu rosturi neetanșate, cărămidă sau vor fi înierbate sau pietruite. Terasse acoperite (prispele) se pot pardosi cu dușumea de lemn sau piatră. Nu se vor face fundații sau borduri din beton. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi.
- Culorile pavimentelor vor fi naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici. Se recomandă folosirea pietrei din carierele locale. Nu se vor trasa marcaje. Se interzic dalele și pavelele prefabricate din beton sau ciment. Se va evita orice compus ce conține asfalt sau rășini sintetice.

Împreimuirile:

- Alcătuirea și dimensiunile lor vor fi similare cu cele învecinate, dacă acestea sunt realizate conform specificului tradițional. Se vor folosi materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut. Din punct de vedere stilistic, nu sunt recomandate decorațiuni, se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate văruși, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băițui sau vopsi. Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă și tablă cutată, elemente din beton policarbonat, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenților de aer și a insectelor. Nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate. În alcătuirii constructive compatibile, se pot folosi materiale nespecifice locului, care s-au dovedit necesare și care prin culoare și textură pot fi compatibile cu specificul local, însă într-o proporție redusă în cadrul ansamblului constructiv. Nu se va folosi sârma ghimpată.
- Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice. Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârma ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.



- Se recomandă menținerea comunicării vizuale dintre spațiile public, semipublic și privat. Gardurile din plasă metalică sunt permise doar ca element de susținere pentru vegetație. Pentru funcțiunile publice se interzice împrejmuirea la stradă

Portile

- Portițele, de intrare în gospodărie, de intrare pe prispă, de intrare în diferitele separări ale gospodăriei, vor fi realizate din lemn și nu vor depăși înălțimea gardului din care fac parte. Constituie doar un element de separare și nu marchează în mod deosebit un acces, deci vor avea forme simple, fără ornamente excesive, cu feronerie vopsită în culori discrete, nestrălucitoare.

Elementele de mobilier rural exterior: bancă, fântână, cruce, adăpătoare etc

- Mobilierul – bănci, coșuri, panouri de afișaj, pergole, chioșcuri, podețe, fântâni, etc. - vor avea forme simple și vor fi alcătuite din materiale naturale, preferabil locale: piatră, lut, lemn, împletituri de nuiele, etc., discret inserate în peisaj. Sunt interzise materialele strălucitoare, inoxul, plasticul, fibra de sticlă.
- În cazul folosirii materialelor moderne, se vor evita culorile și texturile stridente. Expresia estetică va fi modestă cautând să pună în valoare și nu să eclipseze peisajul construit al localității. Se vor exclude stilul urban și imitațiile unor stiluri istorice.

Iluminarea exterioară

- Corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamente excesive, sau care mimează stilurile istorice.
- Se recomandă folosirea luminii calde, apropiate de cea naturală. Iluminarea nu se va realiza cu mai multe culori. Se va evita poluarea luminoasă și folosirea luminii artificiale în exces.

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele

- Aceste se vor amplasa fără a obtura sau concura cu elemente de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și nu vor depăși în înălțime registrul parterului.
- Se va evita poluarea luminoasă. Nu se admit tuburi fluorescente, sau jocuri de culori și intensități luminoase. Nu se admit reclame luminoase pentru produse. Se vor folosi sisteme cu lumină indirectă, dar nu tip panou reflectorizant.
- Dimensiunile vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță și se vor alege în funcție de proporțiile clădirii/clădirilor, dar nu vor depăși lățimea de o travee. Amplasarea panourilor obligatorii de identificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

Decoratii:

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

ART. 14 CONSTRUCȚIILE DE CULT

- (1) Edificiile religioase trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.
- (2) Pentru realizarea edificiilor religioase se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră), culorile proprii materialelor sau culori naturale (tencuiele de var stins).
- (3) Se va încuraja arhitectura de zid, cu caracter de permanență.
- (4) Edificiile de cult vor avea o poziție privilegiată în localitate - centrală, în relație cu spațiul public cel mai frecventat al localității - și o siluetă de natură să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localităților respective.



ART. 15 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

ART. 16 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înnierbează sau se plantează.
- (3) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%.
- (4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de min. 25%.
- (5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.

ART. 17 ÎMPREJMUIRI

- (1) În zonele cu acces public – nu se admit împrejurimi, cu excepția gardului viu.
- (2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejurimi transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (3) Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 18 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IS+ISar+ISa - POT maxim = 50%;

ART. 19 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IS – CUT maxim = 1,30;

ISa+ISar* – CUT maxim = 0,80

*În cazul aplicării reducerii regimului de înălțime pentru subzonele de tip **ISa** și **ISar** (și numai în zonele de protecție ale unui imobil propus spre clasare ca monument istoric) cf. Art. 12, alin. 5.

În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.



SE RECOMANDĂ, PRIN DEMERSURI ULTERIOARE, ANALIZAREA MAI DETALIATĂ A IMOBILULUI ÎN VEDEREA STABILIRII OPORTUNITĂȚII ȘI/SAU NECESITĂȚII CLASĂRII ACESTUIA CA MONUMENT ISTORIC

1. LOCALIZARE

Unitate administrativ-	Comuna Casimcea
Stradă, număr, cod poștal	Sat Rahman, zona de est

2. FOLOSINȚA CLĂDIRII

Folosința actuală:	
<input type="checkbox"/>	Locuință
<input type="checkbox"/>	Comerț, servicii
<input type="checkbox"/>	Mixt (locuință + comerț/servicii)
<input type="checkbox"/>	Instituții publice
<input checked="" type="checkbox"/>	Alte funcțiuni: Biserica Ortodoxă „Sf. Mare Mucenic Dimitrie”
Folosința anterioară/inițială: Biserică ortodoxă	

3. STATUT PROPRIETATE

Actualul proprietar	Privat
Proprietar anteriori/originar	



4. TIPUL ARHITECTURAL AL CLĂDIRII

Rezidențial	Locuință populară Locuință boierească Locuință urbană tradițională Locuință urbană modernă unifamilială Locuință contemporană unifamilială
Terțiar	Prăvălie, cârciumă tradițională Clădire modernă comercială Atelier meșteșugăresc Clădire contemporană comercială Manufactură, mică industrie
Mixt	Locuință urbană cu prăvălii, ateliere la parter Locuință urbană modernă cu spații comerciale și de birouri Locuință contemporană modernă cu spații comerciale și de birouri
Tipuri speciale	Clădiri de învățământ Biserici, capele Clădiri administrative Alte tipuri

5. REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regim de înălțime	P+1
Înălțimea la cornișă	7,0m

6. DATA CLĂDIRILOR

<input type="checkbox"/>	ante 1880: 1874-1876
<input type="checkbox"/>	1880-1916
<input checked="" type="checkbox"/>	1916-1948 ¹
<input type="checkbox"/>	post 1948

7. CONSERVARE, RESTAURARE, PREZERVARE

Starea generală de conservare	REA / MEDIE / BUNĂ / FOARTE BUNĂ
-------------------------------	---

¹ <http://www.protoieriababadag.ro>

8.RESTRICȚII ȘI PERMISIVITĂȚI

Regimul de protecție actual	Clădire neprotejată
Acțiuni propuse	Cercetare arhitecturală Expertiză tehnică
Intervențiilor permise asupra imobilului propus pentru analizare ulterioară	Intervenții de consolidare, conservare, restaurare, inclusiv lucrări legate de componente artistice (picturi), cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de eliminare a elementelor nocive sau cele care diminuează valoarea arhitecturală a clădirii, revenirea la aspectul inițial sau la etapa reprezentativă a clădirii, cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de asanare / extindere a corpurilor de clădire fără valoare, cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de desființare a corpurilor de clădire fără valoare, cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Conservarea funcțiunii actuale Păstrarea volumetriei Intervenții de întreținere a fațadelor, cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de întreținere curentă exterioară a imobilului (inclusiv intervenții la echipamentele tehnico-edilitare), cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de întreținere curentă interioară a construcțiilor, fără afectarea / modificarea structurii, cu avizul DJC Tulcea Intervenții de îmbunătățire a întregului imobil, fără afectarea clădirii principale (împrejmuiri, amenajarea spațiilor plantate, a circulațiilor, acceselor și spațiilor de parcare, intervenții asupra echipamentelor tehnico-edilitare etc.), cu avizul DJC Tulcea
Intervenții interzise asupra imobilului propus pentru analizare ulterioară	Desființarea imobilului Desființarea / afectarea structurii portante a clădirii Modificarea raportului plin / gol prin practicarea unor goluri noi de ferestre sau uși, cu excepția celor identificate ca goluri originale / inițiale de cercetările de specialitate / studii arhitecturale, doar ca parte a operațiunilor de restaurare; Schimbarea sau modificarea volumetriei (inclusiv extinderi temporare din materiale ușoare) sau a regimului de înălțime Construcții de orice natură în cadrul imobilului aferent bisericii, cu excepția celor destinate exclusiv activităților de cult (capelă funerară, troiță, grupuri sanitare etc), cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Schimbarea materialului utilizat pentru învelirea construcției cu material de alt tip decât cel existent; dacă cercetările de specialitate / studii arhitecturale identifică materialul utilizat pentru învelirea construcției în perioada sa optimă de existență materialul original / inițial utilizat pentru învelirea construcției, va fi folosit acel material, doar ca parte a proiectelor de restaurare; Se interzice, în mod expres, utilizarea țiglelor metalice, a tablei de cupru, a azbocimentului și a materialelor bituminoase pentru învelirea construcției Utilizarea tâmplăriilor PVC și a celor metalice pentru uși / ferestre; se pot accepta rezolvări cu geam termoizolant pe tâmplărie de lemn (care va avea culoarea naturală a acestui material) – se vor respecta cu strictețe împărțirea inițială / originală a ușilor / ferestrelor și a șprosurilor tradiționale; Utilizarea tencuielilor cu ciment, interioare și exterioare; Realizarea de zugrăveli interioare și exterioare cu var lavabil sau alte materiale care au în componență uleiuri Amplasarea de unități exterioare de aer condiționat pe fațadele imobilului propus pentru analize ulterioare; Amplasarea oricărui gen de instalație pe fațadele imobilului propus pentru analize ulterioare; eventualele instalații de iluminat necesare ambientării exterioare / punerii în valoare a imobilului se vor amplasa în exteriorul acestuia, pe parcela aferentă, cu avizul Ministerului Culturii
Condiții de autorizare a construirii pentru imobilul propus pentru analizare ulterioară	a)obținerea avizului Ministerului Culturii / DJC Tulcea, conform celor menționate mai sus; b)proiectarea lucrărilor de intervenție (pentru toate specialitățile) se efectuează doar de către specialiști sau experți atestați de către Ministerul Culturii, potrivit prevederilor legale, în condițiile legii (arhitect urbanist specialist / expert atestat MC; arhitect specialist / expert atestat MC; inginer specialist / expert atestat MC; restaurator specialist / expert atestat MC, etc.) c)execuția lucrărilor de consolidare, conservare / restaurare și punere în valoare vor fi efectuate conform dispozițiilor legale doar cu personal de specialitate atestat; d)potrivit dispozițiilor legale supravegherea arheologică este obligatorie în cadrul proiectelor de restaurare; e)proiectele de intervenție asupra imobilului vor conține, în mod obligatoriu, parte de instalații pentru echipamente de monitorizare, alarmare / sesizare și transmitere de date referitoare la siguranță și situații de urgență (foc, seism, efracție, etc.); f)materialele utilizate la lucrările de intervenție vor fi compatibile cu regimul protecție al imobilului; g)fațadele imobilului vor fi zugrăvite doar în culorile determinate de studiile și investigațiile de specialitate „componente artistice”;

Intervențiilor permise asupra imobilelor incluse în zona de protecție a imobilului propus pentru analizare ulterioară (subzonele funcționale marcate cu litera "a")	Orice intervenție asupra imobilelor incluse în subzonele funcționale marcate distinct, cu litera "a", se va realiza numai în urma obținerii avizului favorabil din partea M.C. – D.J.C. Tulcea.
Intervențiilor interzise asupra imobilelor incluse în zona de protecție a imobilului propus pentru analizare ulterioară (subzonele funcționale marcate cu litera "a")	Utilizarea tâmplăriilor PVC și a celor metalice pentru uși / ferestre; se pot accepta rezolvări cu geam termoizolant pe tâmplărie de lemn, cu respectarea formelor tradiționale (împărțirea în șprosuri) Utilizarea altor culori exterioare la fațade în afara albului; tâmplăriile vor fi de culorile tradiționale ale zonei; Sunt interzise împrejuririle sau porți realizate din tablă, beton, plastic
Condiții de autorizare a construirii pentru imobilele înscrise în zona de protecție a imobilului propus pentru analizare ulterioară (subzonele funcționale marcate cu litera "a")	a) obținerea avizului Ministerului Culturii / DJC Tulcea; b) proiectarea lucrărilor de intervenție (pentru toate specialitățile) se efectuează doar de către persoanele fizice sau juridice cu drept deplin de semnătură, conform prevederilor legale (arhitect urbanist cu drept de semnătură, arhitect cu drept de semnătură, inginer cu drept de semnătură, etc.); c) documentațiile de autorizare (DT / DTAC) vor cuprinde obligatoriu documentar fotografic și desfășurarea grafică a zonei cuprinzând biserica monument istoric și construcțiile noi propuse; d) regimul de înălțime maxim autorizat este P+M ; înălțimea maximă la cornișă=5m / coamă=7,0m; e) se recomandă modul tradițional de folosire al parcelei, cu așezarea corpurilor de clădire la stradă și anexele în prelungirea casei (clădiri în formă de L sau de bară), orientarea sud a fațadelor principale; f) acoperișuri pentru construcții noi: în patru ape; în două ape; g) învelitoare: stuf, materiale ceramice (țiglă, olană, etc.); se interzice utilizarea țiglelor metalice, a azbocimentului și a tablei pentru învelirea construcțiilor; h) se recomandă păstrarea raportului plin / gol la fațade, conform construcțiilor existente în zonă și tratarea fațadei de sud cu un spațiu semideschis (prispă, cerdac, etc.); k) împrejuririle, atât cele dinspre stradă cât și între loturi se vor face din material lemnos – se recomandă împrejuririle realizate din lemn pe soclu din piatră simplă (înălțime max. 0,3 m), de aparență similar limitelor de proprietate tradiționale în arhitectura vernaculară nord dobrogeană;

9.COORDONATELE STEREO 70 ALE IMOBILULUI

Coordonate X	Coordonate Y
759393.4	372019.6
759439	372049.6
759449.2	372023.6
759451.7	372017.8
759457.1	372002.4
759444.1	372003.4
759398	372008.6

10. COORDONATELE STEREO 70 ALE ZONEI DE PROTECȚIE PROPUSE

Coordonate X	Coordonate Y
759642.7	372087.9
759675.1	372061.8
759713.7	372096.3
759722.4	372125.8
759678.7	372193.9
759654.8	372181.9
759622.1	372165.1
759615.4	372162.3
759615.4	372162.3
759613	372168.1
759605	372191.1
759586	372222.1
759547.4	372258.4
759547.4	372258.4
759532.6	372265.4

Coordonate X	Coordonate Y
759532.6	372265.4
759536.3	372273.1
759477.5	372293.7
759465	372300.1
759456	372298.9
759439.6	372281.8
759419.5	372260.3
759421.5	372240.4
759401.6	372214.6
759392.7	372200.9
759376.4	372166.8
759294	372202.2
759294	372202.2
759271.9	372216.7
759238.8	372235.4

Coordonate X	Coordonate Y
759216.7	372244.4
759190.9	372252.7
759183.8	372208.2
759181	372192.3
759179.6	372166.5
759176.2	372143.1
759170.4	372104.1
759168.5	372097.4
759165.4	372078.2
759165	372068.4
759169.6	372066.8
759168.1	372062.4
759165.4	372062.8
759160.1	372060
759151.8	372012.5
759147.8	371992.9
759143.4	371972.1
759131	371912.9
759148.7	371905.9
759169.6	371923.2
759183.2	371915
759183.2	371915
759172.8	371897.9
759177.2	371896.7
759177.2	371896.7
759173.8	371883.8
759158.8	371860.8
759203.6	371845
759203.6	371845
759205.4	371850.6
759229.8	371842.8
759229.8	371842.8
759229.5	371836.1
759228.6	371802.7
759223.5	371792.8
759219	371791.1
759224.1	371720.5
759242.5	371727

Coordonate X	Coordonate Y
759257.8	371738.1
759264.9	371743.4
759282.2	371746.8
759300.3	371747.4
759308.6	371753.4
759361.6	371742.9
759372.9	371778.3
759377.2	371787.7
759377.2	371787.7
759377.2	371787.7
759402.9	371776.1
759402.9	371776.1
759402.9	371776.1
759402.9	371776.1
759402.9	371776.1
759402.9	371776.1
759402.9	371776.1
759402.9	371776.1
759412.4	371772.5
759437.5	371761.2
759452.5	371754.9
759471.7	371749.6
759486.9	371747.4
759492.8	371762.6
759505.2	371774.1
759515.9	371782.2
759515.9	371782.2
759515.9	371782.2
759515.9	371782.2
759515.9	371782.2
759515.9	371782.2
759515.9	371782.2
759522.1	371791.7
759531.5	371799.7
759570.2	371832.5
759586.7	371844.4
759652.9	371891.9
759640.2	371908.8

SE RECOMANDĂ, PRIN DEMERSURI ULTERIOARE, ANALIZAREA MAI DETALIATĂ A IMOBILULUI ÎN VEDEREA STABILIRII OPORTUNITĂȚII ȘI/SAU NECESITĂȚII CLASĂRII ACESTUIA CA MONUMENT ISTORIC

1. LOCALIZARE

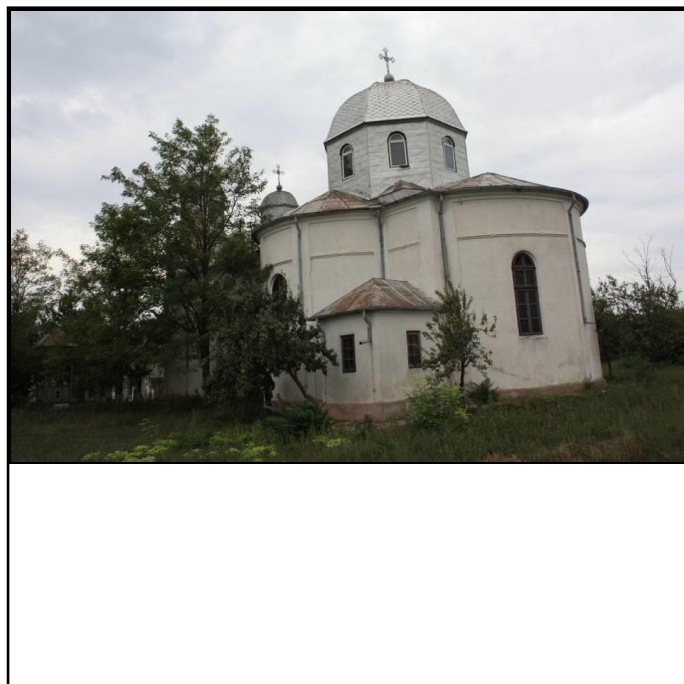
Unitate administrativ-	Comuna Casimcea
Stradă, număr, cod poștal	Sat Casimcea, zona centrală

2. FOLOSINȚA CLĂDIRII

Folosința actuală:	
<input type="checkbox"/>	Locuință
<input type="checkbox"/>	Comerț, servicii
<input type="checkbox"/>	Mixt (locuință + comerț/servicii)
<input type="checkbox"/>	Instituții publice
<input checked="" type="checkbox"/>	Alte funcțiuni: Biserica Ortodoxă „Pogorârea Sfântului Duh”
Folosința anterioară/inițială: Biserică ortodoxă	

3. STATUT PROPRIETATE

Actualul proprietar	Privat
Proprietar anteriori/originar	



4. TIPUL ARHITECTURAL AL CLĂDIRII

Rezidențial	Locuință populară Locuință boierească Locuință urbană tradițională Locuință urbană modernă unifamilială Locuință contemporană unifamilială
Terțiar	Prăvălie, cârciumă tradițională Clădire modernă comercială Atelier meșteșugăresc Clădire contemporană comercială Manufactură, mică industrie
Mixt	Locuință urbană cu prăvălii, ateliere la parter Locuință urbană modernă cu spații comerciale și de birouri Locuință contemporană modernă cu spații comerciale și de birouri
Tipuri speciale	Clădiri de învățământ Biserici, capele Clădiri administrative Alte tipuri

5. REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regim de înălțime	P+1
Înălțimea la cornișă	7,0m

6. DATAREA CLĂDIRILOR

<input type="checkbox"/>	ante 1880: 1874-1876
<input type="checkbox"/>	1880-1916
<input checked="" type="checkbox"/>	1916-1948 ¹
<input type="checkbox"/>	post 1948

7. CONSERVARE, RESTAURARE, PREZERVARE

Starea generală de conservare	REA / MEDIE / BUNĂ / FOARTE BUNĂ
-------------------------------	---

¹ <http://www.protoieriababadag.ro>

8.RESTRICȚII ȘI PERMISIVITĂȚI

Regimul de protecție actual	Clădire neprotejată
Acțiuni propuse	Cercetare arhitecturală Expertiză tehnică
Intervențiilor permise asupra imobilului propus pentru analizare ulterioară	Intervenții de consolidare, conservare, restaurare, inclusiv lucrări legate de componente artistice (picturi), cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de eliminare a elementelor nocive sau cele care diminuează valoarea arhitecturală a clădirii, revenirea la aspectul inițial sau la etapa reprezentativă a clădirii, cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de asanare / extindere a corpurilor de clădire fără valoare, cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de desființare a corpurilor de clădire fără valoare, cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Conservarea funcțiunii actuale Păstrarea volumetriei Intervenții de întreținere a fațadelor, cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de întreținere curentă exterioară a imobilului (inclusiv intervenții la echipamentele tehnico-edilitare), cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de întreținere curentă interioară a construcțiilor, fără afectarea / modificarea structurii, cu avizul DJC Tulcea Intervenții de îmbunătățire a întregului imobil, fără afectarea clădirii principale (împrejmui, amenajarea spațiilor plantate, a circulațiilor, acceselor și spațiilor de parcare, intervenții asupra echipamentelor tehnico-edilitare etc.), cu avizul DJC Tulcea
Intervenții interzise asupra imobilului propus pentru analizare ulterioară	Desființarea imobilului Desființarea / afectarea structurii portante a clădirii Modificarea raportului plin / gol prin practicarea unor goluri noi de ferestre sau uși, cu excepția celor identificate ca goluri originale / inițiale de cercetările de specialitate / studii arhitecturale, doar ca parte a operațiunilor de restaurare; Schimbarea sau modificarea volumetriei (inclusiv extinderi temporare din materiale ușoare) sau a regimului de înălțime Construcții de orice natură în cadrul imobilului aferent bisericii, cu excepția celor destinate exclusiv activităților de cult (capelă funerară, troiță, grupuri sanitare etc), cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Schimbarea materialului utilizat pentru învelirea construcției cu material de alt tip decât cel existent; dacă cercetările de specialitate / studii arhitecturale identifică materialul utilizat pentru învelirea construcției în perioada sa optimă de existență materialul original / inițial utilizat pentru învelirea construcției, va fi folosit acel material, doar ca parte a proiectelor de restaurare; Se interzice, în mod expres, utilizarea țiglelor metalice, a tablei de cupru, a azbocimentului și a materialelor bituminoase pentru învelirea construcției Utilizarea tâmplăriilor PVC și a celor metalice pentru uși / ferestre; se pot accepta rezolvări cu geam termoizolant pe tâmplărie de lemn (care va avea culoarea naturală a acestui material) – se vor respecta cu strictețe împărțirea inițială / originală a ușilor / ferestrelor și a șprosurilor tradiționale; Utilizarea tencuielilor cu ciment, interioare și exterioare; Realizarea de zugrăveli interioare și exterioare cu var lavabil sau alte materiale care au în componență uleiuri Amplasarea de unități exterioare de aer condiționat pe fațadele imobilului propus pentru analize ulterioare; Amplasarea oricărui gen de instalație pe fațadele imobilului propus pentru analize ulterioare; eventualele instalații de iluminat necesare ambientării exterioare / punerii în valoare a imobilului se vor amplasa în exteriorul acestuia, pe parcela aferentă, cu avizul Ministerului Culturii
Condiții de autorizare a construirii pentru imobilul propus pentru analizare ulterioară	a)obținerea avizului Ministerului Culturii / DJC Tulcea, conform celor menționate mai sus; b)proiectarea lucrărilor de intervenție (pentru toate specialitățile) se efectuează doar de către specialiști sau experți atestați de către Ministerul Culturii, potrivit prevederilor legale, în condițiile legii (arhitect urbanist specialist / expert atestat MC; arhitect specialist / expert atestat MC; inginer specialist / expert atestat MC; restaurator specialist / expert atestat MC, etc.) c)execuția lucrărilor de consolidare, conservare / restaurare și punere în valoare vor fi efectuate conform dispozițiilor legale doar cu personal de specialitate atestat; d)potrivit dispozițiilor legale supravegherea arheologică este obligatorie în cadrul proiectelor de restaurare; e)proiectele de intervenție asupra imobilului vor conține, în mod obligatoriu, parte de instalații pentru echipamente de monitorizare, alarmare / sesizare și transmitere de date referitoare la siguranță și situații de urgență (foc, seism, efracție, etc.); f)materialele utilizate la lucrările de intervenție vor fi compatibile cu regimul protecție al imobilului; g)fațadele imobilului vor fi zugrăvite doar în culorile determinate de studiile și investigațiile de specialitate „componente artistice”;

Intervențiilor permise asupra imobilelor incluse în zona de protecție a imobilului propus pentru analizare ulterioară (subzonele funcționale marcate cu litera "a")	Orice intervenție asupra imobilelor incluse în subzonele funcționale marcate distinct, cu litera "a", se va realiza numai în urma obținerii avizului favorabil din partea M.C. – D.J.C. Tulcea.
Intervențiilor interzise asupra imobilelor incluse în zona de protecție a imobilului propus pentru analizare ulterioară (subzonele funcționale marcate cu litera "a")	Utilizarea tâmplăriilor PVC și a celor metalice pentru uși / ferestre; se pot accepta rezolvări cu geam termoizolant pe tâmplărie de lemn, cu respectarea formelor tradiționale (împărțirea în șprosuri) Utilizarea altor culori exterioare la fațade în afara albului; tâmplăriile vor fi de culorile tradiționale ale zonei; Sunt interzise împrejuririle sau porți realizate din tablă, beton, plastic
Condiții de autorizare a construirii pentru imobilele înscrise în zona de protecție a imobilului propus pentru analizare ulterioară (subzonele funcționale marcate cu litera "a")	a) obținerea avizului Ministerului Culturii / DJC Tulcea; b) proiectarea lucrărilor de intervenție (pentru toate specialitățile) se efectuează doar de către persoanele fizice sau juridice cu drept deplin de semnătură, conform prevederilor legale (arhitect urbanist cu drept de semnătură, arhitect cu drept de semnătură, inginer cu drept de semnătură, etc.); c) documentațiile de autorizare (DT / DTAC) vor cuprinde obligatoriu documentar fotografic și desfășurarea grafică a zonei cuprinzând biserica monument istoric și construcțiile noi propuse; d) regimul de înălțime maxim autorizat este P+M ; înălțimea maximă la cornișă=5m / coamă=7,0m; e) se recomandă modul tradițional de folosire al parcelei, cu așezarea corpurilor de clădire la stradă și anexele în prelungirea casei (clădiri în formă de L sau de bară), orientarea sud a fațadelor principale; f) acoperișuri pentru construcții noi: în patru ape; în două ape; g) învelitoare: stuf, materiale ceramice (țiglă, olană, etc.); se interzice utilizarea țiglelor metalice, a azbocimentului și a tablei pentru învelirea construcțiilor; h) se recomandă păstrarea raportului plin / gol la fațade, conform construcțiilor existente în zonă și tratarea fațadei de sud cu un spațiu semideschis (prispă, cerdac, etc.); k) împrejuririle, atât cele dinspre stradă cât și între loturi se vor face din material lemnos – se recomandă împrejuririle realizate din lemn pe soclu din piatră simplă (înălțime max. 0,3 m), de apareiaj similar limitelor de proprietate tradiționale în arhitectura vernaculară nord dobrogeană;

9.COORDONATELE STEREO 70 ALE IMOBILULUI

Coordonate X	Coordonate Y
767778.6	363463
767793	363464.1
767793.5	363453
767850.7	363455.4
767849.6	363425.7
767847	363422.7
767777.2	363409.1
767773.8	363418.3
767770.6	363427.9
767771.8	363435.7

10. COORDONATELE STEREO 70 ALE ZONEI DE PROTECȚIE PROPUSE

Coordonate X	Coordonate Y
768082.3	363338
768081.7	363333.1
768083.8	363331.8
768084.9	363312.1
768086	363292.6
768078.9	363292.6
768041.6	363276.2
768034.9	363273.6
768021.1	363267.3
768004.4	363258.3
767991.3	363252
767981.3	363246.1

Coordonate X	Coordonate Y
767967.9	363241.2
767959.3	363239
767957.8	363225.6
767958.2	363212.2
767960.4	363202.5
767965.3	363192.4
767935.3	363180.2
767934.3	363218.9
767901.5	363220.3
767896	363221.8
767877.7	363222.2
767870.7	363224.1

Coordonate X	Coordonate Y
767866.4	363208.5
767862.1	363187.7
767840.9	363185.8
767823	363185.4
767818	363185.7
767796.6	363186.5
767796.4	363181.9
767789	363159.6
767777.7	363144
767769.1	363152.8
767745.3	363177.4
767735.4	363187.6
767724	363209
767720	363207.9
767696.8	363198.6
767695.4	363198.7
767692.6	363220.2
767691.5	363228.4
767672.8	363227.8
767659	363226.6
767611.7	363216.3
767592.2	363214.1
767596.7	363239.6
767598.9	363247.5
767599.3	363256.1
767602.6	363297
767604.9	363325.4
767605	363335.1
767589.7	363334.4
767589.3	363344.3
767509.8	363341.6
767508.2	363382.2
767463.4	363387.7
767447	363390.9
767447	363404.6
767447.4	363421
767464.3	363422.4
767568	363419.7
767580.4	363425
767569.2	363462
767566	363468.6
767566	363468.6
767561.4	363487.9
767554.9	363510.8
767550.2	363529.5
767545.2	363551.7
767602.6	363565.8
767624.2	363567.1
767624.2	363577.1
767626.4	363586.1

Coordonate X	Coordonate Y
767633.6	363593.3
767639.1	363598.7
767641.8	363605.9
767642.4	363612.5
767646.9	363618.8
767652.9	363627.2
767659.4	363632.1
767661.1	363637.8
767661.1	363647.9
767662.3	363653.9
767662	363663.8
767659.6	363673.8
767661.3	363678.6
767712	363662.8
767716.3	363662.6
767746.8	363657.3
767765.5	363654.8
767765.9	363657.9
767765.9	363657.9
767770.7	363674.1
767773.3	363681
767784.6	363707.4
767791.2	363725.3
767797.7	363732.9
767827.3	363719.1
767832.1	363715.8
767846.6	363711.4
767867	363704
767887.4	363696.5
767892.8	363688.7
767898.1	363680.9
767897.5	363668.5
767897.5	363668.5
767897.5	363668.5
767929.3	363636.1
767929.3	363636.1
767937.7	363643.1
767946.4	363646.5
767947.5	363657.4
767949.7	363665.9
767953.3	363671.7
767959.5	363678.3
767970.9	363678.6
767980	363677.6
767978.5	363668.8
767975	363647.8
767974	363639.8
767979.9	363639.1
768008.1	363637.6
768031.5	363637.7

Coordonate X	Coordonate Y
768061.2	363637.7
768097.8	363638.2
768107.4	363639.1
768108.7	363623.1
768111	363611.2
768171.8	363616.2
768172.2	363607.6
768171.3	363598.4
768172.2	363584.7
768140.7	363580.6
768106.9	363577
768106	363564.2
768106.9	363534
768107.4	363517.6
768107.8	363497.9
768110.1	363473.7
768087.1	363480.1
768069.4	363488.6
768068	363479.1

Coordonate X	Coordonate Y
768074.7	363476.5
768071.5	363423.5
768056.4	363427.7
768056.4	363427.7
768050.9	363398
768075.6	363395.3
768127.2	363389.7
768152.8	363386.5
768151.4	363380.1
768140	363376.9
768106.7	363362.8
768106.7	363362.8
768093	363361.4
768068.8	363362.8
768047.7	363362.8
768051.3	363341.8
768069.6	363342.2
768079.7	363340.3

SE RECOMANDĂ, PRIN DEMERSURI ULTERIOARE, ANALIZAREA MAI DETALIATĂ A IMOBILULUI ÎN VEDEREA STABILIRII OPORTUNITĂȚII ȘI/SAU NECESITĂȚII CLASĂRII ACESTUIA CA MONUMENT ISTORIC

1. LOCALIZARE

Unitate administrativ-	Comuna Casimcea
Stradă, număr, cod poștal	Sat Cișmeua Nouă, zona centrală

2. FOLOSINȚA CLĂDIRII

Folosința actuală:	
<input type="checkbox"/>	Locuință
<input type="checkbox"/>	Comerț, servicii
<input type="checkbox"/>	Mixt (locuință + comerț/servicii)
<input type="checkbox"/>	Instituții publice
<input checked="" type="checkbox"/>	Alte funcțiuni: Biserică Ortodoxă
Folosința anterioară/inițială: Biserică ortodoxă	

3. STATUT PROPRIETATE

Actualul proprietar	Privat
Proprietar anteriori/originar	



4. TIPUL ARHITECTURAL AL CLĂDIRII

Rezidențial	Locuință populară Locuință boierească Locuință urbană tradițională Locuință urbană modernă unifamilială Locuință contemporană unifamilială
Terțiar	Prăvălie, cârciumă tradițională Clădire modernă comercială Atelier meșteșugăresc Clădire contemporană comercială Manufactură, mică industrie
Mixt	Locuință urbană cu prăvălii, ateliere la parter Locuință urbană modernă cu spații comerciale și de birouri Locuință contemporană modernă cu spații comerciale și de birouri
Tipuri speciale	Clădiri de învățământ Biserici, capele Clădiri administrative Alte tipuri

5. REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regim de înălțime	P+1
Înălțimea la cornișă	7,0m

6. DATAREA CLĂDIRILOR

ante 1880:	1874-1876
	1880-1916
	1916-1948
	post 1948

7. CONSERVARE, RESTAURARE, PREZERVARE

Starea generală de conservare	REA / MEDIE / BUNĂ / FOARTE BUNĂ
-------------------------------	----------------------------------

8.RESTRICȚII ȘI PERMISIVITĂȚI

Regimul de protecție actual	Clădire neprotejată
Acțiuni propuse	Cercetare arhitecturală Expertiză tehnică
Intervențiilor permise asupra imobilului propus pentru analizare ulterioară	Intervenții de consolidare, conservare, restaurare, inclusiv lucrări legate de componente artistice (picturi), cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de eliminare a elementelor nocive sau cele care diminuează valoarea arhitecturală a clădirii, revenirea la aspectul inițial sau la etapa reprezentativă a clădirii, cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de asanare / extindere a corpurilor de clădire fără valoare, cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de desființare a corpurilor de clădire fără valoare, cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Conservarea funcțiunii actuale Păstrarea volumetriei Intervenții de întreținere a fațadelor, cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de întreținere curentă exterioară a imobilului (inclusiv intervenții la echipamentele tehnico-edilitare), cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de întreținere curentă interioară a construcțiilor, fără afectarea / modificarea structurii, cu avizul DJC Tulcea Intervenții de îmbunătățire a întregului imobil, fără afectarea clădirii principale (împrejmuiri, amenajarea spațiilor plantate, a circulațiilor, acceselor și spațiilor de parcare, intervenții asupra echipamentelor tehnico-edilitare etc.), cu avizul DJC Tulcea
Intervenții interzise asupra imobilului propus pentru analizare ulterioară	Desființarea imobilului Desființarea / afectarea structurii portante a clădirii Modificarea raportului plin / gol prin practicarea unor goluri noi de ferestre sau uși, cu excepția celor identificate ca goluri originale / inițiale de cercetările de specialitate / studii arhitecturale, doar ca parte a operațiunilor de restaurare; Schimbarea sau modificarea volumetriei (inclusiv extinderi temporare din materiale ușoare) sau a regimului de înălțime Construcții de orice natură în cadrul imobilului aferent bisericii, cu excepția celor destinate exclusiv activităților de cult (capelă funerară, troiță, grupuri sanitare etc), cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Schimbarea materialului utilizat pentru învelirea construcției cu material de alt tip decât cel existent; dacă cercetările de specialitate / studii arhitecturale identifică materialul utilizat pentru învelirea construcției în perioada sa optimă de existență materialul original / inițial utilizat pentru învelirea construcției, va fi folosit acel material, doar ca parte a proiectelor de restaurare; Se interzice, în mod expres, utilizarea țiglelor metalice, a tablei de cupru, a azbocimentului și a materialelor bituminoase pentru învelirea construcției Utilizarea tâmplăriilor PVC și a celor metalice pentru uși / ferestre; se pot accepta rezolvări cu geam termoizolant pe tâmplărie de lemn (care va avea culoarea naturală a acestui material) – se vor respecta cu strictețe împărțirea inițială / originală a ușilor / ferestrelor și a șprosurilor tradiționale; Utilizarea tencuielilor cu ciment, interioare și exterioare; Realizarea de zugrăveli interioare și exterioare cu var lavabil sau alte materiale care au în componență uleiuri Amplasarea de unități exterioare de aer condiționat pe fațadele imobilului propus pentru analize ulterioare; Amplasarea oricărui gen de instalație pe fațadele imobilului propus pentru analize ulterioare; eventualele instalații de iluminat necesare ambientării exterioare / punerii în valoare a imobilului se vor amplasa în exteriorul acestuia, pe parcela aferentă, cu avizul Ministerului Culturii
Condiții de autorizare a construirii pentru imobilul propus pentru analizare ulterioară	a)obținerea avizului Ministerului Culturii / DJC Tulcea, conform celor menționate mai sus; b)proiectarea lucrărilor de intervenție (pentru toate specialitățile) se efectuează doar de către specialiști sau experți atestați de către Ministerul Culturii, potrivit prevederilor legale, în condițiile legii (arhitect urbanist specialist / expert atestat MC; arhitect specialist / expert atestat MC; inginer specialist / expert atestat MC; restaurator specialist / expert atestat MC, etc.) c)execuția lucrărilor de consolidare, conservare / restaurare și punere în valoare vor fi efectuate conform dispozițiilor legale doar cu personal de specialitate atestat; d)potrivit dispozițiilor legale supravegherea arheologică este obligatorie în cadrul proiectelor de restaurare; e)proiectele de intervenție asupra imobilului vor conține, în mod obligatoriu, parte de instalații pentru echipamente de monitorizare, alarmare / sesizare și transmitere de date referitoare la siguranță și situații de urgență (foc, seism, efracție, etc.); f)materialele utilizate la lucrările de intervenție vor fi compatibile cu regimul protecție al imobilului; g)fațadele imobilului vor fi zugrăvite doar în culorile determinate de studiile și investigațiile de specialitate „componente artistice”;

Intervențiilor permise asupra imobilelor incluse în zona de protecție a imobilului propus pentru analizare ulterioară (subzonele funcționale marcate cu litera "a")	Orice intervenție asupra imobilelor incluse în subzonele funcționale marcate distinct, cu litera "a", se va realiza numai în urma obținerii avizului favorabil din partea M.C. – D.J.C. Tulcea.
Intervențiilor interzise asupra imobilelor incluse în zona de protecție a imobilului propus pentru analizare ulterioară (subzonele funcționale marcate cu litera "a")	Utilizarea tâmplăriilor PVC și a celor metalice pentru uși / ferestre; se pot accepta rezolvări cu geam termoizolant pe tâmplărie de lemn, cu respectarea formelor tradiționale (împărțirea în șprosuri) Utilizarea altor culori exterioare la fațade în afara albului; tâmplăriile vor fi de culorile tradiționale ale zonei; Sunt interzise împrejuririle sau porți realizate din tablă, beton, plastic
Condiții de autorizare a construirii pentru imobilele înscrise în zona de protecție a imobilului propus pentru analizare ulterioară (subzonele funcționale marcate cu litera "a")	a) obținerea avizului Ministerului Culturii / DJC Tulcea; b) proiectarea lucrărilor de intervenție (pentru toate specialitățile) se efectuează doar de către persoanele fizice sau juridice cu drept deplin de semnătură, conform prevederilor legale (arhitect urbanist cu drept de semnătură, arhitect cu drept de semnătură, inginer cu drept de semnătură, etc.); c) documentațiile de autorizare (DT / DTAC) vor cuprinde obligatoriu documentar fotografic și desfășurarea grafică a zonei cuprinzând biserica monument istoric și construcțiile noi propuse; d) regimul de înălțime maxim autorizat este P+M ; înălțimea maximă la cornișă=5m / coamă=7,0m; e) se recomandă modul tradițional de folosire al parcelei, cu așezarea corpurilor de clădire la stradă și anexele în prelungirea casei (clădiri în formă de L sau de bară), orientarea sud a fațadelor principale; f) acoperișuri pentru construcții noi: în patru ape; în două ape; g) învelitoare: stuf, materiale ceramice (țiglă, olană, etc.); se interzice utilizarea țiglelor metalice, a azbocimentului și a tablei pentru învelirea construcțiilor; h) se recomandă păstrarea raportului plin / gol la fațade, conform construcțiilor existente în zonă și tratarea fațadei de sud cu un spațiu semideschis (prispă, cerdac, etc.); k) împrejuririle, atât cele dinspre stradă cât și între loturi se vor face din material lemnos – se recomandă împrejuririle realizate din lemn pe soclu din piatră simplă (înălțime max. 0,3 m), de apareiaj similar limitelor de proprietate tradiționale în arhitectura vernaculară nord dobrogeană;

