

**PRO URBA
CONSTANȚA**



• S.R.L. • Înregistrată la R.C. cu nr. J 13/533/1997 • C.I.F.: RO 9075414 • bd. TOMIS nr. 143 A cam. 631 • CP 900591 •
• tel. 0724 56 57 69 • e-mail: abdisa.abdisa@gmail.com •
• cont Banca Românească S.A. Constanța - RO 80 BRMA 0140 0144 9020 0000 • cont Trezoreria Constanța - RO09 TREZ 2315 069X XX00 3958 •

pr. nr. 1 / 2017

PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CUMPĂNA REGULAMENTUL DE URBANISM

beneficiar : **Primăria comunei CUMPĂNA**

șef proiect : **arh. Abdișa Abdișa**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM – AFERENT P.UG. COMUNA CUMPĂNA

- conținut -

Preambul

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală
3. Domeniu de aplicare

II. A – Reguli privind modul de ocupare al terenului din extravilan.

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității, protejarea patrimoniului natural și construit și a posibilităților de evoluție urbanistică.
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

II. B - Reguli generate privind modul de ocupare a terenurilor din intravilan.

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității, protejarea patrimoniului natural și construit și a posibilităților de evoluție urbanistică.
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

II. C - Interdicții, restricții sau condiționări de construire ce decurg din reglementări și norme în vigoare.

III. Reguli specifice zonelor funcționale.

- Zonele funcționale
- Reguli pentru zonele funcționale

IV. - Reguli specifice unităților teritoriale de referință.

- Conținutul regulilor
- Unitățile teritoriale de referință
- Reguli pentru **UTR**

PREAMBUL

- Frumusețea, calitatea și specificul unei localități se formează cu fiecare casă, cu fiecare gard, cu fiecare pom.
- Toate măsurile urbanistice vor urmări confortul general și binele public, și respectarea regulilor de dezvoltare durabilă.
- În tot ce se întreprinde în domeniul urbanistic se va respecta scara localității, ceea ce corespunde și eficienței economice. Meschinăria și grandomania sunt la fel de nocive și costisitoare.

În prezentul regulament se vor face referiri la :

- **localitate** ca fiind vatra satului și trupurile izolate cuprinse în intravilan din teritoriul administrativ al comunei.
- **vatra localității** ca fiind trupul principal al satului
- **trupuri izolate** – ca fiind terenuri construite cuprinse în intravilan, situate separat sau adiacent la trupul principal al satului

Prezentul Regulament de Urbanism va servi la întocmirea temelor de proiectare pentru P.U.Z. și P.U.D. și la întocmirea certificatelor de urbanism. În acest sens se va corela cu reglementările din :

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM – aprobat cu HG 525/1996

R E G U L A M E N T D E U R B A N I S M

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.- Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de conformare, realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Cumpăna.
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale și se aprobă de către Consiliul local pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii 50 / 1991.
- 1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în spiritul Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale RLU se poate face numai de către Consiliul Local.
- 1.4. Prezentul Regulament Local de Urbanism conține prevederi specifice comunei Cumpăna, suplimentar reglementărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism care constituie documentul legal de bază pentru autorizarea construcțiilor de orice fel.

2. – Baza legală

- 2.1. La baza elaborării R.L.U. stau -în principal - următoarele legi și reglementări :
 - Legea 18 / 1991 - A fondului funciar.
 - Legea 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
 - Legea 107/1996-Legea Apelor
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
 - Legea 265/2005 privind protecția mediului
- HGR 62 / 1996 privind aprobarea listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General.
- HGR nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- HGR 540/2000 pentru aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice.
- HGR 930/2005 -pt. aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Ordinul 80 / N / 1996 al MLPAT pentru aprobarea Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism de către consiliile locale.
- Ordinul comun al MLPAT, MAPN, MI, SRI pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul 119 / 2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul nr.571 / 1997 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje , viaducte și tuneluri rutiere.
- Ordonanța nr.43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Ordonanța nr. 79/2000 privind regimul navigației pe Canalul Dunăre–Marea Neagră
- Ordinele ministrului transporturilor nr :

43 / 1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.

44 / 1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător

45 / 1998 pentru aprobarea privind proiectarea , construirea și modernizarea drumurilor

46 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice

47 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

49 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

- Ordinul 13 N / 1999 al MLPAT pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic General.

- Ordinul nr. 839/2009 al ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1992 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

- Ordinul MCC 2.314/2004-actualizat 2015-pt. aprobarea Listei monumentelor istorice

- Hotărârea CJ Constanța nr. 249/2008

• HCJConstanța nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța

- Normativ P 132 / 93 – privind parcajele

- Codul civil – Secțiunea II art. 610

- Secțiunea III art. 611 - 614

- Secțiunea IV art. 615

- Secțiunea V art. 616 - 619

2.2 La elaborarea R.L.U. s-a ținut seama de prevederile din :

PATN - Secțiunea I- Rețele de transport (aprobat cu Legea 363/2006)

PATN – secțiunea II – Apa (aprobat cu Legea 171/1997)

PATN – secțiunea III – zone protejate (aprobat cu Legea 5/2000)

PATN – secțiunea IV – rețeaua de localități (aprobat cu Legea 351/2001)

PATN – secțiunea V – zone de risc natural (aprobat cu Legea 575/2001)

PATN– secțiunea VIII – zone cu resurse turistice (aprobat cu Legea 190/2009)

notă:cadrul legislativ menționat cuprinde formularea inițială și modificările ulterioare

2.3. Au fost preluate din studiul arheologic elaborat de Muzeul de arheologie și istorie națională Constanța delimitările de situri arheologice și limitele de protecție ale acestora ; se instituie reglementări aferente acestor situri.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în intravilan și extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Cumpăna, în vatra localității și în trupurile izolate.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de **Reglementări urbanistice - zonificare funcțională** a P.U.G., va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare – nr.7 / 1996. Poziția bornelor va fi stabilită prin coordonate Stereo 70.

3.3. Zonificarea funcțională a localității este stabilită în funcție de categoria de activități și de ponderea acestora și este evidențiată în planșele de *Reglementări urbanistice- zonificare funcțională* a P.U.G.; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.4. În cadrul zonelor funcționale propuse se pot accepta și alte funcțiuni decât cele stabilite prin planșa de propuneri și reglementări din P.U.G., cu condiția de a fi compatibile cu funcțiunea de bază și să nu facă parte din funcțiunile sau activitățile interzise sau cu restricții specificate pentru fiecare zonă funcțională sau U.T.R. Compatibilitatea funcțiunii propuse cu funcțiunea de bază a zonei se va stabili prin proiect în faza PUZ.

3.5. UTR – este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului construit sau construibil cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare PUZ.

3.6. Prezentul Regulament de urbanism este structurat astfel :

- Reguli privind modul de ocupare a terenului din extravilan
- Reguli generale **în intravilan**
- Interdicții, restricții sau condiționări de construire ce decurg din reglementări și norme în vigoare
- Reguli specifice zonelor funcționale
- Reguli specifice **Unităților Teritoriale de Referință (UTR)** -

3.7. Prin C.U. se va solicita elaborare PUZ sau PUD în următoarele situații – conform exigențelor din Legea 350/2001 și Legea 50/1991:

Legea 350/2001

Art. 32. - (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă cererea în mod justificat;
- b) să solicite elaborarea unui plan urbanistic zonal numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de către structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de către consiliul local, prin care se stabilesc:
 1. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
 2. categoria/categoriile funcțională/funcționale a/ale dezvoltării și eventualele servituți;
 3. reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;
- c) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

Art. 47. - (1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

- (3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:
 - a) zonelor centrale ale localităților;
 - b) zonelor protejate și de protecție a monumentelor, a complexelor de odihnă și agrement, a parcurilor industriale, a parcelărilor;
 - c) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.
- (4) Stabilirea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face de regulă în Planul urbanistic general.
- (5) Planurile urbanistice zonale pentru zone protejate nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice zonale care tratează părți din acestea. Sunt admise numai modificări care pot fi stabilite prin Planul urbanistic de detaliu și care nu modifică caracterul general al zonei.