9.COORDONATELE STEREO 70 ALE IMOBILULUI

Coordonate X	Coordonate Y
763835.7	372205.9
763807.5	372182.9
763829.7	372160.1
763838.3	372155
763863.9	372173.6

10. COORDONATELE STEREO 70 ALE ZONEI DE PROTECȚIE PROPUSE

Coordonate X	Coordonate Y	Coordonate X	Coordonate Y
764027.2	372058	763481.2	372248.9
763981.3	372011.7	763452.2	372276.3
763955.7	371993.1	763468.2	372294.8
763812.3	371956.7	763505.2	372325.3
763788.1	371943.6	763524.8	372338.5
763772.5	371932.6	763528.9	372353.3
763765.6	371929.5	763538.4	372367.9
763739.3	371912.9	763554.5	372384.5
763711.2	371902.4	763570.4	372394.2
763674.4	372018.8	763584.4	372402.2
763665.4	372030.3	763599.1	372409.6
763657.8	372024.4	763603.5	372396
763643	372020.8	763613.5	372386.1
763631.4	372028.8	763634.3	372396.4
763595.9	372074	763636.7	372413.6
763572.7	372105.2	763656.2	372428.8
763560.3	372125.9	763673.8	372430
763561.5	372133.1	763694.2	372392.9
763591.2	372150.4	763702.7	372397.5
763578.3	372163.2	763701.7	372399.5
763573.5	372168	763700.3	372403.1
763558.7	372186.9	763701.2	372406
763524.2	372211.4	763708.8	372415.6

Coordonate X	Coordonate Y
763731.6	372431.6
763743.5	372408.3
763762.5	372418
763764.9	372413.7
763781.2	372423.1
763763.9	372455.4
763763.3	372465
763770.3	372470.8
763782.5	372474
763796.2	372475.9
763802	372471.1
763836.1	372405.9
763860.8	372404.3
763858.3	372417.3
763846.8	372499
763846.3	372502.5
763846.3	372516.1
763849.5	372530
763858.3	372536.8
763869.9	372536.8

Coordonate X	Coordonate Y
763884.3	372530
763891.5	372501.7
763894.7	372469.3
763901.1	372434.1
763911.1	372405.7
763920.8	372388.7
763943.7	372401.8
763986.3	372348.8
764036.4	372286.4
764042.2	372272
764065.2	372281.3
764073.2	372264.3
764126.9	372160.4
764149.9	372109.5
764118.9	372097.7
764094.9	372087.5
764094.9	372087.5
764055.9	372066.8
764027.2	372058
764027.2	372058

Notă: **Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor**

4.3 L – ZONA DE LOCUIT

DESCRIEREA ZONEI

Zona rezervată locuirii cuprinde cea mai mare parte a teritoriului intravilan și reprezintă acele porțiuni ale localității în care locuirea tradițională a generat, în timp, un țesut urban specific.

Țesutul urban este definit, pentru orice fel de localitate, ca ansamblul compus din trama stradală, parcelarul și modul de amplasare a clădirilor pe parcelele construite.

Intervențiile recente, în care caracteristicile locuirii se apropie mai mult de tipologia urbană, sunt puține la număr și amplasate izolat în teritoriul intravilan.

Tipuri de subzone funcționale:

L1 – Locuire tradițională și funcțiuni complementare în țesut urban constituit

L1a - Locuire tradițională și funcțiuni complementare în țesut urban constituit situată în interiorul zonei protejate

L1r – Locuire tradițională și funcțiuni complementare în țesut urban constituit, în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

L1ar – Locuire tradițională și funcțiuni complementare în țesut urban constituit, situată în interiorul zonei protejate (*) și în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

L2 – Locuințe colective și funcțiuni complementare în țesut urban constituit

L1n – Locuire în zone/enclave neconstruite și în extinderi (necesită PUZ de parcelare)

L1na - Locuire în zone/enclave neconstruite și în extinderi (necesită PUZ de parcelare) situată în interiorul zonei protejate (*)

L1 – LOCUIRE TRADIȚIONALĂ ÎN ȚESUT URBAN CONSTITUIT

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire tradițională. Ea se definește prin asocierea cu activități agricole și printr-un parcelar neregulat, dezvoltat organic, cuprinzând parcele de dimensiuni mari destinate activităților agricole (cultura plantelor și creșterea animalelor domestice). Densitatea construirii este mică, iar fondul construit de pe parcele se compune, în general, dintr-un corp de construcție principal (cu un singur nivel suprateran) destinat locuirii, dispus în zona dinspre stradă a parcelei, fără a respecta o aliniere strictă și mai multe corpuri de construcție secundare (anexe gospodărești)

Funcțiuni complementare:

- Cazare turistică, alimentație publică, locuire sezonieră, case de vacanță
- Comerț de proximitate cu suprafață redusă
- Agricultură (desfășurată pe suprafețe mici), construcții anexe.



ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Conform "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin":
 - *Amplasarea construcțiilor trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unei ape, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).*
 - **Nu se recomandă derogări de la regulamentele locale de urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ**
 - *În situația în care se vor întocmi documentații de tip P.U.Z. / P.U.D. , acestea vor cuprinde obligatoriu studiile de amplasament și de încadrare în volumetria de ansamblu, conform cu Anexa 1. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă (Anexa 1), care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă*
- (2) Pentru orice construcție ce se amplasează într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia precum și în zona de protecție a unei clădiri propuse pentru înscriere în L.M.I. (**L1a+L1ar**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Tulcea, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.
- (3) În intravilan parcelele adiacente drumului național (DN), drumului județean (DJ) sau drumului comunal (DC) trebuie să respecte o distanță minimă între aliniamentele pe cele două laturi ale drumului de 26,0m, 24,0m și respectiv 20,0m conform prevederilor art. 19, alin (4) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- (4) Pentru construcții existente aflate la o distanță mai mică decât cele precizate la alineatul anterior se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere, desființare
- (5) **L1r+L1ar** – Obținerea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului de amplasament de la Administrația Națională Apele Române.
- (6) Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic
 - a. Prevederi speciale pentru perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:
 - orice autorizație de construire va avea la bază avizul Direcției Județene pentru Cultură Tulcea (cercetare arheologică preventivă și certificat de descărcare de sarcină arheologică, emis în condițiile legii);
 - costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale;
 - sunt admise, fără descărcare de sarcină arheologică, activitățile agricole care nu presupun o adâncime de săpare a pământului de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu, pășunatul, realizarea de amenajări de semnalizare și punere în valoare a sitului arheologic și activitățile legate de cercetarea arheologică;
 - până la efectuarea cercetării arheologice preventive și descărcarea de sarcină arheologică, perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul și extravilanul localității sunt supuse unei interdicții temporare de construire;
 - sunt interzise arăturile mai adânci de 30 cm și orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc, înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică);
 - în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice



preventive, este posibilă descărcarea de sarcină arheologică, aceasta va urma procedurile legale; în cazul în care situl este clasat în Lista Monumentelor Istorice, descărcarea de sarcină arheologică va fi însoțită și de declasarea sitului din L.M.I.;

- în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice preventive, nu este posibilă descărcarea de sarcină arheologică (vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate), beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse, iar perimetrul delimitat prin cercetare va fi supus unei interdicții definitive de construire; în această situație, și în cazul în care situl nu este clasat în L.M.I., se va declanșa și procedura de clasare a acestuia;
 - efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale; desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.
- b. Prevederi speciale pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:
- orice autorizație de construire va avea la bază avizul D.J.C. Cultură Tulcea;
 - toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
 - în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;
 - neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii
- (7) Conform **"Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin"**, referitor la construcțiile existente:
- *La intervenția pe construcție existentă, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va solicita soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici tradiționale (reparații locale la zidărie, inserarea unor elemente structurale noi din lemn sau piatră, îngroșări de pereți, etc.).*
 - *Dacă sunt necesare consolidări ale fundației de piatră, se vor propune soluții (reparații, îngroșări) care să folosească același material de construcție natural.*
 - *Tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice și a profilaturii, iar cea de PVC sau metalică se va înlocui cu lemn, cu indice ridicat de izolare termică.*
 - *Pe soclul existent, realizat din piatră, nu se recomandă aplicarea de mortar de ciment.*
 - *Decorațiunile din lemn de la fronton, stâlpi, streășină, pazie, capete de grinzi,*



etc., dacă au existat, se vor reface întocmai.

- În cazul intervenției pe clădire existentă, se va înlocui învelitoarea din tablă, azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice cu cele recomandate pe tipul respectiv de clădire. Se va evita combinarea la același acoperiș a mai multor tipuri, culori sau forme de învelitori
- Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/sau extindere), modificarea funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.
- Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local
- Pentru toate funcțiunile aflate în studiu, **se recomandă re folosirea și reconversia fondului construit existent valoros**, a caselor, grajdurilor, celorlalte anexe gospodărești sau altor construcții sătești (mori, abatoare, ateliere, silozuri, etc.), abandonate sau nu, care păstrează de cele mai multe ori caracteristici sintetice ale arhitecturii tradiționale.
- Deasemenea, se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiționale originale și a meșterilor care încă mai există în zonă

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale având suprafața construită la sol de maxim 200mp (exclusiv construcțiile anexe).
- (2) Structuri de cazare (hoteluri, moteluri, pensiuni agroturistice) cu o capacitate maximă de 30 de locuri.
- (3) Dotări pentru alimentație publică asociate structurilor de cazare.
- (4) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală.
- (5) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- (6) Parcaje la sol.
- (7) Construcții anexe.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale cu suprafața construită la sol mai mare de 200mp și înălțimea maximă a construcțiilor de 5,0m la cornișă (echivalentul a două niveluri supraterane, dintre care unul în mansardă - P + M) cu excepția edificiilor cu caracter de unicat – foioșoare, belvedere.
- (2) Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate), alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii)
- (3) Service-uri, vulcanizări și spălătorii auto cu maxim două posturi de lucru și cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).
- (4) Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) nepoluante, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 53



25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).

- (5) Campare pe parcele, cu condiția respectării normelor sanitare.
- (6) Construcțiile anexe aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț (conform Cap. 2.3., alin. (15)).

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Structuri de cazare (hoteluri, moteluri, pensiuni agroturistice) cu o capacitate mai mare de 30 de locuri.
- (2) Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
- (3) Spații de depozitare de orice natură și platforme de depozitare exterioare.
- (4) Stații de alimentare cu carburanți.
- (5) Activități agricole, ferme agro-zootehnice.
- (6) Comercializarea utilajelor agricole.
- (7) Stații de întreținere și reparații utilaje agricole.
- (8) Depozitare de utilaje agricole.
- (9) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (10) Activități productive desfășurate în clădiri industriale, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (11) Platforme de pre colectare a deșeurilor.
- (12) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Pentru parcele existente – Suprafețele, deschiderea către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) și adâncimea minime parcelelor considerate a fi construite sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Regimul de construire	Suprafața minimă	Aliniamentul / Deschiderea minimă	Adâncimea minimă
Clădiri construite în regim izolat	250mp	12,0m	15,0m
Clădiri construite în regim cuplat	200mp	9,0m	15,0m

- (2) Sunt exceptate de la îndeplinirea condiției de la alin. (1) parcelele al căror acces carosabil se realizează la extremitatea unei străzi înfundate (fundătură) cu lățimea minimă de 4,0m.
- (3) Pentru parcelele descrise la alin (2) dimensiunea minimă a laturii pe care se efectuează accesul carosabil pe parcelă trebuie să fie 9,0m.
- (4) În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 9,0m.
- (5) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construite parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:



- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.
- (6) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- (7) Parcelele care nu îndeplinesc condiția de constructibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor principale față de aliniament se va realiza respectând următoarele condiții:
- min. 16,0m din axul DN, min. 15,0m din axul DJ, min. 13,0m din axul DC (reprezentând o retragere de 3,0m față de aliniamentul preconizat al parcelelor).
 - min. 8,5m din axul străzilor principale, dar nu mai puțin de 3,0m de la aliniamentul parcelei.
 - min. 7,5m din axul străzilor secundare, dar nu mai puțin de 3,0m de la aliniamentul parcelei.

Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

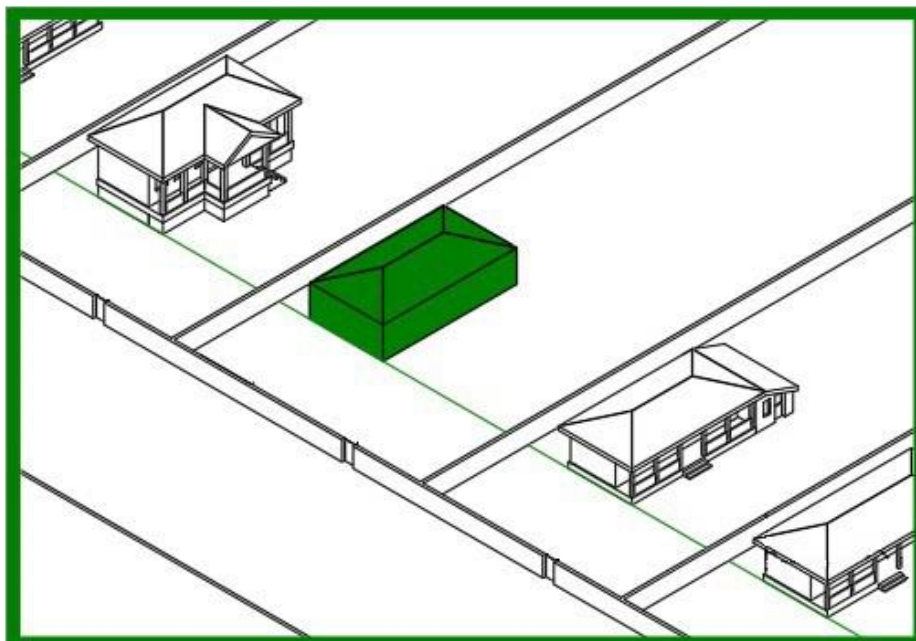
- (2) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (3) În zona **L1a** (și numai în cazul zonei de protecție a unui imobil propus spre clasare ca monument istoric), clădirile se vor amplasa în așa fel încât să nu împietze asupra vizibilității acestei clădiri (să nu diminueze vizibilitatea actuală). La cererea D.J.C. Tulcea, avizul acesteia va fi fundamentat de un studiu de vizibilitate elaborat de solicitantul autorizației.
- (4) Conform "**Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin**":

A. Construcții noi cu gabarit mic și construcții noi cu gabarit mediu

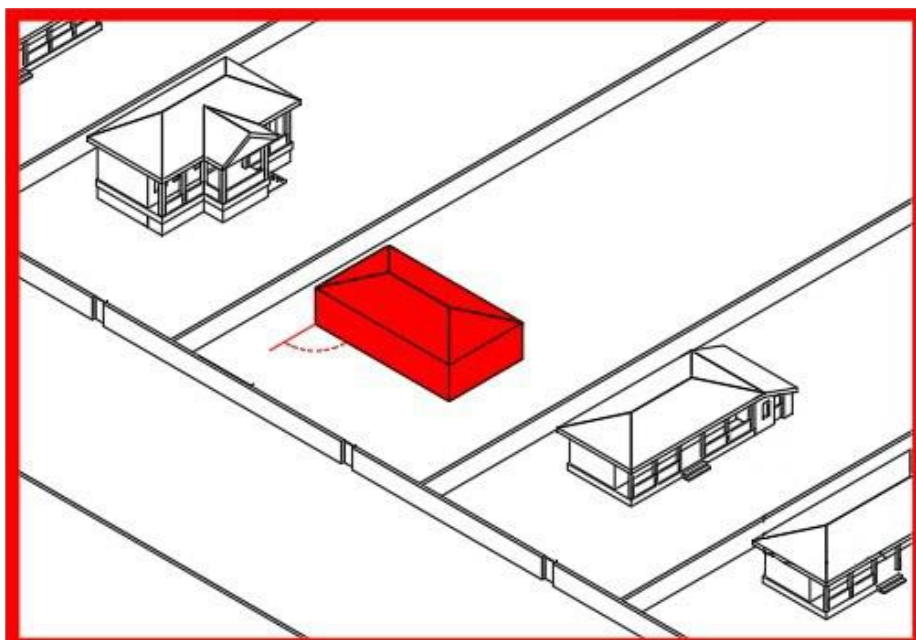
- *Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.*
- *Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesurile, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.*
- *Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/sau extindere), modificarea funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.*
- *Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.*
- *Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.*



- (5) Conform "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin", referitor la modul de amplasare a construcțiilor pe lot (zonele funcționale C, IS, L):

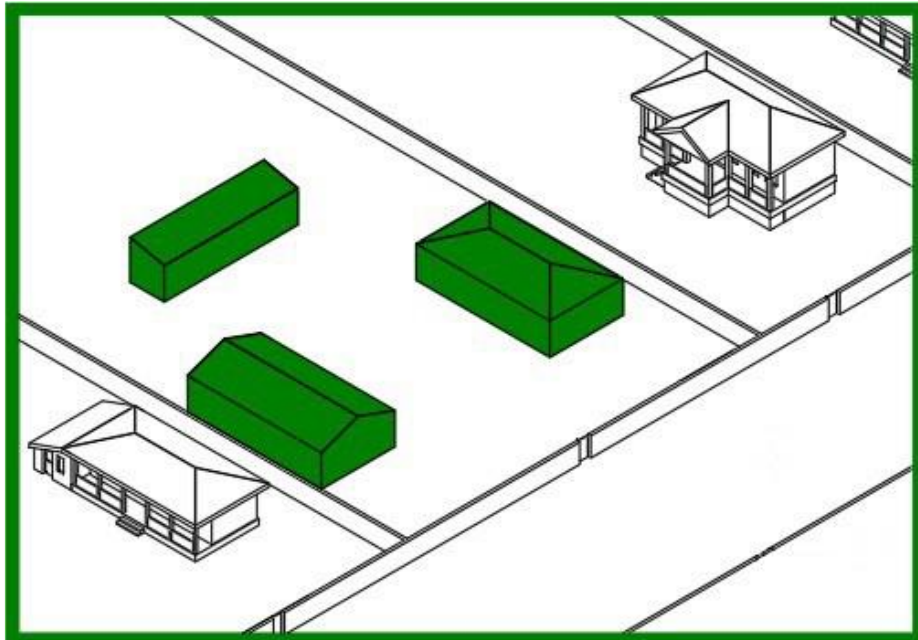


AȘA DA: Volumul și alinierea în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți.



AȘA NU: Chiar dacă volumul și alinierea respectă tipicul vecinătăților, schimbarea orientării prin răsucirea volumului cu 90° este interzisă.





AȘA DA: Dacă terenul și funcțiunea propusă o permit, necesarul de spațiu mai mult se poate asigura prin mai multe volume, dispuse pe teren după modelul gospodăriei tradiționale, respectând ierarhizarea acestora

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate.
- (2) Nu este permisă amplasarea de locuințe înșiruite care nu sunt caracteristice zonei.
- (3) Distanța minimă dintre construcția principală și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streșină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (4) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0m pentru construcția principală.
- (5) În zonele **L1a** și **L1ar** (și numai în cazul zonei de protecție a unui imobil propus spre clasare ca monument istoric), clădirile se vor amplasa în așa fel încât să nu impiezeze asupra vizibilității acestei clădiri (să nu diminueze vizibilitatea actuală). La cererea D.J.C. Tulcea, avizul acesteia va fi fundamentat de un studiu de vizibilitate elaborat de solicitantul autorizației.
- (6) Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.
- (7) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat, alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m.



ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două clădiri principale (exclusiv construcțiile anexe).
- (2) Construirea a mai mult de două corpuri principale de clădire pe aceeași parcelă este condiționată de ilustrarea posibilității realizării accesului carosabil la toate corpurile de clădire. Soluția trebuie să permită posibilitatea unei divizări ulterioare a parcelei.
- (3) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire cf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții.
- (4) În zonele **L1a** și **L1ar** (și numai în cazul zonei de protecție a unui imobil propus spre clasare ca monument istoric), clădirile se vor amplasa în așa fel încât să nu impiețeze asupra vizibilității acestei clădiri (să nu diminueze vizibilitatea actuală). La cererea D.J.C. Tulcea, avizul acesteia va fi fundamentat de un studiu de vizibilitate elaborat de solicitantul autorizației.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

ART.10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
- (2) Pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. și parcelele care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public.
- (3) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice.

Accese pietonale:

- (1) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Pentru locuințe se va asigura un minim de 1 loc de parcare / locuință.
- (2) Pentru casele de vacanță se va asigura un minim de 2 locuri de parcare / locuință.
- (3) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.



ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 8,0m la coama acoperișului (echivalentul a trei niveluri supraterane, dintre care unul în mansardă - P+1+M).
- (2) Raportul dintre dimensiunea orizontală a celei mai lungi fațade și înălțimea clădirii trebuie să fie de cel puțin 1,6.
- (3) Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat – foșoare, belvedere, conform legislației în vigoare.
- (4) În zonele **L1a** și **L1ar** (și numai în cazul zonei de protecție a unui imobil propus spre clasare ca monument istoric), clădirile se vor amplasa în așa fel încât să nu impiețeze asupra vizibilității acestei clădiri (să nu diminueze vizibilitatea actuală). La cererea D.J.C. Tulcea, avizul acesteia va fi fundamentat de un studiu de vizibilitate elaborat de solicitantul autorizației.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să se înscrie în caracterul general tradițional al zonei, să corespundă exigențelor actuale ținând seama de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (3) Se recomandă folosirea materiale de construcție tradiționale: zidărie de cărămidă, ceamur, chirpici, paiantă.
- (4) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină , placaje de fațadă din materiale plastice, materialele strălucitoare etc), precum și a culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei. Se recomandă folosirea culorilor pastelate.
- (5) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (6) Pentru acoperire se recomandă utilizarea materialele specifice zonei: țiglă, olane, tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- (7) Panta acoperișului va fi de maxim 30 grade.
- (8) Se recomandă ca prispa sau terasa deschisă să fie minim 50% din lungimea fațadei
- (9) Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade.
- (10) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (11) Se recomandă ca tâmplăria ferestrelor să fie executată din lemn.
- (12) Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise specifice zonei: alb, sau verde și albastru
- (13) Lemnul se poate folosi - cu aspectul său natural sau vopsit - la prispe, acoperișuri și în decorația acestora. De asemenea, șarpantele se vor executa din lemn.
- (14) Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate vărui.
- (15) Conform "**Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin**":

Tâmplărie și goluri:

- *Raportul plin-gol, forma și proporția golurilor vor fi conform specificului local. În raportul plin-gol al fațadelor predomină plinul. Ferestrele vor fi orientate de regulă spre părțile însorite, nu spre nord. Dacă dimensiunile ferestrei rezultate din*



necesități funcționale sunt mai mari, se vor face diverse tipuri de mascări.

- Se interzic suprafețele mari vitrate, nejustificate funcțional în alte situații decât cele asociate unor verande. Se vor lua ca exemplu golurile anexelor gospodărești caracteristice locului, sau golurile vor fi mascate cu traforuri, scândură, obloane, etc.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale și în ceea ce privește canaturile și poziția traverselor și șprosurilor. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 30% din fațadă.
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme, decorații și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Dimensiunile pot fi mai mari, pentru a se asigura iluminare naturală corespunzătoare fiecărei funcțiuni. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 50% din suprafața fațadei.
- Grilajele nu fac parte din specificul dobrogean. Dacă sunt necesare măsuri antifracție sau antivandalism, se vor folosi foliile speciale la vitraje.
- Nu se recomandă ruloarele exterioare și obloanele din PVC sau metalice. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare.
- Cărămida de sticlă și alte tipuri de sticlă structurală sunt de evitat atât din punctul de vedere al nespecificității, cât și din motive de transfer termic ridicat și producere a condensului pe suprafața interioară.
- Vitrajele mari, neîmpărțite în ochiuri spre exterior, se recomandă doar în cazuri bine argumentate compozițional.
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei și culorile stridente la elementele de tâmplărie, necaracteristice locului.

Scările exterioare

- Diferențele de nivel de pe traseele de circulație sau de la accesele în clădiri vor fi preluate de trepte sau rampe realizate în general din aceleași materiale ca circulația din care fac parte. În cazul demisolurilor, scara de acces la parter va prelua pe suprafețele verticale același material ca cel al paramentului demisolului. Acestea vor marca, de regulă, accesul principal și vor avea rolul de a prelua eventualele diferențe de nivel existente pe teren. Nu se vor realiza scări și accese care nu se încadrează în specificul local: scări monumentale, realizate din materiale nespecifice, placate cu ceramică sau cu aspect rustic. Treptele sau rampele vor fi alcătuite din materiale naturale: lemn, piatră, cărămidă, și nu vor fi marcate de existența unor elemente decorative excesive

Pavimentele exterioare

- Aleile pietonale, trotuarele, terasele descoperite se vor pava cu dale de piatră cioplită, cu rosturi neetanșate, cărămidă sau vor fi înierbate sau pietruite. Terasele acoperite (prapele) se pot pardosi cu dușumea de lemn sau piatră. Nu se vor face fundații sau borduri din beton. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi.
- Culorile pavimentelor vor fi naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici. Se recomandă folosirea pietrei din carierele locale. Nu se vor trasa marcaje. Se interzic dalele și pavelele prefabricate din beton sau ciment. Se va evita orice compus ce conține asfalt sau rășini sintetice.

Împrejmuirile:

- Alcătuirea și dimensiunile lor vor fi similare cu cele învecinate, dacă acestea sunt realizate conform specificului tradițional. Se vor folosi materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut. Din punct de vedere stilistic, nu sunt recomandate decorațiuni, se va păstra aspectul natural al materialelor



componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate văruși, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băițui sau vopsi. Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă și tablă cutată, elemente din beton policarbonat, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenților de aer și a insectelor. Nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate. În alcătuirii constructive compatibile, se pot folosi materiale nespecifice locului, care s-au dovedit necesare și care prin culoare și textură pot fi compatibile cu specificul local, însă într-o proporție redusă în cadrul ansamblului constructiv. Nu se va folosi sârma ghimpată.

- Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice. Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârma ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- Se recomandă menținerea comunicării vizuale dintre spațiile public, semipublic și privat. Gardurile din plasă metalică sunt permise doar ca element de susținere pentru vegetație. Pentru funcțiunile publice se interzice împrejmuirea la stradă

Portile

- Porțile, de intrare în gospodărie, de intrare pe prispă, de intrare în diferitele separări ale gospodăriei, vor fi realizate din lemn și nu vor depăși înălțimea gardului din care fac parte. Constituie doar un element de separare și nu marchează în mod deosebit un acces, deci vor avea forme simple, fără ornamente excesive, cu feronerie vopsită în culori discrete, nestrălucitoare.

Elementele de mobilier rural exterior: bancă, fântână, cruce, adăpătoare etc

- Mobilierul – bănci, coșuri, panouri de afișaj, pergole, chioșcuri, podețe, fântâni, etc. - vor avea forme simple și vor fi alcătuite din materiale naturale, preferabil locale: piatră, lut, lemn, împletituri de nuiele, etc., discret inserate în peisaj. Sunt interzise materialele strălucitoare, inoxul, plasticul, fibra de sticlă.
- În cazul folosirii materialelor moderne, se vor evita culorile și texturile stridente. Expresia estetică va fi modestă cautând să pună în valoare și nu să eclipseze peisajul construit al localității. Se vor exclude stilul urban și imitațiile unor stiluri istorice.

Iluminarea exterioară

- Corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamente excesive, sau care mimează stilurile istorice.
- Se recomandă folosirea luminii calde, apropiate de cea naturală. Iluminarea nu se va realiza cu mai multe culori. Se va evita poluarea luminoasă și folosirea luminii artificiale în exces.

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele

- Aceste se vor amplasa fără a obtura sau concura cu elemente de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și nu vor depăși în înălțime registrul parterului.
- Se va evita poluarea luminoasă. Nu se admit tuburi fluorescente, sau jocuri de culori și intensități luminoase. Nu se admit reclame luminoase pentru produse. Se vor folosi sisteme cu lumină indirectă, dar nu tip panou reflectorizant.
- Dimensiunile vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță și se vor alege în funcție de proporțiile clădirii/clădirilor, dar nu vor depăși lățimea de o travee. Amplasarea panourilor obligatorii de identificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

Decoratii:

- Decorațiile se vor prelua nealterate (dacă este cazul). Nu se vor folosi forme și



detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice.

- Se recomandă folosirea materiale de construcție tradiționale: zidărie de cărămidă, ceamur, chirpici, paiantă.
- Se recomandă ca prispa sau terasa deschisă să fie minim 50% din lungimea fațadei

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează, se plantează sau se cultivă.
- (3) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc. Se interzice desființarea culturilor de viță nobilă.
- (4) Pentru parcelele cu funcțiunea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%.
- (5) Pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m.
- (2) Pentru gard se va folosi una dintre următoarele formule:
 - a. soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de max. 60 cm înălțime și gard din lemn. Soclul va fi prevăzut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren;
 - b. gard din plasă de sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc.;
- (3) Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- (4) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.



IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 și ART. 18 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcele având funcțiunea de locuire

		Suprafața parcelei = St		
		St = 200 - 500mp	St = 501 – 1000mp	St > 1000mp
L1, L1r	P.O.T.	45% Sc _{max} = 150mp	40% Sc _{max} = 250mp	30% Sc _{max} = 350mp
	C.U.T.	1,0	0,8	0,6
L1a, L1ar*	P.O.T.	45% Sc _{max} = 150mp	40% Sc _{max} = 250mp	30% Sc _{max} = 350mp
	C.U.T.*	0,7	0,6	0,5

Sc_{max} = suprafața construită la sol a corpurilor de clădire principale (exclusiv anexele)

*în cazul aplicării reducerii regimului de înălțime pentru subzonele de tip **Ca** (și numai în zonele de protecție ale unui imobil propus spre clasare ca monument istoric) cf. Art. 12, alin. 5.

Pentru parcele având exclusiv alte funcțiuni decât locuirea

		Suprafața parcelei = St	
		St < 1000mp	St > 1000mp
L1, L1r	P.O.T.	35%	30% Sc _{max} = 500mp
	C.U.T.	0,9	0,8
L1a, L1ar*	P.O.T.	35%	30% Sc _{max} = 500mp
	C.U.T.*	0,6	0,5

Sc_{max} = suprafața maximă construită la sol a corpurilor de clădire principale (exclusiv construcțiile anexe)

*în cazul aplicării reducerii regimului de înălțime pentru subzonele de tip **Ca** (și numai în zonele de protecție ale unui imobil propus spre clasare ca monument istoric) cf. Art. 12, alin. 5.

În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.



Notă: Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

L2 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ȚESUT URBAN CONSTITUIT

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire colectivă.

Funcțiuni complementare:

- Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele comerciale și servicii profesionale

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Conform "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin":
 - *Amplasarea construcțiilor trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unei ape, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).*
 - **Nu se recomandă derogări de la regulamentele locale de urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ**
 - *În situația în care se vor întocmi documentații de tip P.U.Z. / P.U.D. , acestea vor cuprinde obligatoriu studiile de amplasament și de încadrare în volumetria de ansamblu, conform cu Anexa 1. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă (Anexa 1), care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă*
- (2) Sunt interzise orice fel de construcții noi, cu excepția imprejmuirilor, amenajărilor de spații verzi, a locurilor de joacă și a lucrărilor de infrastructură.
- (3) Pentru construcțiile existente amplasate în subzona **L2** se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere, desființare, termoizolare, precum și finalizarea lucrărilor începute.
- (4) În cazul desființării construcției existente, subzona **L2** se va transforma în subzona **CA**, aplicându-se prevederile regulamentare corespunzătoare.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe colective.
- (2) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- (3) Parcaje la sol.
- (4) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).



ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Structuri de cazare.
- (2) Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
- (3) Spații de depozitare de orice natură și platforme de depozitare exterioare.
- (4) Conversia apartamentelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni
- (5) Stații de alimentare cu carburanți.
- (6) Activități agricole, ferme agro-zootehnice.
- (7) Comercializarea utilajelor agricole.
- (8) Stații de întreținere și reparații utilaje agricole.
- (9) Depozitare de utilaje agricole.
- (10) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (11) Activități productive desfășurate în clădiri industriale, depozitare en gros sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (12) Platforme de precolectare a deșeurilor.
- (13) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se menține situația existentă.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Se menține situația existentă.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Se menține situația existentă.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Se menține situația existentă.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Nu este cazul.

ART.10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Pentru construcțiile existente se va asigura posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
- (2) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice.



Accese pietonale:

- (1) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (2) Este obligatorie asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara domeniului public.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Se păstrează înălțimea construcțiilor existente.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Pentru lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere necesare construcțiilor existente se vor respecta următoarele prevederi:

- (1) Se interzice inoxul pentru balustrade, precum și balustrii din beton sau piatră.
- (2) Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade. Se interzice utilizarea de pereți cortină.
- (3) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (4) Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporție de min. 80%.
- (5) Tâmplăria ferestrelor va fi executată exclusiv din lemn.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
- (3) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public.
- (2) Dacă este necesară, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m.
- (3) Pentru gard se va folosi una dintre următoarele formule:
 - a. soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de max. 60 cm înălțime și gard din lemn. Soclul va fi prevăzut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren;
 - b. gard din plasă de sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc.;
- (4) Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- (5) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile



Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejuriri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L2 – Se menține situația existentă;

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L2 – Se menține situația existentă;



Notă: **Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor**

L1n – LOCUIRE ÎN ZONE / ENCLAVE NECONSTRUITE ȘI ÎN EXTINDERI

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială.

Funcțiuni complementare:

- Cazare turistică, alimentație publică.
- Locuire sezonieră, case de vacanță
- Comerț de proximitate cu suprafață redusă
- Agricultură (desfășurată pe suprafețe mici), anexe gospodărești.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Conform "**Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin**":
 - *Amplasarea construcțiilor trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unei ape, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).*
 - **Nu se recomandă derogări de la regulamentele locale de urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ**
 - *În situația în care se vor întocmi documentații de tip P.U.Z. / P.U.D. , acestea vor cuprinde obligatoriu studiile de amplasament și de încadrare în volumetria de ansamblu, conform cu Anexa 1. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă (Anexa 1), care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă*
- (2) În subzona **L1n** construirea se va realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. avizată și aprobată conform legii. După aprobarea PUZ și RLU aferent, construirea pe parcelele reglementate prin acesta se poate face prin autorizare directă în condițiile respectării prevederilor regulamentului.
- (3) Pentru orice construcție ce se amplasează într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia precum și în zona de protecție a unui imobil propus pentru înscriere în L.M.I. (**L1na**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Tulcea, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.



II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale având suprafața construită la sol de maxim 200mp.
- (2) Structuri de cazare (hoteluri, moteluri) cu o capacitate maximă de 30 de locuri.
- (3) Dotări pentru alimentație publică asociate structurilor de cazare.
- (4) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală.
- (5) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- (6) Parcaje la sol.
- (7) Construcții anexe.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale cu suprafața construită la sol mai mare de 200mp și înălțimea maximă a construcțiilor de 7,0m la cornișă (echivalentul a două niveluri supraterane, dintre care unul în mansardă - P + M) cu excepția edificiilor cu caracter de unicat – foșoare, belvedere.
- (2) Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate), alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcțiile anexe și construcțiile provizorii).
- (3) Service-uri, vulcanizări și spălătorii auto cu maxim două posturi de lucru și cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).
- (4) Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) nepoluante, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).
- (5) Campare pe parcele, cu condiția respectării normelor sanitare.
- (6) Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț (conform Cap. 2.3. alin (15)).

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Structuri de cazare (hoteluri, moteluri, pensiuni agroturistice) cu o capacitate mai mare de 30 de locuri.
- (2) Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
- (3) Spații de depozitare de orice natură și platforme de depozitare exterioare.
- (4) Stații de alimentare cu carburanți.
- (5) Activități agricole, ferme agro-zootehnice.
- (6) Comercializarea utilajelor agricole.
- (7) Stații de întreținere și reparații utilaje agricole.
- (8) Depozitare de utilaje agricole.



- (9) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (10) Activități productive desfășurate în clădiri industriale, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (11) Platforme de precolectare a deșeurilor.
- (12) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Forma, dimensiunile și suprafețele viitoarelor parcele se vor stabili prin P.U.Z., respectând următoarele condiții:

- (1) Parcelele trebuie să aibă o deschidere către drumul public (aliniament) de minim 12,0m.
- (2) Sunt exceptate de la îndeplinirea condiției de la alin. (a) parcelele al căror acces carosabil se realizează la extremitatea unei străzi înfundate (fundătură) cu lungimea maximă de 50,0m, ampriza minimă de 11,0m și prevăzută cu loc de întoarcere a autovehiculelor.
- (3) Pentru parcelele descrise la alin (b) dimensiunea minimă a laturii pe care se efectuează accesul carosabil pe parcelă trebuie să fie 12,0m.
- (4) Sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de 500mp.
- (5) În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 12,0m.
- (6) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

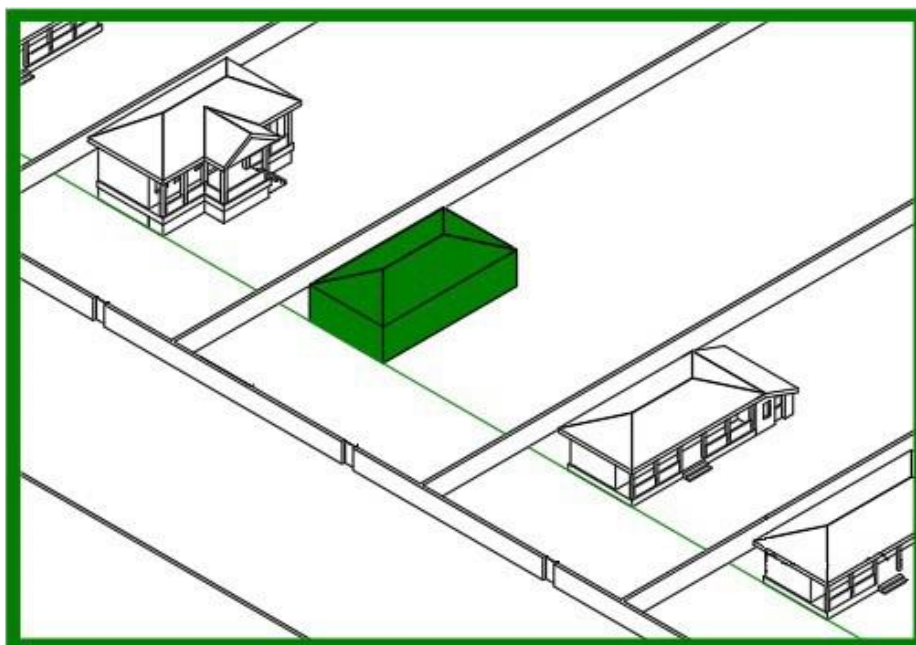
- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul parcelelor se va realiza conform prevederilor viitorului P.U.Z. cu următoarele condiționări:
 - min. 16,0m din axul DN, min. 15,0m din axul DJ, min. 13,0m din axul DC (reprezentând o retragere de 3,0m față de aliniamentul preconizat al parcelelor).
 - min. 8,5m din axul străzilor principale, dar nu mai puțin de 3,0m de la aliniamentul parcelei.
 - min. 7,5m din axul străzilor secundare, dar nu mai puțin de 3,0m de la aliniamentul parcelei.

Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

- (2) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (3) Conform "**Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin**":
 - *Amplasarea construcțiilor trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unei ape, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).*

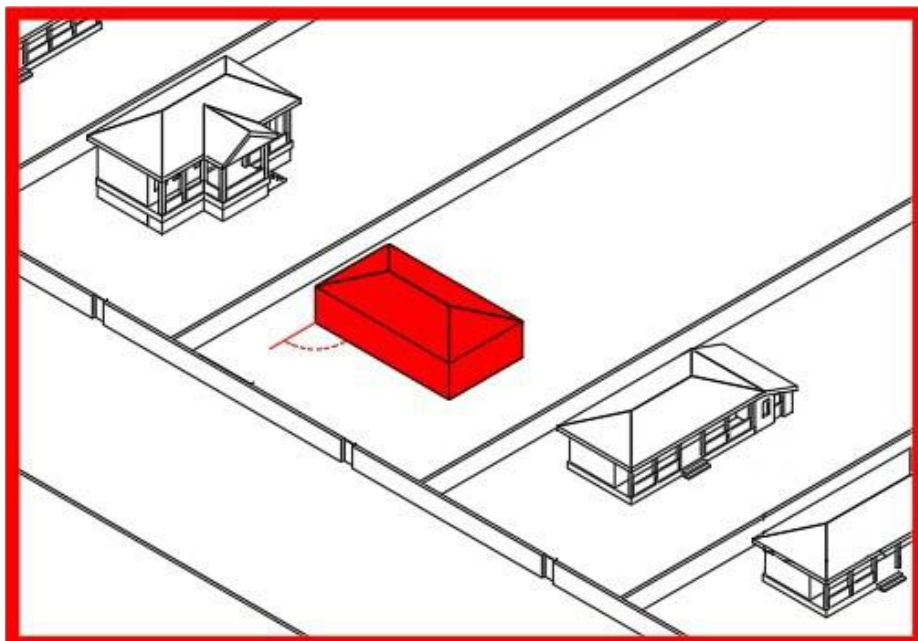


- **Nu se recomandă derogări de la regulamentele locale de urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ**
 - În situația în care se vor întocmi documentații de tip P.U.Z. / P.U.D. , acestea vor cuprinde obligatoriu studiile de amplasament și de încadrare în volumetria de ansamblu, conform cu Anexa 1. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă (Anexa 1), care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.
- (4) Conform "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin":
- A. Construcții noi cu gabarit mic și construcții noi cu gabarit mediu
- Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.
 - Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesurile, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.
 - Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/sau extindere), modificarea funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.
 - Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.
 - Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.
- (5) Conform "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin", referitor la modul de amplasare a construcțiilor pe lot

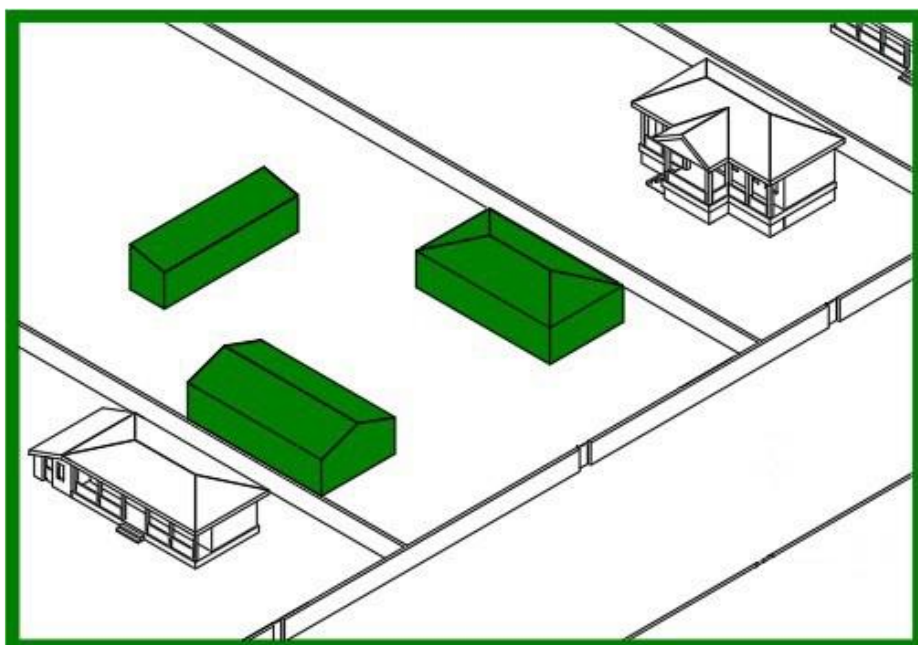


AȘA DA: Volumul și alinierea în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți.





AȘA NU: Chiar dacă volumul și alinierea respectă tipicul vecinătăților, schimbarea orientării prin răsucirea volumului cu 90° este interzisă.



AȘA DA: Dacă terenul și funcțiunea propusă o permit, necesarul de spațiu mai mult se poate asigura prin mai multe volume, dispuse pe teren după modelul gospodăriei tradiționale, respectând ierarhizarea acestora

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- (1) Construcțiile principale se vor amplasa în regim izolat.
- (2) Nu este permisă amplasarea de locuințe înșiruite care nu sunt caracteristice zonei.
- (3) Distanța minimă dintre construcția principală și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streșină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m.
- (4) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0m pentru construcția principală.



ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte.
- (2) Construirea a mai mult de două corpuri principale de clădire pe aceeași parcelă este condiționată de ilustrarea posibilității realizării accesului carosabil la toate corpurile de clădire. Soluția trebuie să permită posibilitatea unei divizări ulterioare a parcelei.
- (3) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire cf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
- (2) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice.

Accese pietonale:

- (1) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Pentru locuințe se va asigura un minim de 1 loc de parcare / locuință.
- (2) Pentru casele de vacanță se va asigura un minim de 2 locuri de parcare / locuință.
- (3) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 10,0m la coama acoperișului (echivalentul a trei niveluri supraterane, dintre care unul în mansardă - P+1+M).
- (2) Raportul dintre dimensiunea orizontală a celei mai lungi fațade și înălțimea clădirii trebuie să fie de cel puțin 1,6.
- (3) Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat – foșoare, belvedere, conform legislației în vigoare.



ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să se înscrie în caracterul general tradițional al zonei, să corespundă exigențelor actuale ținând seama de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină , placașe de fațadă din materiale plastice, materialele strălucitoare etc), precum și a culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei. Se recomandă folosirea culorilor pastelate.
- (4) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea materialele specifice zonei: țiglă, olane, tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- (6) Panta acoperișului va fi de maxim 30 grade.
- (7) Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade.
- (8) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (9) Se recomandă ca tâmplăria ferestrelor să fie executată din lemn.
- (10) Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise specifice zonei: alb, sau verde și albastru
- (11) Lemnul se poate folosi - cu aspectul său natural sau vopsit - la prispe, acoperișuri și în decorația acestora. De asemenea, șarpantele se vor executa din lemn.
- (12) Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate vărui.
- (13) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
- (14) Conform "**Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin**":

Tâmplărie și goluri:

- *Raportul plin-gol, forma și proporția golurilor vor fi conform specificului local. În raportul plin-gol al fațadelor predomină plinul. Ferestrele vor fi orientate de regulă spre părțile însorite, nu spre nord. Dacă dimensiunile ferestrei rezultate din necesități funcționale sunt mai mari, se vor face diverse tipuri de mascări.*
- *Se interzic suprafețele mari vitrate, nejustificate funcțional în alte situații decât cele asociate unor verande. Se vor lua ca exemplu golurile anexelor gospodărești caracteristice locului, sau golurile vor fi mascate cu traforuri, scândură, obloane, etc.*
- *Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale și în ceea ce privește canaturile și dispoziția traverselor și șprosurilor. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 30% din fațadă.*
- *Golurile de fereastră trebuie să aibă forme, decorații și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Dimensiunile pot fi mai mari, pentru a se asigura iluminare naturală corespunzătoare fiecărei funcțiuni. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 50% din suprafața fațadei.*
- *Grilajele nu fac parte din specificul dobrogean. Dacă sunt necesare măsuri*



antiefracție sau antivandalism, se vor folosi foliile speciale la vitraje.

- *Nu se recomandă rulourile exterioare și obloanele din PVC sau metalice. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare.*
- *Cărămida de sticlă și alte tipuri de sticlă structurală sunt de evitat atât din punctul de vedere al nespecificității, cât și din motive de transfer termic ridicat și producere a condensului pe suprafața interioară.*
- *Vitrajele mari, neîmpărțite în ochiuri spre exterior, se recomandă doar în cazuri bine argumentate compozițional.*
- *Se interzic elementele decorative nespecifice zonei și culorile stridente la elementele de tâmplărie, necaracteristice locului.*

Scările exterioare

- *Diferențele de nivel de pe traseele de circulație sau de la accesele în clădiri vor fi preluate de trepte sau rampe realizate în general din aceleași materiale ca circulația din care fac parte. În cazul demisolurilor, scara de acces la parter va prelua pe suprafețele verticale același material ca cel al paramentului demisolului. Acestea vor marca, de regulă, accesul principal și vor avea rolul de a prelua eventualele diferențe de nivel existente pe teren. Nu se vor realiza scări și accese care nu se încadrează în specificul local: scări monumentale, realizate din materiale nespecifice, placate cu ceramică sau cu aspect rustic. Treptele sau rampele vor fi alcătuite din materiale naturale: lemn, piatră, cărămidă, și nu vor fi marcate de existența unor elemente decorative excesive*

Pavimentele exterioare

- *Aleile pietonale, trotuarele, terasele descoperite se vor pava cu dale de piatră cioplită, cu rosturi neetanșate, cărămidă sau vor fi înierbate sau pietruite. Terassele acoperite (prispele) se pot pardosi cu dușumea de lemn sau piatră. Nu se vor face fundații sau borduri din beton. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi.*
- *Culorile pavimentelor vor fi naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici. Se recomandă folosirea pietrei din carierele locale. Nu se vor trasa marcaje. Se interzic dalele și pavelele prefabricate din beton sau ciment. Se va evita orice compus ce conține asfalt sau rășini sintetice.*

Împreimuirile:

- *Alcătuirea și dimensiunile lor vor fi similare cu cele învecinate, dacă acestea sunt realizate conform specificului tradițional. Se vor folosi materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut. Din punct de vedere stilistic, nu sunt recomandate decorațiunile, se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate văruia, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate bălău sau vopsi. Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă și tablă cutată, elemente din beton policarbonat, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenților de aer și a insectelor. Nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate. În alcătuirii constructive compatibile, se pot folosi materiale nespecifice locului, care s-au dovedit necesare și care prin culoare și textură pot fi compatibile cu specificul local, însă într-o proporție redusă în cadrul ansamblului constructiv. Nu se va folosi sârma ghimpată.*
- *Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice. Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârma ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.*
- *Se recomandă menținerea comunicării vizuale dintre spațiile public, semipublic,*



și privat. Gardurile din plasă metalică sunt permise doar ca element de susținere pentru vegetație. Pentru funcțiunile publice se interzice împrejmuirea la stradă

Portile

- Portile, de intrare în gospodărie, de intrare pe prispă, de intrare în diferitele separări ale gospodăriei, vor fi realizate din lemn și nu vor depăși înălțimea gardului din care fac parte. Constituie doar un element de separare și nu marchează în mod deosebit un acces, deci vor avea forme simple, fără ornamente excesive, cu feronerie vopsită în culori discrete, nestrălucitoare.

Elementele de mobilier rural exterior: bancă, fântână, cruce, adăpătoare etc

- Mobilierul – bănci, coșuri, panouri de afișaj, pergole, chioșcuri, podețe, fântâni, etc. - vor avea forme simple și vor fi alcătuite din materiale naturale, preferabil locale: piatră, lut, lemn, împletituri de nuiele, etc., discret inserate în peisaj. Sunt interzise materialele strălucitoare, inoxul, plasticul, fibra de sticlă.
- În cazul folosirii materialelor moderne, se vor evita culorile și texturile stridente. Expresia estetică va fi modestă cautând să pună în valoare și nu să eclipseze peisajul construit al localității. Se vor exclude stilul urban și imitațiile unor stiluri istorice.

Iluminarea exterioară

- Corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamente excesive, sau care mimează stilurile istorice.
- Se recomandă folosirea luminii calde, apropiate de cea naturală. Iluminarea nu se va realiza cu mai multe culori. Se va evita poluarea luminoasă și folosirea luminii artificiale în exces.

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele

- Aceste se vor amplasa fără a obtura sau concura cu elemente de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și nu vor depăși în înălțime registrul parterului.
- Se va evita poluarea luminoasă. Nu se admit tuburi fluorescente, sau jocuri de culori și intensități luminoase. Nu se admit reclame luminoase pentru produse. Se vor folosi sisteme cu lumină indirectă, dar nu tip panou reflectorizant.
- Dimensiunile vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță și se vor alege în funcție de proporțiile clădirii/clădirilor, dar nu vor depăși lățimea de o travee. Amplasarea panourilor obligatorii de identificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

Decoratii:

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

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează se plantează sau se cultivă.
- (3) Pentru parcelele cu funcțiunea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%.
- (4) Pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%.



ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m.
- (2) Pentru gard se va folosi una dintre următoarele formule:
 - a. soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de max. 60 cm înălțime și gard din lemn. Soclul va fi prevăzut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren ;
 - b. gard din plasă de sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc.;
- (3) Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- (4) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului CodCivil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se va stabili prin PUZ. Valori maxime:

POT maxim = 30% pentru parcelele mai mici de 1000mp;

POT maxim = 15% pentru parcelele mai mari de 1000mp;

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se va stabili prin PUZ. Valori maxime:

CUT maxim = 0,8 pentru parcelele mai mici de 1000mp;

CUT maxim = 0,4 pentru parcelele mai mari de 1000mp;

În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent. În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.



4.4 A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE, MEȘTEȘUGĂREȘTI, MICI ÎNȚEPRINDERI ȘI DEPOZITE

DESCRIEREA ZONEI

Zona este destinată în principal activităților economice de tip primar și secundar. Parcelele care o compun sunt, în general, de dimensiuni mari și provin, de cele mai multe ori, din teritoriul fostelor întreprinderi agricole de stat.

Tipuri de subzone funcționale:

A1 – Subzona micilor întreprinderi, comerț agricol, servicii profesionale, unități meșteșugărești, depozit utilaje agricole și auto, ferme vegetale și depozite.

A1a – Subzona micilor întreprinderi, comerț agricol, servicii profesionale, unități meșteșugărești, depozit utilaje agricole și auto, ferme vegetale și depozite situată în interiorul zonei protejate (*)

A1r – Subzona micilor întreprinderi, comerț agricol, servicii profesionale, unități meșteșugărești, depozit utilaje agricole și auto, ferme vegetale și depozite, în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

A1ar – Subzona micilor întreprinderi, comerț agricol, servicii profesionale, unități meșteșugărești, depozit utilaje agricole și auto, ferme vegetale și depozite situată în interiorul zonei protejate (*) și în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

A2 – Subzona micilor întreprinderi, comerț agricol, servicii profesionale, unități meșteșugărești, depozit utilaje agricole și auto, ferme vegetale, depozite și ferme agrozootehnice

A2a - Subzona micilor întreprinderi, comerț agricol, servicii profesionale, unități meșteșugărești, depozit utilaje agricole și auto, ferme vegetale, depozite și ferme agrozootehnice situată în interiorul zonei protejate

A2r – Subzona micilor întreprinderi, comerț agricol, servicii profesionale, unități meșteșugărești, depozit utilaje agricole și auto, ferme vegetale, depozite și ferme agrozootehnice, în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române



Notă: Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

A1 – SUBZONA MICILOR ÎNTREPRINDERI, COMERT AGRICOL, SERVICII PROFESIONALE, UNITĂȚI MEȘTEȘUGĂREȘTI, DEPOZIT UTILAJE AGRICOLE ȘI AUTO, FERME VEGETALE ȘI DEPOZITE.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea productivă (agricolă și meșteșugărească).

Funcțiuni complementare:

- Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele comerciale și de depozitare.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Conform "**Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin**":
 - *Amplasarea construcțiilor trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unei ape, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).*
 - **Nu se recomandă derogări de la regulamentele locale de urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ**
 - *În situația în care se vor întocmi documentații de tip P.U.Z. / P.U.D. , acestea vor cuprinde obligatoriu studiile de amplasament și de încadrare în volumetria de ansamblu, conform cu Anexa 1. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă (Anexa 1), care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă*
- (2) Acolo unde este posibil, se va lua în calcul mutarea lor treptată pe parcele din extravilan sau din trupurile izolate și înlocuirea lor cu activități care nu generează conflicte funcționale cu zonele înconjurătoare (mai ales cu zona destinată locuințelor) și care nu pun în pericol sănătatea publică.
- (3) Parcelele adiacente drumului național (DN), drumului județean (DJ) sau drumului comunal (DC) trebuie să respecte o distanță minimă între aliniamentele pe cele două laturi ale drumului de 26,0m, 24,0m și respectiv 20,0m conform prevederilor art. 19, alin (4) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- (4) Pentru construcții existente aflate la o distanță mai mică decât cele precizate la alineatul anterior se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere, desființare.
- (5) **A1r+A1ar** – Obținerea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului de amplasament de la Administrația Națională Apele Române.
- (6) Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic
 - a. Prevederi speciale pentru perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:
 - orice autorizație de construire va avea la bază avizul Direcției Județene pentru Cultură Tulcea (cercetare arheologică preventivă și certificat de descărcare de



- sarcină arheologică, emis în condițiile legii);
- costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale;
 - sunt admise, fără descărcare de sarcină arheologică, activitățile agricole care nu presupun o adâncime de săpare a pământului de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu, pășunatul, realizarea de amenajări de semnalizare și punere în valoare a sitului arheologic și activitățile legate de cercetarea arheologică;
 - până la efectuarea cercetării arheologice preventive și descărcarea de sarcină arheologică, perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul și extravilanul localității sunt supuse unei interdicții temporare de construire;
 - sunt interzise arăturile mai adânci de 30 cm și orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc, înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică);
 - în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice preventive, este posibilă descărcarea de sarcină arheologică, aceasta va urma procedurile legale; în cazul în care situl este clasat în Lista Monumentelor Istorice, descărcarea de sarcină arheologică va fi însoțită și de declasarea sitului din L.M.I.;
 - în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice preventive, nu este posibilă descărcarea de sarcină arheologică (vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate), beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse, iar perimetrul delimitat prin cercetare va fi supus unei interdicții definitive de construire; în această situație, și în cazul în care situl nu este clasat în L.M.I., se va declanșa și procedura de clasare a acestuia;
 - efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale; desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.
- b. Prevederi speciale pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:
- orice autorizație de construire va avea la bază avizul D.J.C. Cultură Tulcea;
 - toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
 - în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;
 - neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii



II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Ferme vegetale.
- (2) Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, activități destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării agricole și industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
- (3) Service-uri, vulcanizări și spălătorii auto.
- (4) Stații de întreținere și reparații utilaje agricole.
- (5) Stații de alimentare cu carburanți.
- (6) Comerț și servicii profesionale.
- (7) Comercializarea bunurilor și materialelor produse
- (8) Spații și platforme pentru comerț en-gros și en-detail
- (9) Comercializarea utilajelor agricole.
- (10) Activități de depozitare.
- (11) Depozitare de utilaje agricole.
- (12) Depozitare produse agricole.
- (13) Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) nepoluante.
- (14) Formare profesională
- (15) Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare producției
- (16) Depozite de bunuri și materiale pe platforme exterioare.
- (17) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală.
- (18) Spații plantate.
- (19) Parcaje la sol.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu este cazul

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Activități cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (2) Amplasarea locuințelor.
- (3) Depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (4) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- (5) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.



III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Pentru funcțiunile menționate la art. 2 alin. (1),(2),(4),(9), (12) și (16), pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 2000mp și un front la stradă de min. 20,0m.
- (2) Pentru celelalte funcțiuni, pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000mp și un front la stradă de min. 15,0m.
- (3) Sunt exceptate de la îndeplinirea condițiilor de la alin. (1) și alin. (2) parcelele al căror acces carosabil se realizează la extremitatea unei străzi înfundate (fundătură) cu lățimea minimă de 4,0m.
- (4) Pentru parcelele descrise la alin. (3) dimensiunea minimă a laturii pe care se efectuează accesul carosabil pe parcelă trebuie să fie de 20,0m, respectiv 15,0m.
- (5) Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).
- (6) În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 15,0m, respectiv 12,0m.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor principale față de aliniament se va realiza respectând următoarele condiții:
 - min. 19,0m din axul DN, min. 18,0m din axul DJ, min. 16,0m din axul DC (reprezentând o retragere de 6,0m față de aliniamentul preconizat al parcelelor).
 - min. 11,5m din axul străzilor principale și min. 6,0m de la aliniamentul parcelei.
 - min. 10,5m din axul străzilor secundare și min. 6,0m de la aliniamentul parcelei.

Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

- (2) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (3) Pentru parcelele situate în trupuri izolate de intravilan, care nu sunt adiacente unui drum național (DN), amplasarea clădirilor se va face la min. 3,0m de la aliniamentul parcelei.
- (4) Conform **"Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin"**:

B. Construcții noi cu gabarit mare de tip monovolum

- *Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local, cu excepția clădirilor cu caracter reprezentativ pentru localitate.*
- *Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă (Anexa 1), care să evidențieze încadrarea în țesutul rural a construcțiilor propuse și armonizarea cu scara și modul de distribuție pe lot*

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se vor amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate doar către parcele având același tip de funcțiune.
- (2) Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 6,0m. Această distanță se poate reduce la 3,0m în cazul parcelelor învecinate cu



funcțiuni tot de tip **A**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor, în condițiile prezentului regulament.

- (3) Distanța minimă dintre construcții și limita posterioară a parcelei va fi de 6,0m. Această distanță se poate reduce la 3,0m în cazul parcelelor învecinate cu funcțiuni tot de tip **A**.
- (4) Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limitele laterale de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic).
- (5) În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- (6) În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limitele parcelei către aceste alte zone.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streșină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.
- (2) Distanța de mai sus se poate reduce la 3,0m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public sau prin servitute de trecere pe o singură parcelă, având aceeași funcțiune, cu acces la drumul public.
- (2) Pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. și parcelele care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice.

Accese pietonale:

- (1) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare activităților ce se vor desfășura în imobil se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- (2) Spațiul necesar aprovizionării se va asigura exclusiv în interiorul parcelelor.



- (3) Suprafețele parcajelor și ale spațiilor destinate aprovizionării se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 8,0m la coama acoperișului (echivalentul a trei niveluri supraterane, dintre care unul în mansardă - P + 1 + M) pentru clădirile administrative sau de birouri.
- (2) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 5,0m la coama acoperișului (echivalentul a două niveluri supraterane, dintre care unul în mansardă - P + M) pentru clădirile în care se desfășoară activități productive sau de depozitare.
- (3) Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- (2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- (3) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele strălucitoare sau din poliesteri.
- (4) Pentru acoperire se recomandă utilizarea materialele specifice zonei: țiglă, olane, tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- (5) Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise pastelate.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă. Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
- (3) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **25%**.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,5m.
- (2) Pentru gard se va folosi una dintre următoarele formule:
 - a) soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de max. 60 cm înălțime și gard din lemn. Soclul va fi prevăzut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren ;
 - b) gard din plasă de sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc.;



- (3) Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- (4) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

A1 – POT maxim = 50%

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

A1 – CUT maxim = 0,5

În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent. În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.



Notă: **Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor**

A2 – SUBZONA MICILOR ÎNTREPRINDERI, COMERȚ AGRICOL, SERVICII PROFESIONALE, UNITĂȚI MEȘTEȘUGĂREȘTI, DEPOZIT UTILAJE AGRICOLE ȘI AUTO, FERME VEGETALE, DEPOZITE ȘI FERME AGRO-ZOOTEHNICE

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea agricolă (ferme zootehnice).

Funcțiuni complementare:

- Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele de gospodărie comunală și de depozitare.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Conform "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin":
 - *Amplasarea construcțiilor trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unei ape, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).*
 - **Nu se recomandă derogări de la regulamentele locale de urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ**
 - *În situația în care se vor întocmi documentații de tip P.U.Z. / P.U.D. , acestea vor cuprinde obligatoriu studiile de amplasament și de încadrare în volumetria de ansamblu, conform cu Anexa 1. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă (Anexa 1), care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă*
- (2) Se vizează interzicerea stabilirii de activități zootehnice în teritoriul intravilan al localității. Se poate lua în calcul amplasarea acestor activități pe parcele din extravilan, acolo unde nu generează conflicte funcționale cu zonele înconjurătoare (mai ales cu zona destinată locuințelor) și care nu pun în pericol sănătatea publică.
- (3) Pentru orice construcție ce se amplasează în zona unui sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (**A2a**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. a județului Tulcea, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.
- (4) **A2r** – Obținerea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului de amplasament de la Administrația Națională Apele Române.
- (5) În intravilan parcelele adiacente drumului național (DN), drumului județean (DJ) sau drumului comunal (DC) trebuie să respecte o distanță minimă între aliniamentele pe cele două laturi ale drumului de 26,0m, 24,0m și respectiv 20,0m conform prevederilor art. 19, alin (4) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- (6) Pentru construcții existente aflate la o distanță mai mică decât cele precizate la alineatul anterior se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere, desființare.



II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Unități zootehnice, cu condiția expresă a respectării distanțelor de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare și a concluziilor studiilor de impact asupra mediului.
- (2) Ferme vegetale.
- (3) Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, activități destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării agricole și industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
- (4) Service-uri, vulcanizări și spălătorii auto.
- (5) Stații de întreținere și reparații utilaje agricole.
- (6) Stații de alimentare cu carburanți.
- (7) Comerț și servicii profesionale.
- (8) Comercializarea bunurilor și materialelor produse
- (9) Spații și platforme pentru comerț en-gros și en-detail
- (10) Comercializarea utilajelor agricole.
- (11) Activități de depozitare.
- (12) Depozitare de utilaje agricole.
- (13) Depozitare produse agricole.
- (14) Activități productive industriale și manufacturiere nepoluante
- (15) Formare profesională
- (16) Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare producției
- (17) Depozite de bunuri și materiale pe platforme exterioare.
- (18) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală.
- (19) Spații plantate.
- (20) Parcaje la sol.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Dotări de gospodărie comunală strict legate de funcționarea fermelor zootehnice, cu condiția ca amplasamentul lor să corespundă prevederilor legale specifice în vigoare și ca suprafața afectată acestora să fie strict cea determinată de exigențe funcționale.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (7) Activități cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (8) Amplasarea locuințelor.
- (9) Depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (10) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- (11) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.



III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 2000mp și un front minim la stradă de min. 20,0m.
- (2) Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile pentru activități zootehnice. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).
- (3) Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).
- (4) În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 15,0m.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor principale față de aliniament se va realiza respectând următoarele condiții:
 - min. 19,0m din axul DN, min. 18,0m din axul DJ, min. 16,0m din axul DC (reprezentând o retragere de 6,0m față de aliniamentul preconizat al parcelelor).
 - min. 11,5m din axul străzilor principale și min. 6,0m de la aliniamentul parcelei.
 - min. 10,5m din axul străzilor secundare și min. 6,0m de la aliniamentul parcelei.

Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

- (2) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (3) Pentru parcelele situate în trupuri izolate de intravilan, care nu sunt adiacente unui drum național (DN), amplasarea clădirilor se va face la min. 3,0m de la aliniamentul parcelei.
- (5) Conform **"Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin"**:

B. Construcții noi cu gabarit mare de tip monovolum

- *Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local, cu excepția clădirilor cu caracter reprezentativ pentru localitate.*
- *Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă (Anexa 1), care să evidențieze încadrarea în țesutul rural a construcțiilor propuse și armonizarea cu scara și modul de distribuție pe lot*

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se vor amplasa în regim izolat.
- (2) Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 6,0m. Această distanță se poate reduce la 3,0m în cazul parcelelor învecinate cu funcțiuni tot de tip **A**.
- (3) Distanța minimă dintre construcții și limita posterioară a parcelei va fi de 6,0m. Această distanță se poate reduce la 3,0m în cazul parcelelor învecinate cu funcțiuni tot de tip **A**.



ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streșină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.
- (2) Distanța de mai sus se poate reduce la 3,0m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
- (2) Pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. și parcelele care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice.

Accese pietonale:

- (1) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare activităților ce se vor desfășura în imobil se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 5,0m la cornișă (echivalentul a două niveluri supraterane, dintre care unul în mansardă - P + M).

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- (2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- (3) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialelor strălucitoare sau din poliesteri.



- (4) Pentru acoperire se recomandă utilizarea materialele specifice zonei: țiglă, olane, tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- (5) Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise pastelate.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se îmberbează sau se plantează.
- (3) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,5m.
- (2) Pentru gard se va folosi una dintre următoarele formule:
 - a. soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de max. 60 cm înălțime și gard din lemn. Soclul va fi prevăzut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren ;
 - b. gard din plasă de sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc.;
- (3) Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- (4) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.

VI. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

A2 – POT maxim = 50%;

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

A2 – CUT maxim = 0,5;

În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent. În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.



Notă: **Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor**

4.5 V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

DESCRIEREA ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție de diferite tipuri.

Tipuri de subzone funcționale:

V1 – Subzona spațiilor plantate cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate

V1a - Subzona spațiilor plantate cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate situată în interiorul zonei protejate

V2 – Subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport

V2r – Subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport, baze sportive în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

V3 – Subzona spațiilor plantate și a fâșiilor plantate de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice

V3a - Subzona spațiilor plantate și a fâșiilor plantate de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice situată în interiorul zonei protejate

V3r – Subzona spațiilor plantate și a fâșiilor plantate de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

V1+V1a +V2+V2r – Funcțiunea dominantă a subzonelor este cea de agrement.

V3+V3a+V3r – Funcțiunea dominantă a subzonei este cea de apărare contra riscurilor naturale sau antropice.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

(1) Conform ”**Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin**”:

- *Amplasarea construcțiilor trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unei ape, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).*
- **Nu se recomandă derogări de la regulamentele locale de urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ**
- *În situația în care se vor întocmi documentații de tip P.U.Z. / P.U.D. , acestea vor cuprinde obligatoriu studiile de amplasament și de încadrare în volumetria de ansamblu, conform cu Anexa 1. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă (Anexa 1), care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă*

(2) **V3+V3r+V3a** - Amplasarea construcțiilor și instalațiilor se va realiza pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii.

(3) **V2r +V3r** – Obținerea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului de amplasament de la Administrația Națională Apele Române.

(4) **V1+V1a+V2+V2r** - În intravilan parcelele adiacente drumului național (DN), drumului județean (DJ) sau drumului comunal (DC) trebuie să respecte o distanță minimă 91



între aliniamentele pe cele două laturi ale drumului de 26,0m, 24,0m și respectiv 20,0m conform prevederilor art. 19, alin (4) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- (5) Pentru construcții existente aflate la o distanță mai mică decât cele precizate la alineatul anterior se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere, desființare.
- (6) Pentru orice construcție ce se amplasează într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (**V1a+V3a**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Tulcea, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.
- (6) Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic
- a. Prevederi speciale pentru perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:
- orice autorizație de construire va avea la bază avizul Direcției Județene pentru Cultură Tulcea (cercetare arheologică preventivă și certificat de descărcare de sarcină arheologică, emis în condițiile legii);
 - costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale;
 - sunt admise, fără descărcare de sarcină arheologică, activitățile agricole care nu presupun o adâncime de săpare a pământului de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu, pășunatul, realizarea de amenajări de semnalizare și punere în valoare a sitului arheologic și activitățile legate de cercetarea arheologică;
 - până la efectuarea cercetării arheologice preventive și descărcarea de sarcină arheologică, perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul și extravilanul localităților sunt supuse unei interdicții temporare de construire;
 - sunt interzise arăturile mai adânci de 30 cm și orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc, înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică);
 - în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice preventive, este posibilă descărcarea de sarcină arheologică, aceasta va urma procedurile legale; în cazul în care situl este clasat în Lista Monumentelor Istorice, descărcarea de sarcină arheologică va fi însoțită și de declasarea sitului din L.M.I.;
 - în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice preventive, nu este posibilă descărcarea de sarcină arheologică (vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate), beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse, iar perimetrul delimitat prin cercetare va fi supus unei interdicții definitive de construire; în această situație, și în cazul în care situl nu este clasat în L.M.I., se va declanșa și procedura de clasare a acestuia;
 - efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale; desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.
- b. Prevederi speciale pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:
- orice autorizație de construire va avea la bază avizul D.J.C. Cultură Tulcea;
 - toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct



de vedere arheologic, în condițiile legii;

- în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectiva atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;
- neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **V1+V1a** - Spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, mobilier urban, joacă și odihnă, grupuri sanitare.
- (2) **V2+V2r** – Spații plantate, circulații pietonale, construcții sportive, amenajări pentru sport, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- (3) **V3+V3r+V3a** – Spații plantate, instalații tehnice specifice, circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **V1+V1a** - Amenajări și construcții pentru expoziții, activități culturale cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor, să nu depășească 15% din suprafața totală a spațiului verde.
- (2) **V2+V2r** - Nu este cazul.
- (3) **V3+V3r+V3a** - Nu este cazul.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- (2) Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi.
- (3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- (4) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- (5) Alimentație publică și comerț.



III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) **V1+V1a+V2+V2r** - parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.
- (2) **V2+V2r** - suprafața minimă a parcelei este de 2000mp;
- (3) **V3+V3r+V3a** - conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **V1+V1a+V2+V2r** - Amplasarea construcțiilor și instalațiilor față de aliniamentul parcelelor și retragerile minime față de aliniamentul parcelelor vor respecta următoarele condiții:
 - min. 16,0m din axul DN, min. 15,0m din axul DJ, min. 13,0m din axul DC (reprezentând o retragere de 3,0m față de aliniamentul preconizat al parcelelor).
 - min. 8,5m din axul străzilor principale, dar nu mai puțin de 3,0m de la aliniamentul parcelei.
 - min. 7,5m din axul străzilor secundare, dar nu mai puțin de 3,0m de la aliniamentul parcelei.
- (2) **V3+V3r+V3a** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- (3) **V2 + V2r**: Conform "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin":

B. Construcții noi cu gabarit mare de tip monovolum

- *Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local, cu excepția clădirilor cu caracter reprezentativ pentru localitate.*
- *Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă (Anexa 1), care să evidențieze încadrarea în țesutul rural a construcțiilor propuse și armonizarea cu scara și modul de distribuție pe lot*

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) **V1+V1a+V2+V2r** - Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza respectând următoarele condiții:
 - Distanța minimă dintre construcții, instalații și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 3,0m.
 - Distanța minimă dintre construcții, instalații și limita posterioară a parcelei va fi de 5,0m
- (2) **V3+V3r+V3a** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) **V1+V1a+V2+V2r** - Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streașină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.



ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUȘE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale
- (2) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.

Accese pietonale:

- (1) **V1+V1a +V2+V2r** - Accesese pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) **V1+V1a+V2+V2r** - Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiilor plantate.
- (2) **V3+V3r+V3a** – nu este cazul.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **V1+V1a** - Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 4,0m la coama acoperișului (echivalentul unui nivel suprateran – P).
- (2) **V2+V2r** - Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 5,0m la cornișă (echivalentul a două niveluri supraterane, dintre care unul în mansardă – P+M).
- (3) **V3+V3r+V3a** – nu este cazul.
- (4) Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat – foioșoare, belvedere, tribune, gradene sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) **V1 + V1a + V2 + V2r:** Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) **V2 + V2r:** Aspectul exterior al clădirilor trebuie să se înscrie în caracterul general tradițional al zonei, să corespundă exigențelor actuale ținând seama de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (3) **V2 + V2r:** Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină ,placaje de fațadă din materiale plastice, materialele strălucitoare etc), precum și a culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei. Se recomandă folosirea culorilor pastelate.
- (4) **V2 + V2r:** Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (5) **V1 + V1a + V2 + V2r:** Pentru acoperire se recomandă utilizarea materialele specifice



zonei: țiglă, olane, tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.

- (6) **V2 + V2r:** Panta acoperișului va fi de maxim 30 grade.
- (7) **V2 + V2r:** Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade.
- (8) **V2 + V2r:** Se recomandă ca tâmplăria ferestrelor să fie executată din lemn.
- (9) **V1 + V1a + V2 + V2r:** Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise specifice zonei: alb, sau verde și albastru
- (10) **V1 + V1a + V2 + V2r:** Lemnul se poate folosi - cu aspectul său natural sau vopsit - la prispe, acoperișuri și în decorația acestora. De asemenea, șarpantele se vor executa din lemn.
- (11) **V2 + V2r:** Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate vărui.
- (12) **V2 + V2r:** Conform "**Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Dobrogea centrală și Munții Măcin**":

Tâmplărie și goluri:

- *Raportul plin-gol, forma și proporția golurilor vor fi conform specificului local. În raportul plin-gol al fațadelor predomină plinul. Ferestrele vor fi orientate de regulă spre părțile însorite, nu spre nord. Dacă dimensiunile ferestrei rezultate din necesități funcționale sunt mai mari, se vor face diverse tipuri de mascări.*
- *Se interzic suprafețele mari vitrate, nejustificate funcțional în alte situații decât cele asociate unor verande. Se vor lua ca exemplu golurile anexelor gospodărești caracteristice locului, sau golurile vor fi mascate cu traforuri, scândură, obloane, etc.*
- *Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale și în ceea ce privește canaturile și dispoziția traverselor și șprosurilor. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 30% din fațadă.*
- *Golurile de fereastră trebuie să aibă forme, decorații și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Dimensiunile pot fi mai mari, pentru a se asigura iluminare naturală corespunzătoare fiecărei funcțiuni. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 50% din suprafața fațadei.*
- *Grilajele nu fac parte din specificul dobrogean. Dacă sunt necesare măsuri antifracție sau antivandalism, se vor folosi foliile speciale la vitraje.*
- *Nu se recomandă ruloarele exterioare și obloanele din PVC sau metalice. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare.*
- *Cărămida de sticlă și alte tipuri de sticlă structurală sunt de evitat atât din punctul de vedere al nespecificității, cât și din motive de transfer termic ridicat și producere a condensului pe suprafața interioară.*
- *Vitrajele mari, neîmpărțite în ochiuri spre exterior, se recomandă doar în cazuri bine argumentate compozițional.*
- *Se interzic elementele decorative nespecifice zonei și culorile stridente la elementele de tâmplărie, necaracteristice locului.*

Scările exterioare

- *Diferențele de nivel de pe traseele de circulație sau de la accesele în clădiri vor fi preluate de trepte sau rampe realizate în general din aceleași materiale ca circulația din care fac parte. În cazul demisolurilor, scara de acces la parter va prelua pe suprafețele verticale același material ca cel al paramentului demisolului. Acestea vor marca, de regulă, accesul principal și vor avea rolul*



de a prelua eventualele diferențe de nivel existente pe teren. Nu se vor realiza scări și accese care nu se încadrează în specificul local: scări monumentale, realizate din materiale nespecifice, placate cu ceramică sau cu aspect rustic. Treptele sau rampele vor fi alcătuite din materiale naturale: lemn, piatră, cărămidă, și nu vor fi marcate de existența unor elemente decorative excesive

Pavimentele exterioare

- Aleile pietonale, trotuarele, terasele descoperite se vor pava cu dale de piatră cioplită, cu rosturi neetanșate, cărămidă sau vor fi înierbate sau pietruite. Terassele acoperite (prispelile) se pot pardosi cu dușumea de lemn sau piatră. Nu se vor face fundații sau borduri din beton. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi.
- Culorile pavimentelor vor fi naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici. Se recomandă folosirea pietrei din carierele locale. Nu se vor trasa marcaje. Se interzic dalele și pavelele prefabricate din beton sau ciment. Se va evita orice compus ce conține asfalt sau rășini sintetice.

Împreimuirile:

- Alcătuirea și dimensiunile lor vor fi similare cu cele învecinate, dacă acestea sunt realizate conform specificului tradițional. Se vor folosi materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut. Din punct de vedere stilistic, nu sunt recomandate decorațiunile, se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băițui sau vopsi. Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă și tablă cutată, elemente din beton policarbonat, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenților de aer și a insectelor. Nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate. În alcătuirii constructive compatibile, se pot folosi materiale nespecifice locului, care s-au dovedit necesare și care prin culoare și textură pot fi compatibile cu specificul local, însă într-o proporție redusă în cadrul ansamblului constructiv. Nu se va folosi sârma ghimpată.
- Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice. Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârma ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- Se recomandă menținerea comunicării vizuale dintre spațiile public, semipublic și privat. Gardurile din plasă metalică sunt permise doar ca element de susținere pentru vegetație. Pentru funcțiunile publice se interzice împrejmuirea la stradă

Porțile

- Porțile, de intrare în gospodărie, de intrare pe prispă, de intrare în diferitele separări ale gospodăriei, vor fi realizate din lemn și nu vor depăși înălțimea gardului din care fac parte. Constituie doar un element de separare și nu marchează în mod deosebit un acces, deci vor avea forme simple, fără ornamente excesive, cu feronerie vopsită în culori discrete, nestrălucitoare.

Elementele de mobilier rural exterior: bancă, fântână, cruce, adăpătoare etc

- Mobilierul – bănci, coșuri, panouri de afișaj, pergole, chioșcuri, podețe, fântâni, etc. - vor avea forme simple și vor fi alcătuite din materiale naturale, preferabil locale: piatră, lut, lemn, împletituri de nuiele, etc., discret inserate în peisaj. Sunt interzise materialele strălucitoare, inoxul, plasticul, fibra de sticlă.
- În cazul folosirii materialelor moderne, se vor evita culorile și texturile stridente. Expresia estetică va fi modestă cautând să pună în valoare și nu să eclipseze peisajul construit al localității. Se vor exclude stilul urban și imitațiile unor stiluri



istorice.