(6) Se interzice promovarea planurilor urbanistice zonale cu scop declarat de promovare a unui anumit proiect de investiții. Planurile urbanistice zonale reglementează condițiile de amplasare a investițiilor, indiferent de natura lor sau de beneficiar.

Art. 48. - (1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe una sau mai multe parcele adiacente, în corelare cu vecinătățile imediate.

(2) Planul urbanistic de detaliu cuprinde reglementări cu privire la:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

(3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal sau pentru stabilirea condițiilor de construire.

Legea 50/1991

Art.23

(2) Ulterior aprobării Planului General de Urbanism - PUG - pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe baza de planuri urbanistice zonale - PUZ -, aprobate potrivit legii.

3.8. Pentru terenurile ce se introduc în intravilan prin proiect în faza PUZ (conf. art 23 (2) – Legea 50/1991) se vor aplica indicatorii urbanistici aferenți utilizării funcționale preconizate.

II.A-REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Terenurile din extravilan aflate în teritoriul administrativ al Comunei Cumpăna, în sensul prezentului regulament se împart în următoarele categorii :

- terenuri agricole
- drumurile : autostrada A2, autostrada A4, DN 39E, racord propus la A4
- traseele de linii electrice de înaltă și medie tensiune
- canalul navigabil Dunăre- Marea Neagră
- Valea Derelei
- depozitele de pământ aferente canalului navigabil

*** se încadrează la această categorie de reglementare:**

a- terenurile agricole extravilane în prezent – ce își mențin starea actuală și în etapa de perspectivă.

- se aplică reglementările de la cap.IIA-pct.1.1, 1.1.a, 1.1.b ale prezentului regulament de urbanism.

b- terenurile extravilane în prezent – propuse la introducere în intravilan

- se aplică reglementările de la UTR în care sunt cuprinse și cele de la zona funcțională prevăzută în PUG; în aceste terenuri se poate construi numai după aprobarea unui PUZ elaborat pentru zona ce se introduce în intravilan.
- pentru terenurile ce se introduc în intravilan ca trupuri izolate se vor aplica reglementările pentru zona funcțională prevăzută în PUG.

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului, protejarea patrimoniului natural și construit și a posibilităților de evoluție urbanistică

1.1.La autorizarea construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole se respectă prevederile art.3 din Regulamentul general de urbanism (RGU) precum și ale prezentului regulament.

1.1.a- pe terenurile extravilane se poate construi în condițiile art.2 și 4 din Legea 50/1991-completată; se acceptă executarea de anexe gospodărești ale exploataților agricole numai pentru terenuri cu suprafața mai mare de 5.000mp, și numai pe baza dovezii utilizării terenului ca exploatare agricolă.

Construirea de anexe gospodărești în exploatațile agricole de face în condițiile Legii 50/1991 – completată, conform cu:

Art.1.(2) Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

Art.2.(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

4) Prin excepție de la prevederile alin. (2) se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru:

Art. 3 (1) Construcțiile civile, industriale, agricole, cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, pentru infrastructura de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, precum și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor, pentru:

h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioscuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole situate pe caile și spațiile publice, anexe gospodărești, precum și anexele gospodărești ale exploatareilor agricole situate în extravilan;

1.1.b- parcelările de teren agricol extravilan cu suprafața sub 5000mp în loturi pentru locuințe nu sunt permise.

1.1.c. parcelările pentru locuințe sau activități economice în teren extravilan vor avea în vedere asigurarea accesului dintr-un drum public de exploatare, amenajat la caracteristici de stradă- conform normelor.

1.2. Pe firul de vale nu se vor executa construcții sau amenajări ce pot duce la obturarea firului de vale, la reducerea debitului de scurgere; Se va evita construirea în zonele cu exces de umiditate.

1.3. În suprafețele cuprinse în situl NATURA 2000 – RO SCI 0398 – Straja- Cumpăna – nu se poate construi și nu se poate interveni nici în alt mod (plantare, amenajare) fără avizul APM Constanța.

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

2.1. În teritoriul extravilan se vor executa numai acele construcții permise în Legea 50 /1991; Pentru siguranța acestora se va respecta Legea 10 / 1995 privind calitatea în construcții .

2.2 În terenul extravilan nu se vor executa lucrări și nu se vor întreprinde acțiuni care să aducă atingere interesului public cu efecte asupra sănătății, bunăstării, confortului locuitorilor din vatra satelor și din trupurile izolate, a locuitorilor din localitățile învecinate.

2.3 Autorizarea în zona drumurilor: autostrada A2, autostrada A4, DN 39^E se face conform art. 18 din RGU. și conform prevederilor Ordonanței nr.43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor.

2.4. Se interzice construirea pe suprafața de teren afectată de traseul de racordare la autostrada A4 – până la rezolvarea definitivă a traseului.

2.5. Se interzice executarea de construcții în zona de protecție a rețelelor LEA (conf. norma ANRE 4/2007:

- 24m pentru cu tensiuni între 1 și 110 kV;

- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;

2.6. În lungul traseelor de conducte de aducțiune de apă potabilă, a conductelor de canalizare se instituie o zonă de protecție de 10 m de o parte și de alta a axului conductei, în care se interzic construcțiile, iar la conductele de distribuție zona de protecție este de 3m.

2.7. Se solicită avizul MAPN, MI, SRI pentru orice fel de lucrări ce urmează a fi executate la o distanță mai mică de 2.400m față de obiectivele speciale aflate în extravilan.

2.8. Se pot executa bazine de colectare dejecții animale în cadrul unei instalații centralizate pentru obținerea de compost sau/și biogaz, cu condiția să nu constituie sursă de disconfort și de risc sanitar.

2.9. În zona de protecție a CDMN se interzice deținătorilor de terenuri efectuarea oricăror lucrări, amenajări, consolidări, construcții, lucrări tehnico-edilitare sau activități economice.

II. B. REGULI GENERALE PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN INTRAVILAN

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

1.1. Generalități.

1.1.1. Se vor promova lucrările și acțiunile care contribuie la ameliorarea condițiilor de trai ale populației.

Se va respecta zonificarea teritorială a localităților ținând seama de funcțiunile dominante stabilite și de relațiile diverselor zone funcționale.

1.2. Interdicții de construire.

1.2.1. În vatra localității nu se vor amplasa activități nocive, poluante sau care constituie sursă de perturbare pentru vecinătăți, sau pentru ansamblul localității.

1.2.2. Se interzice construirea în zona de protecție a LEA (conf. norma ANRE 4/2007:

- 24m pentru cu tensiuni între 1 și 110 kV;

- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;

1.2.3. Se interzice construirea în zona de protecție a conductelor de aducțiune apă potabilă și a conductei de ape uzate menajere.

1.2.4. Se interzice construirea în zona inundabilă

1.2.5. Se interzice orice fel de construcție ce poate micșora debitul de scurgere de pe văile de pe teritoriul comunei.

1.2.6. Se interzice construirea în zonele afectate de calamități naturale, precum și în zonele de protecție adiacente stabilite de autoritățile locale pentru intervenție în situații de urgență, cu excepția lucrărilor de ameliorare și reabilitare, până la stabilirea posibilității construirii și a condițiilor de construibilitate prin studii și proiecte.

1.2.7. Pentru zona aferentă CNDMN a fost stabilită o interdicție permanentă de construire cu prevederi detaliate pentru **UTR 5- zonă de protecție specială aferentă canalului Dunăre- Marea Neagră**, unde sunt cuprinse restricțiile stabilite prin OUG 79/2000 – aprobată cu Legea 55/2002, cât și interdicțiile specifice zonelor 2A, 1A, 2 și 3 reglementate prin Planul de Măsuri rezultat din Expertiza Tehnică.

1.3. Restricții de construire, condiționări.

1.3.1. În toate zonele libere din vatra localităților se va putea construi respectând zonarea funcțională din P.U.G. – planșa de *reglementări urbanistice – zonificare funcțională*, pe baza unui P.U.Z. sau P.U.D. – în terenurile semnalate în acest sens, iar în rest prin autorizarea directă, cu respectarea indicatorilor urbanistici prevăzuți pentru zona respectivă.

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) este planul în care se detaliaza zone determinate din planul urbanistic general, cuprinzand suprafete în care este necesar să se precizeze condițiile de acces și de echipare edilitară, chiar dacă se respectă indicatorii urbanistici din PUG, sau se solicită modificarea acestor indicatori – în conformitate cu prevederile legale.

Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) stabileste condițiile de amplasare și executare pe un anumit teren a uneia sau mai multe construcții cu destinație precizată – în condițiile respectării indicatorilor urbanistici stabiliți în documentațiile de urbanism de ordin superior.

1.3.2. Se vor rezerva terenurile pentru rezolvarea circulației în localitate, prin restricție pe ampriza propusă, inclusiv în zona de intersecție a străzilor principale.

1.3.3. În cadrul P.U.Z. sau P.U.D. ce se vor întocmi se vor respecta și se vor rezerva amplasamentele propuse pentru spațiile publice, dotări, instituții, prevăzute în P.U.G.

1.3.4. În cadrul PUZ elaborat pentru suprafețe mai mari de 2,00ha se va rezerva un teren cu suprafața de 5% din suprafața totală în vederea amplasării de dotări de interes zonal (comerț, servicii, învățământ, sănătate, etc); acest teren se va delimita prin PUZ și se va menține neconstruit – eventual amenajat ca spațiu verde, fără a fi inclus în această categorie - până la apariția posibilității și necesității realizării dotării de interes public.

1.3.5. În situația introducerii în intravilan în vederea construirii a terenurilor adiacente la DN 39E, situate de o parte și alta a drumului se va crea un drum colector care va prelua traficul de acces la parcele, iar legătura la DN se va face în puncte amenajate corespunzător, cu sens giratoriu sau cu semaforizare.

1.3.6. Se interzice construirea pe suprafața de teren afectată de traseul de racordare la autostrada A4 – până la rezolvarea definitivă a traseului.

1.3.7. În zona de protecție a CDMN se interzice deținătorilor de terenuri efectuarea oricăror lucrări, amenajări, consolidări, construcții, lucrări tehnico-edilitare sau activități economice. (Reglementări detaliate la cap. UTR 5).

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

2.1. Generalități

2.1.1. Activitatea de construire în localități potrivit propunerilor din P.U.G. se va desfășura după cum urmează :

- pe terenurile libere din zona de locuit în loturi (curți)
- prin restructurarea fondului existent degradat fizic sau moral
- prin renovarea sau extinderea fondului construit existent
- prin schimbarea de destinație
- pe terenurile libere din intravilanul existent, parcelate ca terenuri agricole sau nu, ce devin construibile în urma aprobării de proiecte în faza P.U.Z. sau P.U.D. pentru terenurile respective.
- Pe terenurile libere introduse în intravilan în vederea construirii.

2.1.2. Toate măsurile urbanistice vor avea ca scop confortul general și binele public.

2.1.3. Firul Văii Derelei se va amenaja ca spațiu verde; Se va întreține firul de vale astfel încât să nu se micșoreze secțiunea de scurgere, atât pe sectorul din intravilan cât și cel din extravilan.

2.1.4. Se va realiza un sistem de colectare a apelor pluviale prin rigole și șanțuri stradale.

2.2 Interdicție de construire.

2.2.1. Se interzice construirea de locuințe în distanța de 50 m de la limita cimitirelor.

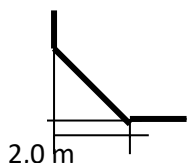
2.2.2. Se interzice construirea în zona de protecție a LEA (conf. norma ANRE 4/2007:

- 24m pentru cu tensiuni între 1 și 110 kV;
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;

2.3. Restricții de construire, condiționări.

2.3.1. La construcțiile aliniate la trotuar se interzice ocuparea spațiului public cu trepte, trape, rampe; dacă acestea sunt necesare vor fi rezolvate în terenul propriu.

2.3.2. La intersecții construcțiile și împrejurimile se vor realiza cu o teșitură care poate fi în linie dreaptă sau curbă, pentru a asigura vizibilitatea în circulație, aferent unei raze de girație de minim 5,50m.



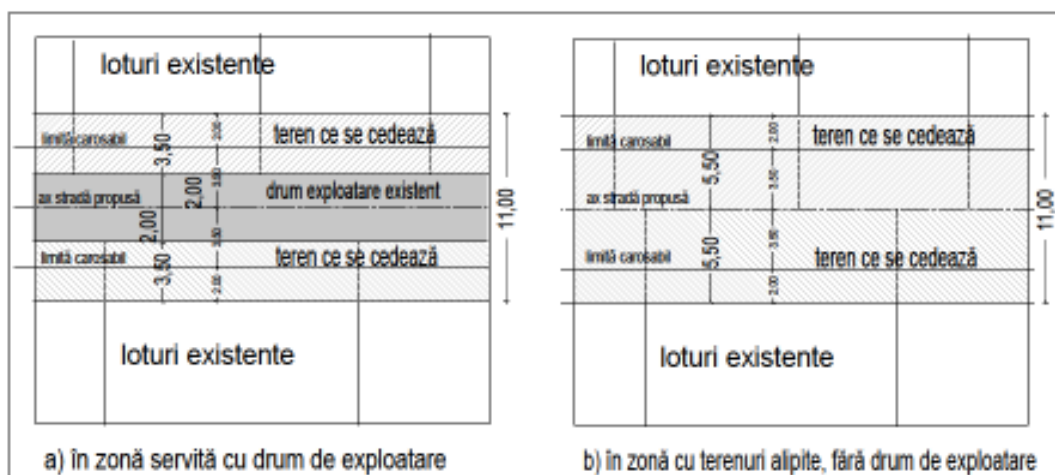
2.3.3. Pe străzile principale – cu spații publice la parter (comerț, servicii) înălțimea parterului va fi uniformă – de 3,50 m, cu cota pardoselii la cel mult 0,50 m peste cota terenului. Fac excepție cazurile determinate de particularitățile terenului.

2.3.4. Materialele publicitare și de reclamă vor fi amplasate astfel încât să nu perturbe condițiile de circulație rutieră și pietonală, mai ales în zona intersecțiilor.