Iluminarea exterioară

- Corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamente excesive, sau care mimează stilurile istorice.
- Se recomandă folosirea luminii calde, apropiate de cea naturală. Iluminarea nu se va realiza cu mai multe culori. Se va evita poluarea luminoasă și folosirea luminii artificiale în exces.

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele

- Aceste se vor amplasa fără a obtura sau concura cu elemente de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și nu vor depăși în înălțime registrul parterului.
- Se va evita poluarea luminoasă. Nu se admit tuburi fluorescente, sau jocuri de culori și intensități luminoase. Nu se admit reclame luminoase pentru produse. Se vor folosi sisteme cu lumină indirectă, dar nu tip panou reflectorizant.
- Dimensiunile vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță și se vor alege în funcție de proporțiile clădirii/clădirilor, dar nu vor depăși lățimea de o travee. Amplasarea panourilor obligatorii de identificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

Decoratii:

- Decorațiile se vor prelua nealterate (dacă este cazul). Nu se vor folosi forme și detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice
- (1) **V1+V1a+V2+V2r** – Volumele se vor armoniza cu caracterul și destinația zonei și cu vecinătățile imediate;
 - (2) **V1+V1a+V2+V2r** – Se recomandă materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă.
 - (3) **V1+V1a+V2+V2r** – Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
 - (4) **V1+V2+V2r** – Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei: placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; utilizarea materialelor strălucitoare. Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
 - (5) **V1+V1a+V2+V2r** – Pentru acoperire se recomandă utilizarea materialele specifice zonei: țiglă, olane, tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
 - (6) **V1+V1a+V2+V2r** – Panta acoperișului va fi de maxim 30 grade.
 - (7) **V1+V1a+V2+V2r** – Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise pastelate. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
 - (8) **V3+V3r+V3a** – nu este cazul.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) **V1+V1a+V2+V2r** – Se recomandă, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- (2) **V3+V3r+V3a** – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.



ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) **V1+V1a +V2+V2r** - Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.
- (2) **V1+V1a +V2+V2r** - Dacă este necesară, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m.
- (3) **V1+V1a +V2+V2r** - scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri.
- (4) Pentru gard se va folosi una dintre următoarele formule:
 - a. soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de max. 60 cm înălțime. Soclul va fi prevăzut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren;
 - b. gard din plasă de sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc.;
- (5) Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- (6) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V1+V1a - POT maxim = 15% - reprezintă suprafața construită însumată la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor;

V2+V2r - POT maxim = 30% - reprezintă suprafața construită, inclusiv cea a tribunelor / gradenelor;

V3+V3r+V3a – nu este cazul.

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V1+V1a – CUT maxim = 0,10;

V2+V2r – CUT maxim = 0,30;

V3+V3r+V3a – nu este cazul.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.



Notă: **Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor**

4.6 G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

DESCRIEREA ZONEI

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale - echiparea edilitară și cimitirele.

Tipuri de subzone funcționale:

G1 / G1a – Subzona de gospodărie comunală și a echipamentelor tehnico-edilitare situate în afara/în interiorul zonei protejate (*).

G2 / G2a – Subzona cimitirelor situate în afara/în interiorul zonei protejate (*)

G1 / G1a – GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de asigurare de servicii tehnico-edilitare și de gospodărie comunală

Funcțiuni complementare:

- Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele terțiare (birouri).

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Noile dotări tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit și, în special, asupra zonelor rezidențiale.
- (2) Dimensiunea acestor zone de protecție sanitară variază în funcție de tipul dotării tehnico-edilitare (vezi Cap. 6.2. Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și serviciile impuse de către acestea vecinătăților).
- (3) În intravilan parcelele adiacente drumului național (DN), drumului județean (DJ) sau drumului comunal (DC) trebuie să respecte o distanță minimă între aliniamentele pe cele două laturi ale drumului de 26,0m, 24,0m și respectiv 20,0m conform prevederilor art. 19, alin (4) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- (4) Pentru construcții existente aflate la o distanță mai mică decât cele precizate la alineatul anterior se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere, desființare.
- (5) Pentru orice construcție ce se amplasează într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (**G1a**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Tulcea cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.



(6) Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic

a. Prevederi speciale pentru perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:

- orice autorizație de construire va avea la bază avizul Direcției Județene pentru Cultură Tulcea (cercetare arheologică preventivă și certificat de descărcare de sarcină arheologică, emis în condițiile legii);
- costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale;
- sunt admise, fără descărcare de sarcină arheologică, activitățile agricole care nu presupun o adâncime de săpare a pământului de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu, pășunatul, realizarea de amenajări de semnalizare și punere în valoare a sitului arheologic și activitățile legate de cercetarea arheologică;
- până la efectuarea cercetării arheologice preventive și descărcarea de sarcină arheologică, perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul și extravilanul localităților sunt supuse unei interdicții temporare de construire;
- sunt interzise arăturile mai adânci de 30 cm și orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc, înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică);
- în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice preventive, este posibilă descărcarea de sarcină arheologică, aceasta va urma procedurile legale; în cazul în care situl este clasat în Lista Monumentelor Istorice, descărcarea de sarcină arheologică va fi însoțită și de declasarea sitului din L.M.I.;
- în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice preventive, nu este posibilă descărcarea de sarcină arheologică (vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate), beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse, iar perimetrul delimitat prin cercetare va fi supus unei interdicții definitive de construire; în această situație, și în cazul în care situl nu este clasat în L.M.I., se va declanșa și procedura de clasare a acestuia;
- efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale; desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.

b. Prevederi speciale pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:

- orice autorizație de construire va avea la bază avizul D.J.C. Cultură Tulcea;
- toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
- în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectiva atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va



modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

- neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare și gospodarie comunală.
- (2) Dotări pentru întreținerea și administrarea domeniului public.
- (3) Platformă ecologică de depozitare a deșeurilor.
- (4) Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus.
- (5) Spații plantate, parcaje.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu e cazul.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și care poluează prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
- (2) Se interzice realizarea construcțiilor civile (locuințe, clădiri comerciale, administrative sau de servicii etc) în zonele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
- (3) Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea edilitară sau care degradează cadrul natural existent sau conduce la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) În zonele cu parcelar constituit, se recomandă menținerea parcelarului existent
- (2) Pentru funcțiunile tehnice dimensiunile parcelelor se vor determina prin studii de specialitate, în funcție de tipul echipamentului tehnic.
- (3) Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 300mp. și un front la stradă de minim 12,0m.
- (4) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor față de aliniament se va realiza conform următoarelor condiționări:
 - min. 16,0m din axul DN, min. 15,0m din axul DJ, min. 13,0m din axul DC (reprezentând o retragere de 3,0m față de aliniamentul preconizat al parcelelor).



- min. 11,5m din axul străzilor principale, dar nu mai puțin de 6,0m de la aliniamentul parcelei.
 - min. 10,5m din axul străzilor secundare, dar nu mai puțin de 6,0m de la aliniamentul parcelei.
- (2) Pentru parcelele situate în trupuri izolate de intravilan, care nu sunt adiacente unui DN/ DJ/ DC amplasarea clădirilor se va face la min. 3,0m de la aliniamentul parcelei.
 - (3) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat.
- (2) Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.
- (3) Distanța minimă dintre construcții și limita posterioară va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m.
- (4) Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnico-edilitare de calcanele clădirilor existente pe parcelele vecine având altă funcțiune decât **G1**.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streășină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.
- (2) Distanța de mai sus se poate reduce la 3,0 m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
- (2) Nu sunt permise accese carosabile prin servitute de trecere pe altă parcelă.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile se vor stabili pe baza studiilor de specialitate aferente, în funcție de activitățile ce se vor desfășura pe parcelă.
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.



ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare se va se determina în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- (2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 5,0m.
- (2) Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare, inclusiv turbine eoliene.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (3) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, utilizarea placajelor de fațadă din materiale plastice sau a materialelor strălucitoare. Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialelor strălucitoare sau din poliesteri.
- (4) Pentru acoperire se recomandă utilizarea materialele specifice zonei: țiglă, olane, tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- (5) Panta acoperișului va fi de maxim 30 grade.
- (6) Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise pastelate.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
- (2) Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- (3) Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie
- (4) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.



ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 2,0m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu.
- (2) În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,5 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

G1+G1a – POT conform normelor specifice – recomandabil maxim = 50%;

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

G1+G1a – CUT conform normelor specifice – recomandabil maxim = 0,50;

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.



G2 / G2a – SUBZONA CIMITIRELOR SITUATE ÎN AFARA / ÎN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea funerară.

Funcțiuni complementare:

- Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele de cult și de întreținere.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) În exteriorul cimitirelor se va asigura perimetral o zona de protecție sanitară de 50,0 m prevăzută în O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. În această zonă este admisă doar construcția de clădiri anexe.
- (2) În ceea ce privește cimitirele existente, în trupurile principale, în zona de protecție sanitară a acestora construirea este condiționată de avizul Direcției de Sănătate Publică Tulcea, conform prevederilor OMS nr. 119/2014.
- (3) Dimensiunea acestor zone de protecție sanitară variază în funcție de tipul dotării tehnico-edilitare (vezi Cap. 6.2. Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și serviciile impuse de către acestea vecinătăților).
- (4) În intravilan parcelele adiacente drumului național (DN), drumului județean (DJ) sau drumului comunal (DC) trebuie să respecte o distanță minimă între aliniamentele pe cele două laturi ale drumului de 26,0m, 24,0m și respectiv 20,0m conform prevederilor art. 19, alin (4) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- (5) Cu acordul și implicarea administrației locale, acolo unde este posibil, această zonă se poate reduce la 30,0m de la limita exterioară a gardului cimitirului, prin realizarea în interiorul cimitirului a unei zone perimetrare plantată, cu lățimea de 20,0 m. În vederea realizării acestei zone se va impune retragerea suprafeței destinate înhumării cu 20,0 m de la limitele exterioare ale cimitirelor.
- (6) În această zonă perimetrală de 20,0 m este permisă autorizarea unor clădiri anexă, capelă, clădiri de cult, parcaje, spații verzi, circulații carosabile și pietonale.
- (7) Pentru orice construcție ce se amplasează într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (**G2a**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Tulcea cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.
- (8) Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic
 - a. Prevederi speciale pentru perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:
 - orice autorizație de construire va avea la bază avizul Direcției Județene pentru Cultură Tulcea (cercetare arheologică preventivă și certificat de descărcare de sarcină arheologică, emis în condițiile legii);
 - costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale;
 - sunt admise, fără descărcare de sarcină arheologică, activitățile agricole care nu presupun o adâncime de săpare a pământului de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu, pășunatul, realizarea de amenajări de semnalizare și punere în valoare a sitului arheologic și activitățile legate de cercetarea



arheologică;

- până la efectuarea cercetării arheologice preventive și descărcarea de sarcină arheologică, perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul și extravilanul localității sunt supuse unei interdicții temporare de construire;
 - sunt interzise arăturile mai adânci de 30 cm și orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc, înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică);
 - în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice preventive, este posibilă descărcarea de sarcină arheologică, aceasta va urma procedurile legale; în cazul în care situl este clasat în Lista Monumentelor Istorice, descărcarea de sarcină arheologică va fi însoțită și de declasarea sitului din L.M.I.;
 - în cazul în care, în conformitate cu rezultatele cercetării arheologice preventive, nu este posibilă descărcarea de sarcină arheologică (vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate), beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse, iar perimetrul delimitat prin cercetare va fi supus unei interdicții definitive de construire; în această situație, și în cazul în care situl nu este clasat în L.M.I., se va declanșa și procedura de clasare a acestuia;
 - efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale; desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.
- b. Prevederi speciale pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:
- orice autorizație de construire va avea la bază avizul D.J.C. Cultură Tulcea;
 - toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
 - în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectiva atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;
 - neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii



II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Construcții funerare, circulații carosabile și pietonale.
- (2) Clădiri de cult de mici dimensiuni (capelă), construcții pentru întreținere, parcaje, spații verzi. Se recomandă amplasarea acestor construcții și amenajări în interiorul benzii de construibilitate perimetrare, cu lățimea de 20,0m, măsurată de la limita cimitirului către interiorul acestuia.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Lucrări care afectează construcțiile funerare, lucrările de artă, plantațiile perimetrare și interioare.
- (2) Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Parcelele afectate cimitirelor vor avea o suprafață minimă de 1500mp și vor avea asigurat cel puțin un acces carosabil direct din drumul public.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor principale față de aliniament se va realiza respectând următoarele condiții:
 - min. 16,0m din axul DN, min. 15,0m din axul DJ, min. 13,0m din axul DC (reprezentând o retragere de 3,0m față de aliniamentul preconizat al parcelelor).
 - min. 8,5m din axul străzilor principale, dar nu mai puțin de 3,0m de la aliniamentul parcelei.
 - min. 7,5m din axul străzilor secundare, dar nu mai puțin de 3,0m de la aliniamentul parcelei.

Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

- (2) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat.
- (2) Se recomandă, în măsura în care acest lucru este posibil, amplasarea perimetrală, în interiorul benzii de construibilitate de 20,0 m: clădiri de cult de mici dimensiuni (capelă), construcții pentru întreținere, parcaje, spații verzi
- (3) Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale sau posterioare ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la streșină a construcției, dar nu mai puțin de 3,0m.



ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și împrejuririlor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Autorizarea executării lucrărilor necesare cimitirelor este permisă numai dacă este asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
- (2) Nu sunt permise accese carosabile prin servitute de trecere pe altă parcelă.
- (3) Circulațiile carosabile din interiorul cimitirelor vor fi pietruite sau asfaltate.
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul cortegiilor funerare și intervenția vehiculelor de pompieri.

Accese pietonale:

- (1) Întreaga suprafață utilă a cimitirului trebuie deservită corespunzător prin accese pietonale pietruite sau îniebiate. Fiecare lot va beneficia de acces pietonal direct.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare activităților ce se vor desfășura în incintă se va asigura în afara circulației publice.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 5,0m la coama acoperișului.
- (2) Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul elementelor verticale ale lăcașurilor de cult, conform legislației în vigoare.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.
- (2) Edificiile religioase trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.
- (3) Pentru realizarea edificiilor religioase se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră), culorile proprii materialelor sau culori naturale. Se va încuraja arhitectura de zid, cu caracter de permanentă și se va îngădui păstrarea tradiției turlor de tablă zincată. Se poate explora potențialul arhitecturii de lemn, dar va fi evitată arhitectura, mult prea efemeră, din pământ nears.
- (4) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice sau ceramice, materialele strălucitoare etc), precum și a culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei. Se recomandă folosirea culorilor pastelate.



(5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea materialele specifice zonei: țiglă, olane, tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.

(6) Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.

(2) Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.

(3) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

(4) Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,8m, din care un soclu de 0,60 m, și va fi dublată cu gard viu.

(2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri opace sau semi-transparente, cu înălțimi maxime de 1,80m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

G2 + G2a – nu este cazul;

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

G2 + G2a – nu este cazul.



Notă: Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

4.7 R – ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE

DESCRIEREA ZONEI

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor tehnice de importanță majoră la nivel național, regional, județean sau zonal.

Tipuri de subzone funcționale:

Ra – Subzona pentru echipamente tehnice majore în interiorul zonei protejate

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea tehnico-edilitară

Funcțiuni complementare:

- Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele administrative și de servicii.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Pentru orice construcție ce se amplasează în zona de protecție a unui monument istoric, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (Ra) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Tulcea cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.
- (2) Noile dotări tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit și, în special, asupra zonelor rezidențiale.
- (3) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară pentru dotările edilitare se va face în acord cu legislația în vigoare (vezi Cap. 6.2..) sau prevederile unor studii de specialitate aprobate.
- (4) În intravilan parcelele adiacente drumului național (DN), drumului județean (DJ) sau drumului comunal (DC) trebuie să respecte o distanță minimă între aliniamentele pe cele două laturi ale drumului de 26,0m, 24,0m și respectiv 20,0m conform prevederilor art. 19, alin (4) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- (5) Pentru construcții existente aflate la o distanță mai mică decât cele precizate la alineatul anterior se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere, desființare.



II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Construcții, instalații și amenajări specifice echipamentelor tehnice de importanță majoră, la nivel național, regional, județean sau zonal;
- (2) Panouri fotovoltaice;
- (3) Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus.
- (4) Spații plantate, parcaje.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu e cazul.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și care poluează prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
- (2) Se interzice realizarea construcțiilor civile (locuințe, clădiri comerciale, administrative sau de servicii etc) în zonele de protecție sanitară prevăzute în *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.*
- (3) Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea edilitară.
- (4) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- (5) Turbine eoliene

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) În zonele cu parcelar constituit, se recomandă menținerea parcelarului existent.
- (2) Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **300mp.** și un front la stradă de minim **12,0m.**
- (3) Pentru funcțiunile tehnice dimensiunile și suprafața parcelelor se vor determina prin studii de specialitate, în funcție de tipul echipamentului tehnic.
- (4) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor față de aliniament se va realiza conform următoarelor condiționări:
 - min. 19,0m din axul DN, min. 18,0m din axul DJ, min. 16,0m din axul DC (reprezentând o retragere de 6,0m față de aliniamentul preconizat al parcelelor).
 - - min. 11,5m din axul străzilor principale, dar nu mai puțin de 6,0m de la aliniamentul parcelei.
 - - min. 10,5m din axul străzilor secundare, dar nu mai puțin de 6,0m de la aliniamentul parcelei.

Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.



- (2) Pentru parcelele situate în trupuri izolate de intravilan, care nu sunt adiacente unui DN/ DJ/ DC amplasarea clădirilor se va face la min. 3,0m de la aliniamentul parcelei.
- (3) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat.
- (2) Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.
- (3) Distanța minimă dintre construcții și limita posterioară va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m.
- (4) Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnico-edilitare de calcanele clădirilor existente cu funcțiuni publice și de locuit.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streșină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.
- (2) Distanța de mai sus se poate reduce la 3,0 m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
- (2) Nu sunt permise accese carosabile prin servitute de trecere pe altă parcelă.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

Accese pietonale:

- (1) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități



ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare se va se determina în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7,0m.
- (2) Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare, inclusiv turbine eoliene.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (3) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, utilizarea placajelor de fațadă din materiale plastice sau a materialelor strălucitoare. Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialelor strălucitoare sau din poliesteri.
- (4) Pentru acoperire se recomandă utilizarea materialele specifice zonei: țiglă, olane, tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- (5) Panta acoperișului va fi de maxim 30 grade.
- (6) Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise pastelate.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
- (2) Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- (3) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.
- (4) Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
- (5) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.



ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 2,0m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu.
- (2) În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ra – POT maxim = **70%**, din care maxim **20%** din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative.

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Ra– CUT maxim = **0,6** pentru clădiri de birouri și administrative.

Pentru funcțiunile tehnice conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.



5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Conform definiției din Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, teritoriul extravilan este suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

Zonificarea teritoriului extravilan al comunei Casimcea este stabilită în funcție de regimul de folosință al terenurilor și de destinația lor.

Conform art. 91 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, *amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților. Prin excepție, unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, prealabile, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor (obiective militare, agricole, pentru gospodărirea apelor, căi ferate, artere carosabile și infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc.), nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.*

Siturile arheologice și zonele lor de protecție sunt evidențiate în Plansa nr. 2.1. - Încadrare în teritoriu – Comuna Casimcea. Orice intervenție în aceste zone se va face cu avizul M.C. – D.J. C. Tulcea, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U. Pe parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de protecție a sitului, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.

Se interzice construirea în zonele puternic afectate de riscuri (eroziuni, inundații, terenuri sărăturate etc).

TA – Terenuri agricole

Terenurile cu destinație agricolă din teritoriul extravilan al comunei Casimcea sunt stabilite în Plansa nr. 2.1. - Încadrare în teritoriu – Comuna Casimcea. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurilor agricole din extravilan se supune reglementărilor în vigoare.

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile, amenajările de îmbunătățiri funciare.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, pășuni, fânețe și altele asemenea.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă (art. 92, alin. 1, Legea nr. 18/1991, legea fondului funciar).

Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țigărilor și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă (art. 92, alin. 2, Legea nr. 18/1991, legea fondului funciar).

Se interzice construirea în zona de siguranță a rețelei de irigații (10,0m stânga și dreapta elementelor rețelei). În zonele cu suprafețe irigate, autorizarea construirii se va face doar cu avizul ANIF – Tulcea.



Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.