2.3.5. Terenurile propuse la construire prin parcelări devin construibile după executarea lucrărilor tehnico-edilitare care asigură condițiile sanitare de funcționare:

alimentare cu apă, canalizare, accese carosabile, alimentare cu energie electrică. 2.3.6. La construcțiile situate la limita de teren spre vecin – vecinul respectiv va permite tencuirea și zugrăvirea peretelui dinspre proprietatea sa atât la executarea construcției precum și la lucrările de întreținere și reparație pe durata existenței clădirii, cu condiția de a nu i se aduce prejudicii asupra stării și calității bunurilor sale, sau cu obligația aducerii acestora la starea inițială.

2.3.7. În parcelările ce se propun atât în teren extravilan cât și în teren intravilan se va prevedea modalitatea de acces rutier și pietonal prin asigurarea unui drum cu lățimea minimă de 11m astfel:



2.3.8. În zonele de extindere se vor corela traseele stradale propuse cu rețeaua stradală existentă în vederea asigurării continuității tramei stradale, prin preluarea traseelor stradale preconizate în PUG; în acest sens, prin certificatul de urbanism se va menționa acest deziderat, inclusiv prin furnizarea pe format electronic a traseelor existente și preconizate în PUG din zona respectivă.

2.3.9. Se solicită avizul MAPN-SMG, MI, SRI pentru:

- orice fel de lucrări ce urmează a fi executate în vecinătatea obiectivelor militare situate în intravilan, pe parcele limitrofe, precum și a celor situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora.

2.3.10. Se solicită avizul MAPN-SMG pentru:

- executarea de foraje de orice fel la distanțe sub 500m față de obiectivele speciale.
- deschiderea de cariere de orice fel sau extinderi de cariere, la distanțe sub 1km față de obiectivele speciale.
- silozuri și depozite cerealiere cu capacități ce depășesc 15 tone.
- alte categorii de depozite cu capacități mai mari de 5.000mc.
- amenajări de îmbunătățiri funciare: irigații, desecări, îndiguiri, combaterea eroziunii solului, etc.
- lucrări pentru defrișarea pădurilor și pentru împădurirea terenurilor.

2.3.11. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege, de consiliul local Cumpăna și de prezentul regulament, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- c) autorizarea a 2 sau mai multe clădiri de locuit pe același lot este permisă numai cu dovada deținerii în indiviziune de către 2 sau mai multe persoane/familii și cu respectarea condițiilor pentru o eventuală dezmembrare/partajare a terenului;
- d) prin excepție de la pct.c) se pot autoriza pentru un singur solicitant, persoana fizică sau juridică, ansambluri rezidențiale cu mai multe corpuri de clădire pentru locuințe colective, numai în baza unei documentații de urbanism (PUD/PUZ).

3.Reguli cu privire la protejarea patrimoniului cultural și istoric.

3.1.În zonele din intravilan cuprinse în zone delimitate ca situri arheologice pentru construcțiile și lucrările de pe aceste areale și din zona lor de protecție, care necesită săpături, se va specifica prin certificatul de urbanism solicitarea avizului Direcției Județene de Cultură.

4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de aliniament (limita terenului către strada).

4.1. Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- (1) retragerea față de aliniament (limita lotului spre stradă) va fi minim 3m, maxim 6m.
- (2) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente sau cu o abatere de max. 2m față de aliniamentul clădirilor imediat învecinate.
- (3) sunt admise alte variante de amplasare numai în baza unei documentații de urbanism - PUD;
- (4) amplasarea clădirilor cu geometrii neregulate ale fațadei către strada este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale prin dispunerea axului general al fațadei paralel cu aliniamentul.

4.2. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- (1) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei pentru clădirile propuse, după cum urmează:
 - a) una dintre distanțele libere laterale este de minim 2m în condițiile respectării codului civil referitoare la „picătura de pe acoperiș” – art.611, și la vederea spre vecin – art.614,615,616.
 - b) distanța față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea aticului sau stresinii fațadei orientate către acest hotar, dar nu mai puțin de 2m;
- (2) la dispunerea construcțiilor învecinate (inclusiv în relație cu cele dincolo de hotar) distanța minimă dintre clădiri va fi jumătate din înălțimea aticului/stresinii cel(ei) mai înalt(e) sau se va stabili prin studiu de însorire, dar nu mai puțin de 2m;
- (3) se exceptează de la prevederile punctelor de mai sus construcțiile provizorii parter;

5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

5.1. Parcelarea

- (1) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă doar dacă terenurile rezultate au deschiderea minimă de 12m și suprafața minimă de 400mp – în

cazul locuințelor individuale pe lot, respectiv 300mp – în cazul terenului aferent unei locuințe cuplate;

(2) Terenurile pentru care se solicită amplasarea a două construcții vor avea dimensiunile minime:

a) 22 m deschidere și suprafața de 800mp – în cazul locuințelor dispuse izolat

b) 24m deschidere și suprafața de 600m în cazul locuințelor dispuse cuplat

(3) Autorizarea dezmembrării parcelelor echipate cu construcții este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat se respectă prevederile pct.1, sau 2, după caz, precum și coeficienții urbanistici aprobați prin prezentul regulament pentru realizarea construcțiilor noi;

(4) Operațiunea de dezmembrare va respecta trama parcelară existentă și va urmări, de regulă, alinierea în sistem ortogonal cu strada;

(5) Căile de circulație (inclusiv cele propuse să rămână în administrare privată) realizate prin dezmembrare vor fi însoțite de un studiu prin care să se stabilească posibilitatea conectării pe viitor cu rețeaua publică și deservirea coerentă a zonei de dezvoltare învecinate, după caz;

5.2. Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult un nivel clădirile imediat învecinate;

(2) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii;

(3) În sensul prezentului regulament spațiile nivelurilor superioare cuprinse între planșeu și panta acoperisului se vor considera:

a) Etaje (nu mansarde), dacă depășesc la cota minimă interioară a camerelor locuibile înălțimea de 1,50m;

b) Poduri circulabile/amenajabile (indiferent de dispunerea sau nu prin proiect a scării de acces și a ferestrelor de iluminare/aerisire), dacă înălțimea liberă la coama depășește 2,5m și suprafața delimitată de cota interioară de 1,50m dintre acoperis și planșeu depășește 30% din suprafața planșeului.

5.3. Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre aspectul architectural-volumetric al construcțiilor noi propuse și caracterul dominant al zonei;

(2) Dacă o inserție nouă contravine caracterului zonei prin funcțiune și gabarit, care are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urbanistic și conformare spațială proprie, condițiile de compatibilizare se pot stabili, după caz, printr-o documentație de urbanism.

(3) Autorizarea executării clădirilor cu geometrii neregulate ale fatadelor este permisă numai dacă se respectă coerența compoziției arhitecturale prin:

a) dispunerea, de regulă, a axului general al fatadelor în orientare ortogonală față de aliniament;

b) se exceptează de la prevederile pct.a):

b.1) construcțiile provizorii parter;

b.2) clădirile care prin natura lor trebuie orientate după punctele cardinale (lacăsuri de cult, centre socio-culturale, medicale, de învățământ);

b.3) clădirile din ansambluri rezidențiale individuale și/sau colective dispuse pe loturi conformate aleator față de contextul urban existent, numai în condițiile administrării private cu circuit închis, pentru microzone cu suprafața însumată a loturilor de minim 5000mp.

b.4) cladiri din ansambluri de birouri sau complexe de mica industrie pe parcele de minim 3000mp, dispuse ținând cont de particularitățile terenului (relief, rețea publică strădală și/sau edilitară cu traseu neregulat);

c) suprafața fatadelor dispuse în sistem ortogonal trebuie să aibă o pondere vizuală de minim 2/3 din suprafața totală a fatadelor pentru fiecare clădire în parte.

(4) Se interzice folosirea unei cromatice stridente, fiind indicate în general culorile calde, în nuanțe deschise, pastelate, pale.

(5) Se va evita ornamentația în exces, în special în ceea ce privește tratarea ancadramentelor, muchiilor și rebordurilor fatadelor și vor fi preferate exprimările plastice de factură contemporană;

(6) Aceleași reguli generale vor stabili configurația tamplăriei, balustradelor și împrejmuirilor, care vor fi realizate din materiale adecvate, cu motive geometrice simple, clare;

(7) Se recomandă la stabilirea formei acoperișului respectarea aspectului arhitectural tradițional al localității prin:

a) utilizarea în cadrul programului rezidențial cu prioritate a soluției în 4 ape cu streșină continuă, urmată în ordine de acoperirea în 2 ape și cea în terasă,

b) încadrarea pantelor vizibile între 40-70%, cu derogare în condițiile de la pct.2;

(8) Sunt admise și acoperișurile cu pantă tehnice (de max.10%) mascate de aticuri orizontale pe toate laturile, mai puțin zona de scurgere a apelor.

(9) În cazul corpurilor de clădire separate de pe același teren se va utiliza pe cât posibil aceeași expresie arhitecturală (cromatică, raport plin/gol, soluție de acoperire), ținând însă cont de specificul funcțiunii;

(10) Locuințele cuplate sunt admise cu decalări ale fatadelor perpendiculare pe axul zidului/rostului de țasare comun de maxim 1/3 din lungimea acestuia;

(11) Fronturile la stradă în zonele construite compact, aproape de aliniament, vor fi studiate în cadrul unor desfășurări în elevație relevante, care să cuprindă cel puțin construcțiile de pe loturile imediat învecinate obiectivului studiat.

(12) În cazul acoperișurilor cu două ape coama acoperișului va fi perpendiculară pe direcția străzii.

6. Condiții particulare de amplasare și conformare a construcțiilor

6.1. Amplasarea la limita cu domeniul public –aliniament

(1) Autorizarea construcțiilor pe aliniament este permisă numai în baza unei documentații de urbanism și fără ieșiri în consola (inclusiv balcoane) deasupra domeniului public (se admit reborduri de max.30cm);

(2) Excepție fac clădirile propuse adiacent la Șoseaua Constanței (din RLU 1) și cele pentru care se prevăd spații cu acces public la parter-comerț, servicii (altele decât cele de tip atelier); Este permisă construirea pe aliniament (în limita a 1/3 din deschiderea la stradă) a construcțiilor parter de mici dimensiuni (max.50mp) cu funcțiunea de garaje, în calitate de anexe compatibile ale unei locuințe coexistente, atasate acesteia sau dispuse la distanțele minime prevăzute în cap.4.2.

(3) Spațiile exterioare către domeniul public pot fi logii sau terase (ne)acoperite;

6.2. Amplasarea adiacentă limitelor laterale

(1) Se recomandă amplasarea construcțiilor la min.80cm de hotar, ținând cont de următoarele situații:

a) Proiecția paziei de închidere a acoperișului, considerate (prin convenție grafică în "Planul de învelitoare" din cadrul P.A.C.) conturul acestuia, se va retrage cu min.20cm de la hotarele învecinate pentru dispunerea jgheburilor de scurgere până în limita proprietății;

- b) La autorizarea împrejuririlor laterale cu socluri opace se va pastra pana in cladire un trotuar de garda cu latimea de circulatie de min.60cm pentru a se putea executa lucrarile de intretinere periodica;
- c) Pentru orice propunere sub distanta minima recomandata proiectul va fi detaliat prin sectiuni caracteristice in zonele evidentiata si va fi analizat in cadrul unei documentatii de urbanism - PUD;
- d) in toate situatiile se vor respecta distantele minime reiesite, dupa caz, din studii de insorire fata de ferestrele camerelor locuibile ale constructiilor de pe fondul construit invecinat.
- (2) Prin exceptie de la pct.1 (a,b si c), in situatia restrictiilor de spatiu pe teren, este permisa amplasarea constructiei direct pe hotar, caz in care se va respecta scurgerea apei catre terenul propriu, iar laterala acoperisului nu se va executa vizibil catre fondul invecinat, ci mascat de un atic de garda urmarind linia aceasta;
- (3) Pentru golurile in peretii dispusi catre sau pe linia de hotar: se respectă prevederile codului civil referitoare la vederea către vecin.
- a) nu se accepta reglementarea prin declaratii notariale intre vecini, ci numai prin solutii constructive de impiedicare a vederii directe;
- (4) Terasale (de la etaje) orientate catre hotar vor dispune de sisteme de obturare a vederii;
- (5) Este interzisa orientarea usilor de acces si a ferestrelor camerelor locuibile catre vecin sub distanta minima de 2m, indiferent de solutia de impiedicare a vederii directe;
- (6) Calcanele si fatadele apropiate de fondul vecin vor fi tratate arhitectural, pentru evitarea unui aspect monoton si in dezacord cu restul fatadelor.

II C - INTERDICȚII, RESTRICȚII SAU CONDIȚIONĂRI CE DECURG DIN REGLEMENTĂRI ȘI NORME ÎN VIGOARE.

1. Se va solicita avizul M.Ap.N., M.I. și S.R.I. :
 - pentru P.U.Z. și P.U.D. la obiective situate în afara localităților.
2. Se vor realiza cu avizul Statului Major General lucrările cuprinse în lista aprobată cu HGR. 60 / 1996 :
 - silozuri și depozite cerealiere cu capacități ce depășesc 15 tone.
 - alte categorii de depozite cu capacități mai mari de 5000 mc;
 - depozitele industriale de toate categoriile.
 - stații PECO
 - conducte magistrale de orice fel, aeriene sau subterane
 - drumuri publice ce se construiesc sau se modernizează
3. Autorizarea executării construcțiilor de locuințe noi, indiferent de natura proprietății sau a amplasamentului, se face pe baza satisfacerii exigențelor minime prevăzute în anexa nr.1 la Legea nr. 114 / 1996 (legea locuinței).
4. – Conform Ordinului 47 / 1996 al Ministrului Transporturilor :
 - ♦ lucrările edilitare se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile.
 - ♦ la amplasarea instalațiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferință :
 - sub zonele verzi
 - sub insulele de dirijare a circulației
 - sub trotuare sau alei pentru cicliști
 - distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,0 m
5. Distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății (modificat și completat), dintre zonele protejate (locuințe, dotări social – culturale) și unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare sunt :
 - 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: 200 m
 - Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
 - Ferme de pasari, între 51-100 de capete: 50 m
 - Ferme de pasari, între 101-5.000 de capete: 500 m
 - Ferme și crescătorii de pasari 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 carantina pentru animale: 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, targuri 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 dejectiilor animale din exploatarea zootehnică, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor 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 semintelor): 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 namolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deseuri 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
- Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
- Rampe de transfer deseuri: 200 m.

6. Construirea în zona Canalului Dunăre – Marea Neagră se va face în condițiile stabilite prin Ordonanța 79/2000 – privind regimul navigației pe Canalul Dunăre- Marea Neagră:

Art. 6. - (1) Zona de siguranță a canalelor navigabile cuprinde fâșia de teren de 10 m lățime, situată de o parte și de alta a amprizei canalelor, măsurată de la muchia superioară a taluzului realizat în debleu (în săpătură), respectiv 1 m lățime de la muchia exterioară a șanțului de desecare în zonele cu diguri.