Autorizațiile de construire pentru investiții situate pe terenuri agricole vor avea la bază acordul autorității competente pentru protecția mediului, al Ministerului Sănătății (pentru obiectivele cu risc pentru populație), precum și aprobarea de folosință definitivă sau temporară a terenurilor agricole.

TF – Terenuri forestiere

Terenurile cu destinație forestieră din teritoriul extravilan al comunei Casimcea sunt evidențiate în Plansa nr. 2.1. - Încadrare în teritoriu – Comuna Casimcea. Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră mai mari de 0,25ha (cf. Codului silvic – Legea nr. 46/2008, art.2) (cf. Codului silvic – Legea nr. 46/2008, art.2).

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatării silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Construcțiile și amenajările destinate turismului pot fi amplasate numai la liziera pădurii.

TH – Terenuri aflate permanent sub ape

În lungul cursurilor de apă, a digurilor, canalelor, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor, precum și a altor lucrări hidrotehnice se instituie zone de protecție conform legislației în vigoare (Legea nr. 107/1996 - Legea Apelor). Zonele de protecție intră în administrarea deținătorilor lucrărilor de gospodărire a apelor sau îmbunătățiri funciare și aparțin domeniului public.

TC – Terenuri ocupate de căi de comunicație

Construcțiile și lucrările amplasate în *zona de protecție a drumurilor* naționale (DN) vor trebui să nu afecteze, prin amplasare și funcționare, buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță, conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare. Autorizarea acestora se va face, obligatoriu, în baza avizului administratorului drumului.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță variază între 1,5m – 5,0m, în funcție de configurația drumului și a terenului.

Construcțiile amplasate pe parcele care au aliniamentul la drumuri de exploatare vor respecta o retragere de minim 4,0m din axul drumului.

TS – Terenuri cu destinație specială

Autorizațiile de construire pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, care se execută în extravilanul localităților, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii.



Se interzice construirea în zonele puternic afectate de riscuri (eroziuni, inundații, văi torențiale). Se interzice construirea în zona de protecție sanitară a conductelor de aducțiune a apei potabile către localitate (5,0m stânga-dreapta față de ax).

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zona de siguranță a obiectivelor cu destinație specială, în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare. Parcurile eoliene se vor autoriza în conformitate cu legislația specifică de mediu.

Siturile arheologice și zonele lor de protecție sunt evidențiate în Plansa nr. 2.1. - Încadrare în teritoriu. Orice intervenție în aceste zone se va face cu avizul MCC - D.J.C. Tulcea. Același aviz va fi necesar și în zonele de protecție ale monumentelor propuse, în situația clasării acestora.



6. ANEXE

6.1 **DEFINIȚII ȘI TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI CASIMCEA**

ALINIAMENTUL PARCELEI - linia de demarcație între parcelă și domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR - linia imaginară pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre domeniul public; poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, în spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este permisă construirea împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.

CONSTRUCTII ANEXE - construcții de mici dimensiuni (maxim 1 nivel suprateran), realizate independent de construcția/construcțiile principală/e, cu funcțiuni precum: gararea autovehiculelor (1-2 mașini), bucătăria de vară, cămări, magazii, adăpostirea animalelor (grajduri), depozitarea produselor agricole pentru subzistență sau comercializare, adăpostirea unor utilaje ce deservesc tehnico-edilitar construcția principală sau altor activități similare. Suprafața acestora NU se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată a construcției (Sd) și suprafața terenului (St).

$$CUT = Sd / St$$

În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și ale teraselor deschise și nici cea a podurilor neutilizabile.

În cazul mansardelor, se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

Pentru parcelele a căror capacitate de utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

CONSTRUCTII CUPLATE – construcții situate pe parcele diferite a căror alipire (totală sau parțială) se realizează pe limita de proprietate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR- înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată între teren și punctul cel mai înalt al acoperișului sau limita superioară a parapetului terasei.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA STREAȘINĂ - înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată în planul fațadei între teren și cea mai înaltă streășină a acoperișului.

LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI - liniile de demarcație între parcelă și vecini, adiacente aliniamentului parcelei.



LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI linia de demarcație între parcelă și vecini, opusă aliniamentului parcelei.

PARCELARE - În sensul prezentului R.L.U., parcelarea reprezintă operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 3 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea Funciară.

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construibile, operațiunea de parcelare trebuie reglementată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.Z.

Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul R.L.U.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

DIVIZARE – operațiune funciară de divizare a unei parcele în două părți. Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul R.L.U.

COMASARE – operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele într-o singură parcelă. Partea rezultată constituie o parcelă de sine stătătoare și se supune tuturor exigențelor din prezentul R.L.U.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul procentual dintre proiecția la sol a construcției (Sc) ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața terenului (St).

$$POT(\%) = Sc / St \times 100$$

În calculul proiecției nu vor fi incluse consolele în afara planului fațadei, balcoanele închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de lumină / aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

RETRAGERILE LATERALE – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.

RETRAGEREA POSTERIOARĂ –distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limită posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.

MANSARDA FALSĂ - mansarda care nu se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 30 grade.

STRUCTURĂ DE VÂZARE CU SUPRAFATĂ MICĂ - structură de vânzare având o suprafață de vânzare de până la 400 mp inclusiv;

STRUCTURĂ DE VÂZARE CU SUPRAFATĂ MEDIE - structură de vânzare având o suprafață de vânzare cuprinsă între 400-2.000 mp inclusiv;



TERITORIU EXTRAVILAN – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a comunei și limita teritoriului intravilan.

TERITORIU INTRAVILAN – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin PUG aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. Intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate și trupuri izolate).

ZONE CU PARCELAR CONSTITUIT – zone din teritoriul intravilan în care trama stradală, diviziunea parcelară și fondul construit sunt suficient de bine conturate, de durabile și de adecvate destinației propuse pentru a putea servi drept bază de dezvoltare urbană în viitor.

ZONE DE EXTINDERE (NECONSTITUITE) – zone din teritoriul intravilan sau extravilan (proapse spre trecere în intravilan) în care țesutul urban este insuficient conturat (tramă stradală, parcelar, fond construit). Aceste zone se pot găsi în zonele de extindere a intravilanului propuse prin PUG sau în interiorul teritoriului intravilan actual.

ZONA DE PROTECTIE = Zona adiacentă cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, construcțiilor și instalațiilor aferente, în care se introduc, după caz, interdicții sau restricții privind regimul construcțiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a construcțiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă (conf. Legii 107/1996 – Legea Apelor).

ZONA INUNDABILĂ = Suprafața de teren din albia majoră a unui curs de apă, delimitată de un nivel al oglinzii apei, corespunzător anumitor debite în situații de ape mari (conf. Legii 107/1996 – Legea Apelor).



6.2. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - *Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură* stabilește următoarele:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minimum 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, stabilește:

- (1) Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații/șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- (2) Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice (Cap.4):
 - 2.1. Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
 - 2.2. Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
 - 2.3. Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
 - 2.4. În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.
 - 2.5. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.



REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Culoarul de funcționare al unei linii electrice aeriene coincide cu zona de protecție și siguranță a acesteia. Aceste zone de protecție au următoarele dimensiuni, conform normativului NTE003/2004 și Ordinului ANRE nr 4/2007:

- 24 m pentru LEA 20kV;
- 37m pentru LEA 110kV;
- 55m pentru LEA 220kV;
- 75m pentru LEA 400kV.

La proiectarea și executarea rețelelor de alimentare cu energie electrică se vor respecta următoarele standarde și prescripții:

- NTE 101-08-00 Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 20 kV;
- NTE 003-04-00- Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106-2003 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1-91-Amplasarea în localități a rețelelor subterane;
- STAS 234 - Branșamente electrice. Condiții de proiectare și execuție;
- NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea rețelelor de cabluri electrice;
- SR 13433 - Iluminatul căilor de circulație;
- Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică.
- Legea nr. 123/2012 – Legea energiei electrice și a gazelor naturale
- Ordinul nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea
- Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat și completată de Ordinul ANRE nr. 49/2007 – ”Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – rev.1”



REȚELELE DE GAZE NATURALE

Distanțele de securitate între conductele (rețelele de distribuție / instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații, conform *Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008*, modificate prin Ordinul ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010, sunt următoarele:

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din PE de:			Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din oțel de:		
		pj	pr	pm	pj	pr	pm
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile a fi construite	1,0	1,0	2,0	2,0	2,0	3,0
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5	2,0
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5	2,0
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5
5	Conducte de apă, cabluri electrice de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0
7	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5
8	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
9	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: - în rambleu - în debleu, la nivelul terenului	1,5* 3,0**	1,5* 3,0**	1,5* 3,0**	2,0* 5,5**	2,0* 5,5**	2,0* 5,5**

Notă: Distanțele exprimate în metri se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

*) De la piciorul taluzului;

**) Din axul liniei de cale ferată.

Conductele, fittingurile și armăturile din pe se montează îngropat direct pământ, adâncimea minimă de montaj fiind de 0,9 m.

Se interzice montarea rețelilor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanța de 2 m de la clădire.

Se interzice montarea de conducte din oțel supraterane la mai puțin de 20 m de linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.



Distanțele de securitate între stațiile sau posturi de reglare sau reglare – măsurare și diferite construcții sau instalații, conform *Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008* modificate conf. Ordinului ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010, sunt următoarele:

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță [m], pentru stații de capacitate:							
		până la 6.000 m ³ /h			6.000 - 30.000 m ³ /h			peste 30.000 m ³ /h	
		Presiunea la intrare [bar]							
		< 2	2...6	> 6	< 2	2...6	> 6	< 6	> 6
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile - risc foarte ridicat de incendiu, asociat pericolului de incendiu - rezistență redusă la foc - risc mediu sau redus de incendiu								
		7	10	12	11	13	18	22	27
		7	10	15	12	15	20	25	30
		7	10	12	10	12	15	20	25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale) - rezistență mare la foc - rezistență mică la foc.								
		7	10	12	10	12	15	20	25
		7	12	15	12	15	20	25	30
4.	Linii de cale ferată: - curentă - de garaj	20	20	20	20	20	20	25	30
		20	20	20	20	20	20	20	20
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

Art. 3.20 (1) Posturile de reglare sau reglare-măsurare de capacitate până la 1000 m³/h se pot alipi de un perete al clădirii învecinate, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

- a) o lungime care depășește 5 m limitele stației în ambele direcții;
- b) o înălțime de 3 m, deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate la alin. (1), acestea pot fi reduse cu max. 50% pentru lit. a) și cu max. 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una dintre următoarele soluții tehnice:

- a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze;
- b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care în amonte se întrerupe furnizarea gazelor naturale.

Art. 3.21 Pentru posturile de reglare sau reglare – măsurare de capacitate până la 250 m³/h, distanța minimă de securitate față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.



Distanțele minime de siguranță dintre depozitele de gaz petrolier lichefiat cu recipiente fixe supraterane și obiectivele învecinate*, conform *Normativului pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL) I 31 – 1999*, sunt următoarele:

Nr. Crt.	Obiective	≤ 3000	3001... 5000	5001... 15000	15001... 30000
1	Autocisternă	3	3	5	7,5
2	Clădiri de locuit și anexe, spații de producție, ateliere, depozite (altele decât cele cu regim special)	5	7,5	10	15
3	Clădiri publice: săli de spectacole, hoteluri, școli, spitale, biserici, birouri, clădiri administrative, inclusive prizele de aer ale acestora, canalizări, alte obiective cu destinație similară	15	15	20	30
4	Linii electrice de joasă și medie tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora)	15	20	30	35
5	Linii înalte de înaltă tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora)	20	20	25	30
6	Limita de proprietate	3	5	10	15

* Distanțe în metri, capacități în litri

Nota: Distanțele menționate la punctele 2,3 și 6 pot fi micșorate cu 50% în cazul construirii unui zid antifoc, rezistent la explozie, la limita împrejmuirii depozitului, pe direcția obiectivului considerat

TRANSPORTURI RUTIERE

Cf. Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor (republicată), Anexa nr. 1:

- a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
 - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.
- d) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

- e) Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.



ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.119/2014

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de struți: 500 m
- Ferme și crescătorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațiile zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane 500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 50 m
- Parcuri eoliene: 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 50 m
- Rampe de transfer deșeuri 200 m



**LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE,
LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR,
CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE**

cf. Legii nr. 107 /1996, Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	Sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	Toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

– indiferent de suprafața, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

– între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;

d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrală în domeniul sănătății publice.



6.3 LIMITELE ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE DE INTERES LOCAL AFERENTE CLĂDIRILOR PROPUSE SPRE CLASARE ÎN L.M.I.

6.3.1. Biserica” Pogorârea Duhului Sfânt”, sat Casimcea

X	Y				
768082.261	363337.953	767569.166	363462.022		
768081.651	363333.07	767566.04	363468.57		
768083.822	363331.801	767561.35	363487.916		
768084.869	363312.062	767554.901	363510.779		
768085.955	363292.622	767550.212	363529.538		
768078.877	363292.622	767545.156	363551.737		
768041.622	363276.23	767602.606	363565.806		
768034.917	363273.622	767624.191	363567.11		
768021.132	363267.289	767624.191	363577.13		
768004.368	363258.348	767626.442	363586.135		
767991.329	363252.015	767633.571	363593.263		
767981.27	363246.054	767639.089	363598.689		
767967.859	363241.211	767641.79	363605.892		
767959.29	363238.976	767642.391	363612.496		
767957.8	363225.564	767646.893	363618.799		
767958.173	363212.153	767652.896	363627.203		
767960.408	363202.467	767659.379	363632.065		
767965.251	363192.408	767661.06	363637.828		
767935.314	363180.246	767661.06	363647.913		
767934.33	363218.859	767662.26	363653.916		
767901.546	363220.349	767662.02	363663.761		
767895.958	363221.839	767659.619	363673.846		
767877.703	363222.211	767661.3	363678.648		
767870.744	363224.131	767711.965	363662.8		
767866.438	363208.523	767716.287	363662.56		
767862.131	363187.661	767746.782	363657.278		
767840.896	363185.798	767765.468	363654.758		
767823.014	363185.425	767765.893	363657.908		
767817.992	363185.741	767770.701	363674.106		
767796.616	363186.533	767773.345	363680.979		
767796.445	363181.923	767784.588	363707.364		
767788.994	363159.57	767791.167	363725.272		
767777.662	363144.038	767797.745	363732.946		
767769.134	363152.84	767827.348	363719.059		
767745.329	363177.407	767832.099	363715.769		
767735.408	363187.645	767846.627	363711.401		
767723.986	363209.036	767866.961	363704.035	768172.243	363584.723
767720.045	363207.905	767887.428	363696.507	768140.721	363580.612
767696.822	363198.554	767892.778	363688.718	768106.915	363576.957
767695.393	363198.688	767898.128	363680.929	768106.002	363564.166
767692.613	363220.2	767897.546	363668.496	768106.915	363534.015
767691.533	363228.384	767929.265	363636.092	768107.372	363517.569
767672.793	363227.836	767937.744	363643.109	768107.829	363497.925
767659.039	363226.556	767946.369	363646.485	768110.113	363473.713
767611.7	363216.321	767947.466	363657.449	768087.143	363480.051
767592.189	363214.082	767949.658	363665.855	768069.441	363488.617
767596.713	363239.629	767953.313	363671.702	768067.956	363479.098
767598.949	363247.452	767959.526	363678.281	768074.695	363476.533
767599.298	363256.111	767970.856	363678.646	768071.497	363423.54
767602.596	363297.007	767979.992	363677.55	768056.421	363427.652
767604.886	363325.404	767978.53	363668.778	768050.939	363397.958
767604.975	363335.081	767974.997	363647.758	768075.581	363395.3
767589.679	363334.445	767974.026	363639.806	768127.231	363389.735
767589.34	363344.291	767979.916	363639.087	768152.813	363386.537
767509.762	363341.55	768008.099	363637.649	768151.443	363380.141
767508.203	363382.214	768031.538	363637.716	768140.022	363376.943
767463.433	363387.696	768097.779	363638.173	768106.673	363362.781
767446.987	363390.894	768107.372	363639.087	768092.968	363361.411
767446.987	363404.599	768108.743	363623.097	768068.756	363362.781
767447.444	363421.045	768111.027	363611.22	768047.741	363362.781
767464.347	363422.415	768171.786	363616.245	768051.337	363341.827
767568.048	363419.674	768172.243	363607.565	768069.592	363342.199
767580.421	363424.973	768171.329	363598.428	768079.65	363340.336



6.3.2. Biserica sat Cismeaua Nouă

X	Y		
764027.156	372057.997	763701.669	372399.465
763981.33	372011.657	763700.3	372403.125
763955.745	371993.107	763701.205	372405.986
763812.311	371956.728	763708.801	372415.581
763788.088	371943.614	763731.587	372431.571
763772.532	371932.561	763743.493	372408.277
763765.559	371929.493	763762.515	372418
763739.314	371912.907	763764.925	372413.658
763711.171	371902.353	763781.215	372423.109
763674.392	372018.765	763763.945	372455.41
763665.361	372030.304	763763.306	372465.004
763657.818	372024.401	763770.341	372470.761
763643.027	372020.803	763782.494	372473.959
763631.434	372028.799	763796.246	372475.878
763595.855	372073.972	763802.003	372471.081
763572.669	372105.154	763836.131	372405.902
763560.276	372125.942	763860.84	372404.317
763561.475	372133.137	763858.33	372417.312
763591.163	372150.439	763846.821	372499.023
763578.284	372163.192	763846.337	372502.462
763573.487	372167.99	763846.337	372516.054
763558.675	372186.898	763849.535	372530.046
763524.196	372211.384	763858.33	372536.842
763481.221	372248.862	763869.923	372536.842
763452.238	372276.346	763884.314	372530.046
763468.229	372294.835	763891.51	372501.663
763505.207	372325.317	763894.708	372469.282
763524.802	372338.533	763901.104	372434.103
763528.921	372353.296	763911.099	372405.719
763538.387	372367.88	763920.778	372388.733
763554.506	372384.51	763943.744	372401.819
763570.369	372394.232	763986.317	372348.807
763584.44	372402.164	764036.414	372286.427
763599.077	372409.641	764042.19	372272.038
763603.475	372396.049	764065.184	372281.268
763613.469	372386.055	764073.179	372264.317
763634.257	372396.449	764126.907	372160.379
763636.655	372413.639	764149.934	372109.529
763656.244	372428.83	764118.912	372097.696
763673.833	372430.029	764094.926	372087.462
763694.221	372392.851	764094.926	372087.462
763702.738	372397.511	764055.883	372066.776



6.3.3. Biserica Sf. M. Mc. Dimitrie, sat Rahman

X	Y		
759642.658	372087.891	759147.79	371992.887
759675.082	372061.753	759143.437	371972.147
759713.728	372096.283	759131.012	371912.948
759722.418	372125.782	759148.726	371905.862
759678.741	372193.927	759169.628	371923.222
759654.755	372181.858	759183.182	371915.03
759622.105	372165.08	759172.808	371897.865
759615.358	372162.292	759177.236	371896.69
759615.358	372162.292	759173.823	371883.826
759612.975	372168.059	759158.778	371860.848
759605.004	372191.087	759203.64	371844.982
759585.962	372222.087	759205.42	371850.56
759547.434	372258.4	759229.767	371842.79
759532.638	372265.432	759229.767	371842.79
759532.638	372265.432	759229.481	371836.117
759536.303	372273.143	759228.631	371802.673
759477.526	372293.688	759223.529	371792.753
759464.958	372300.083	759218.995	371791.053
759456.04	372298.939	759224.096	371720.481
759439.575	372281.789	759242.519	371726.999
759419.452	372260.293	759257.824	371738.053
759421.545	372240.436	759264.909	371743.438
759401.645	372214.612	759282.198	371746.839
759392.663	372200.937	759300.337	371747.406
759376.402	372166.785	759308.556	371753.357
759294.04	372202.208	759361.556	371742.871
759271.933	372216.663	759372.893	371778.299
759238.773	372235.369	759377.156	371787.725
759216.666	372244.438	759402.889	371776.086
759190.875	372252.657	759412.354	371772.544
759183.789	372208.16	759437.522	371761.207
759180.955	372192.288	759452.486	371754.858
759179.594	372166.497	759471.702	371749.643
759176.238	372143.11	759486.895	371747.413
759170.433	372104.111	759492.845	371762.642
759168.458	372097.41	759505.196	371774.085
759165.354	372078.172	759515.916	371782.237
759164.991	372068.377	759522.102	371791.717
759169.648	372066.825	759531.486	371799.685
759168.073	372062.358	759570.17	371832.53
759165.377	372062.807	759586.663	371844.36
759160.063	372059.973	759652.882	371891.856
759151.806	372012.48	759640.187	371908.783