(2) Zonele de siguranță constituie domeniu public al statului.

Art. 7. - (1) Zona de protecție cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a amprizei canalelor, pe o lățime de 100 m, indiferent de forma de proprietate a acestora.

(2) Zona de protecție este destinată:

- a) instalării semnelor și semnalizatoarelor de navigație necesare pentru asigurarea condițiilor de navigație în siguranță;
- b) accesului pentru supraveghere și intervenții vizând siguranța navigației și pentru asigurarea vizibilității în scopul desfășurării navigației în condiții de siguranță;
- c) intervențiilor în cazul producerii unor accidente navale sau de poluare a apei din canal;
- d) efectuării lucrărilor de reparații, întreținere, consolidări și protecții la canalele navigabile și la construcțiile hidrotehnice aferente.

Art. 8. - În zona de protecție a canalelor navigabile se pot executa lucrări numai cu avizul Companiei Naționale "Administrația Canalelor Navigabile" - S.A. Constanța și cu aprobarea Ministerului Transporturilor.

Art. 9. - Se interzice deținătorilor de terenuri situate în zonele de protecție efectuarea oricăror lucrări, amenajări, consolidări și construcții care, prin natura lor, ar afecta siguranța construcțiilor și instalațiilor aferente canalelor navigabile, calitatea apei din aceste canale sau ar putea împiedica vizibilitatea și deteriora semnalele de navigație.

Fenomenul de eroziune a malurilor canalului impune ca în zona de protecție a CDMN situată în u.a.t. Cumpăna să se interzică deținătorilor de terenuri efectuarea oricăror lucrări, amenajări, consolidări, construcții, lucrări tehnico-edilitare sau activități economice.

(vezi reglementări – UTR 5)

7. – Primăria poate intra în posesia unor terenuri prin căile admise de lege :

- cumpărare
- confiscare (pentru cazurile prevăzute de lege)
- expropriere (pentru cazurile prevăzute de lege)
- preluare a terenurilor rămase fără proprietar (decedați fără moștenitori, nedeclarate, nerevendicate)
- donații
- schimburi

8. norme cuprinse în Hotărârea 249/2008 a CJ Constanța – privind dimensionarea terenurilor pentru dotări în zone de dezvoltare urbană:

- Institutii de invatamant
- preșcolar- gradinițe: suprafața teren: 0,6 mp/locuitor
- școli primare, gimnaziale: suprafața teren: 4 mp/locuitor,
- Institutii de sanatate
- creșe: suprafața teren: 0,3 mp/locuitor,
- cabinete medicale, laboratoare medicale, centre medicale, clinici, etc.: suprafața teren: 0,1 mp/locuitor,
- Comerț, alimentare publică, servicii: - comerț zilnic: suprafața teren: 0,3 mp/locuitor,
- comerț săptămânal (piața agro-alimentară, supermarket, etc): suprafața teren 0,4 mp/locuitor,
- comerț ocazional: suprafața teren: 0,4 mp/locuitor
- alimentare publică, farmacii, servicii diversificate: suprafața teren: 0,5 mp/locuitor,
- Dotări de cult, cimitire:
- suprafața teren: 0,7 mp/locuitor,
- Dotări de cultură și recreere:
- sport, agrement, centre de recreere: suprafața teren: 1,0 mp/locuitor.

9. Pentru zonele cu vestigii arheologice se vor respecta prevederile Legii 422/2001 – privind protejarea monumentelor istorice și OG 43/2000 – privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național.

Zonele specifice de protecție sunt:

- siturile arheologice menționate în lista Ministerului Culturii cu cod LMI : o lățime de 500m de la limita sitului
- celelalte situri: 50m de la limita sitului
- tumuli menționați în lista Ministerului Culturii cu cod LMI : o lățime de 500m de la marginea tumulului
- ceilalți tumuli: 50m de la marginea tumulului.

În studiul istoric și arheologic elaborat pentru teritoriul uat Cumpăna au fost semnalate situri arheologice și tumuli, transpuse pe planșele desenate.

Reglementările de urbanism pentru zonele delimitate, inclusiv în zona de protecție a acestora, privesc orice lucrare care necesită săpături cu adâncime mai mare de 30cm.

Pentru spațiile delimitate cu interes arheologic, inclusiv zonele de protecție aferente, ca și pentru descoperirile întâmplătoare (art.4 alin. 4) se aplică prevederile OG 43/2000:

Art. 4. - (1) Bunurile de patrimoniu arheologic sunt parte integrantă a patrimoniului cultural național și pot fi clasate și protejate drept bunuri de patrimoniu cultural național mobil, drept situri arheologice sau ca monumente istorice, conform legii.

(2) Descoperirile de vestigii arheologice sau de bunuri mobile din categoria celor care fac obiectul clasării în patrimoniul cultural național mobil, realizate ca urmare a cercetărilor arheologice, se

anunță de către titularul autorizației de cercetare a serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, în termen de 72 de ore.

(3) Bunurile mobile, descoperite în condițiile prevăzute la alin. (2), revin de drept instituțiilor participante la cercetare, conform protocolului încheiat între părți și conform standardelor și procedurilor arheologice.

(4) Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului unității administrativ-teritoriale de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

Art. 5. - (1) Prin protejarea bunurilor de patrimoniu arheologic și a terenurilor din zonele definite la art. 2 alin. (1) lit. j) și k) se înțelege adoptarea măsurilor științifice, administrative și tehnice care urmăresc păstrarea vestigiilor descoperite întâmplător

sau ca urmare a cercetării arheologice până la clasarea bunurilor respective ori până la finalizarea cercetării arheologice, prin instituirea de obligații în sarcina proprietarilor, administratorilor sau titularilor de alte drepturi reale asupra terenurilor care conțin ori au conținut bunurile de patrimoniu arheologic respective, precum și prin reglementarea sau interzicerea oricăror activități umane, inclusiv a celor autorizate anterior.

Art. 9. - (1) Proprietarii și titularii dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra terenurilor în care se află situri arheologice și celor pe care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat au obligația de a permite accesul personalului autorizat, în condițiile prezentei ordonanțe, în vederea cercetării și protejării patrimoniului arheologic, precum și asigurării măsurilor de protecție și pază a bunurilor de patrimoniu.

Art. 10. - Bunurile mobile rezultate în urma descoperirilor arheologice întâmplătoare vor fi predate de către descoperitor, în termen de maximum 72 de ore, serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor.

10. Autorizarea locuințelor individuale, din aria de acoperire a unor documentații PUZ care au o vechime mai mare de 10 ani de la data aprobării și a căror valabilitate nu a fost precizată în cadrul Hotărârilor de Consiliu respective, va prelua reglementările urbanistice cuprinse în prezentul RLU pentru zona funcțională menționată.

III. REGULI SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

1. Zonele funcționale

1.1. Definiție: terenul intravilan în care predomină o funcțiune urbană cu caracteristici comune

1.2. Din analiza situației existente și a propunerilor de evoluție în următorii 10-15 ani au rezultat următoarele zone funcționale :

Lb – locuințe colective (locuințe colective mici, în clădiri tip bloc și funcțiuni complementare)

Li - locuințe individuale în loturi (clădiri P÷ P+1) și funcțiuni complementare

Lm – zonă cu utilizare mixtă – locuire/activități economice

Lc – zonă de utilizare complexă – formată din locuințe și dotări de interes public

D - dotări, instituții publice și servicii de interes general

AE - zone cu activități economice (industrie mică, servicii, depozitare, baze de producție pentru construcții)

V - spații verzi, sport, agrement, protecție

G - gospodărie comunală, cimitire

TE - echipamente tehnico-edilitare

CT - circulație, transporturi, comunicații

TDS – teren cu destinație specială (armată, jandarmerie, poliție)

1.3. Generalități : Zonele funcționale au fost stabilite prin planșa de *reglementări urbanistice – zonificare funcțională* din cadrul *Planului Urbanistic General*, în care este indicată funcțiunea urbanistică predominantă a acestor zone.

1.4. Reguli generale :

1.4.1. Construcțiile și amenajările cu alte destinații, complementare sau diferite în raport cu funcțiunea dominantă a zonei respective, nu trebuie să creeze incomodări, disconfort sau disfuncționalități, asigurându-se măsurile de protecție și integrarea lor în structura urbanistică stabilită prin P.U.G.

1.4.2. Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.G.

1.4.3. Se interzice realizarea și așezarea de mobilier urban – standuri comerciale, chioșcuri, amenajări diverse – pe amplasamente care stânenesc circulația pietonală și afectează estetica localității.

1.5. Orice alte funcțiuni se pot amplasa în cadrul unei zone funcționale numai pe baza unui proiect în faza PUZ – necesar în primul rând pentru stabilirea compatibilității cu funcțiunea de bază a zonei precum și pentru compatibilitatea indicatorilor urbanistici.

ZONA FUNCȚIONALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE ÎN BLOCURI - (Lb)

Cap. 1 – Generalități

1.1. *Definirea zonei*: terenul ocupat de locuințele colective mici, locuințe colective în blocuri și dotări complementare

1.2. *Funcțiunea dominantă*: locuire colectivă.

1.3. *Funcțiuni complementare admise*: comerț, servicii (cu suprafața utilă max. 100mp)

1.4. *POT. maxim*:

30% – pentru clădire, cu condiția asigurării în terenul aferent a acceselor pietonale, auto și a parcajului dimensionat conf. pct. 3.5

1.5. *CUT. maxim*:

- pentru locuințe colective mici: 0,9 - cu condiția îndeplinirii prevederilor de la pct. 1.4. și 3.5

- pentru locuințe colective în blocuri: 1,4 - cu condiția îndeplinirii prevederilor de la pct. 1.4. și 3.5

1.6. *Regim maxim de înălțime*:

- pentru locuințe colective mici: S/D+P+2

- pentru locuințe colective în blocuri: S/D+P+3

Cap. 2 – Utilizare funcțională.

2.1. *Utilizări permise*: de locuire.

2.2. *Utilizări permise cu condiții*: comerț, servicii, dotări de interes public, **doar** la parterul clădirilor amplasate la străzile principale.

2.3. *Interdicții temporare*: fără obiect

2.4. *Interdicții permanente*:

Se interzic acele utilizări care pot genera disconfort, noxe, pericole.

Cap. 3 Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii.

3.1. *Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii*:

- amplasarea clădirilor noi se va face ținând seama de prevederile Codului civil privind picătura de pe acoperiș și vederea spre vecin (min. 2,00 de limitele terenului):

Art. 611. - Proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Art. 612. - Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Art. 614. - Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

Art. 615. - (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Art. 616. - Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

- clădirile se vor amplasa unele față de altele la distanțele impuse de ~~normative~~ **Normele de igienă, inclusiv respectiv** normele PSI, care să elimine posibilitatea perturbării și disconfortului, în condițiile îndeplinirii normelor privind însorirea.

3.2. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*:

Fiecare clădire va avea asigurată posibilitatea accesului carosabil și pietonal, cu legături la rețeaua stradală locală, fără a perturba alte zone sau funcțiuni.

3.3. *Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:*

Toate clădirile vor avea asigurate racordurile la rețelele tehnico–edilitare: apă, canalizare, electricitate, CATV, gaz. Alimentarea cu căldură și apă caldă se va face din centrale termice de bloc, electric sau cu alte sisteme acceptate tehnic.

3.4. *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.*

locuințe colectivele mici : imobile cu regim de înălțime de pana la (S/D) + P + 2E (maxim 6 unități locative, amplasate in cadrul nivelurilor supraterane), avand inaltimea la atic/streasina de cel mult 10m si înălțime maxima - Hmax=12m.

locuințe colective in blocuri: imobile cu regim de înălțime de pana la (S/D) + P + 3Ep (maxim 14 unitati locative per imobil, amplasate in cadrul nivelurilor supraterane) cu inaltimea la atic/streasina de pana la 13m si înălțime maxima - Hmax=15m.

Zona va fi delimitata prin spatii publice (străzi sau parcuri) de parcelele pentru locuire individuala.

- Terenul pe care se amplasează clădirile colective trebuie să aibă o suprafață suficientă care să permită desfășurarea tuturor necesităților locuitorilor: accese, locuri de joacă pentru copii, parcări, servicii, echipare edilitară, spații verzi.
- Constructiile vor fi compuse fiecare din minim 6 apartamente, dispuse maxim cate 4 apartamente pe nivel.
- Sunt interzise la configurarea constructiilor formele tip „Bara”, cu mai multe scari de bloc si mai mult de 4 apartamente pe nivel.
- Se admite cuplarea a mai multe scari de bloc, doar cu conditia realizarii unor decrosuri intre fatadele fiecarui troson cuprinse intre 1/4 si 1/2 din lungimea zidului dinspre rostul de tasare comun.

3.5. *Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejuriri:*

- în terenul aferent blocurilor existente/propuse se vor amenaja parcaje – minim 1,2 loc/1 apartament.
- terenul aferent blocurilor existente/propuse poate fi împrejmuit sau nu; în cazul blocurilor existente se poate realiza o împrejmuire cu gard viu; de asemenea se poate realiza o împrejmuire către vecini pentru separație fizică și vizuală cu materiale opace cu înălțimea de maxim 2m, iar spre stradă prin preluarea modelului de la împrejuririle vecine – pentru a obține o imagine unitară, sau sistemul cu parapet din zidărie de cca 60cm înălțime, montanți – tot din zidărie de cca 1,00m înălțime, cu panouri intermediare din grilaj de lemn sau metalic.
- spațiul rămas liber se va amenaja ca spațiu verde

Cap. 4 – Alte reglementări și prescripții:

4.1. *La blocurile existente se prevăd următoarele reglementări particulare:*

- Aspectul fațadelor se va ameliora prin finisaje de calitate, cu izolarea termică prin termosistem.
- Se pot executa acoperișuri în pantă în mod unitar, din tablă, sau țiglă, mascate sau nu; acoperișurile se vor executa astfel încât volumetria rezultată și scurgerea apei să nu afecteze fațadele. Ancorarea acestora de structura existentă se va face astfel încât să se elimine posibilitatea de a fi afectate de vânturile puternice, constituind o sursă de pericole pentru locuitori.
- Garajele se vor realiza grupat și unitar fără a afecta zonele verzi existente sau celelalte zone de interes general; garajele care nu se conformează acestei prevederi vor fi demolate.

- Se instituie o excepție privind aspectul pentru blocurile cu fațade identice; ca urmare se rezervă posibilitatea de a interveni asupra acestora prin adăugiri, extinderi privind ameliorarea locuirii, a formelor arhitecturale pentru a rupe monotonia ansamblului.
- Se recomandă ca parterele blocurilor spre străzile principale să fie adaptate pentru comerț și servicii cu activități care nu produc disconfort locuirii, cu acceul locatarilor.

4.2. *aspectul exterior*

- acoperișurile – vor fi de preferat cu șarpantă și învelitori din țiglă sau țigle din tablă, cu panta de 40-50%; Se pot folosi și alte materiale, cu condiția tratării unitare a ansamblurilor de blocuri.

- antenele TV și instalațiile de climatizare – se vor amplasa în spații prevăzute prin proiecte, astfel ca dispunerea lor să nu deprecieze înfățișarea fațadelor blocurilor.

- platforma de gunoi se va amplasa pentru fiecare bloc sau pentru grupuri de blocuri astfel încât să se asigure accesul carosabil al mașinilor serviciului de salubritate și distanța minimă de 10 m față de orice bloc, și de maxim 100 m de la orice intrare de bloc. Platforma va fi închisă cu zidărie sau vegetație și va trebui să fie racordată la sursa de apă.

4.3. Asigurarea cu spații verzi:

La dimensionarea construcțiilor noi se va ține seama de procente prevăzute de HCJ Constanța nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța – anexa 1:

-**Blocuri de locuințe** - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 30%.

Suprafețele pentru amenajările de spații verzi se vor asigura strict la sol.

ZONA FUNCȚIONALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOTURI (Li)

Cap. 1 – Generalități :

1.1. *Definirea zonei* : Zona ocupată cu locuințe individuale amplasate în loturi, cu regim de înălțime $P \div P+1$,

1.2. *Funcțiunea dominantă* : locuire

1.3. *Funcțiuni complementare admise* : dotări și servicii specifice zonei de locuit :

școli, grădinițe, ateliere de reparații și întreținere, comerț, servicii (cu suprafața utilă max. 100mp), spații verzi.

1.4. *POT. maxim* :

◆ în loturi cu locuințe –

- 30% (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU – anexa 2 – zona rurală) – pentru locuință și fără dependințe (bucătărie de vară, garaj, anexe gospodărești)

- 40% - pentru locuință și dependințe

- pentru locuință combinată cu alt tip de utilizare: birou, cabinet, spațiu comercial, atelier sau servicii care nu generează disconfort.

- se aplică numai pentru loturi în care revin peste 400mp pentru o locuință.

1.5. *CUT. maxim* :

◆ în loturi pentru locuințe – 0,6

◆ în loturi pentru locuințe cu dependințe – 0,7

1.6. *Regim maxim de înălțime*: $P+1$

Cap. 2 – Utilizare funcțională

2.1. *Utilizări permise* : de locuire

2.2. *Utilizări permise cu condiții*: activități de producție, ateliere, servicii, întreținere, cu condiția ca aceasta să se desfășoare în interiorul loturilor și fără a constitui sursă de disconfort sau poluare pentru vecini. **Funcțiunile complementare locuirii pot avea o pondere de maximum 25% din suprafața ocupată a parcelei.**

Deoarece o parte din gospodăriile individuale își asigură o parte a mijloacelor de subzistență ale familiei prin utilizarea terenului din curte, se permite construirea de anexe gospodărești: magazine, grajduri, șoproane, remize, solarii, cu condiția ca acestea să nu constituie sursă de disconfort sau poluare pentru vecini.

Restul terenului se poate amenaja ca grădină de legume, se poate planta cu pomi fructiferi, straturi de flori.

În zonele cu lotizare urbanistică existentă, pe terenurile neconstruite, se poate construi cu autorizare directă, respectând regimul de înălțime din zonă ($P \div P+1$)

și alinierea din loturile vecine, sau în conformitate cu prevederile din planul urbanistic zonal pe baza căruia s-a făcut lotizarea.

2.3. *Interdicții temporare* :

În zonele rezultate din introducerea în intravilan a unor terenuri parcelate agricol prin aplicarea Legii 18/1991 în care se propun locuințe se va putea construi numai pe baza unui P.U.Z. sau P.U.D. aprobat conform legii.

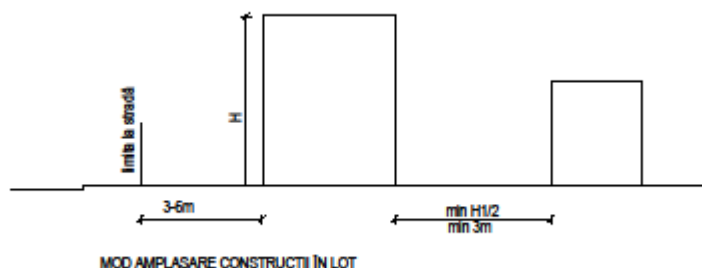
2.4. *Interdicții permanente* :

Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.

Cap.3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. *Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii* :

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Retragera față de aliniament (limita lotului spre stradă) va fi minim 3m, maxim 6m, cu posibilitatea amenajării unui loc de parcare între construcție și limita spre stradă.
- Retragerile vor putea fi mai mari în loturile de la intersecție de străzi, în lungul unei străzi curbe sau oriunde se pun probleme de vizibilitate sau de păstrare a vegetației existente, de risc de inundare.
- Față de vecinii alăturați se permite un decalaj ± 2 m față de aceștia a fațadei paralele cu strada.
- Aceste reguli se aplică corpului de clădire principal; balcoanele, scările închise sau nu, sasurile de intrare, ieșindurile acoperișului nu se iau în considerare în limita de 1 m, cu excepția așezării la aliniament.
- În cazul terenurilor cu adâncime mare, depășind 25 m care permit implantarea în zona din spate a celei de-a doua construcții, toate regulile de aliniere privesc numai prima clădire.
- Loturile situate la intersecția a două străzi vor avea colțul teșit, din motive de vizibilitate rutieră, corelat cu raza de curbura a străzii (min.5,50 m).
- Pe aceeași proprietate, construcțiile separate trebuie să fie amplasate unele în raport cu celelalte la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la streasina/atic a clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3m



- Fațadele cu ferestre ale camerelor de locuit în cazul a două construcții nealăturate trebuie să fie amplasate una în raport cu cealaltă la o distanță cel puțin egală cu înălțimea la streasina/atic a clădirii mai înalte.
 - Clădirea de locuit, dependințele și anexele gospodărești pot fi puse alăturat sau separat dispuse perpendicular pe direcția străzii.
 - Clădirile care au altă funcțiune decât cea de locuit -în întregime sau numai la parter- (cu funcțiuni de interes public: comerț, servicii meșteșugărești, servicii intelectuale) se vor putea amplasa lipit de aliniament; în această situație trebuie asigurat accesul la parcare/gararea auto în curtea din spate.
 - amplasarea clădirilor în lot se va face astfel încât să se asigure minim 1 loc de parcare.
- 3.1a. Amplasarea clădirilor în raport cu limitele de separare dintre loturi :**
- Se va prefera construirea locuințelor adiacent la una din limitele laterale, eventual cuplat cu construcția învecinată.
 - În cazul construirii în sistem izolat locuințele se vor amplasa respectând Codul civil – referitor la vederea către vecin (minim 2,00m-la peretele cu fereastră sau 0,60m la perete cu vedere piezișă) și picătura de apă de pe acoperiș și având cel puțin pe una din părțile laterale o distanță liberă de 2m față de limita lotului:

Art. 611. - Proprietarul este obligat să își facă streasina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Art. 612. - Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Art. 614. - Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

Art. 615. - (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Art. 616. - Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- Configurația lotului și așezarea construcțiilor în lot vor fi în așa fel încât să permită accesul pietonal și auto în interiorul lotului, inclusiv al mijloacelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

- Locuințele din loturile individuale vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă potabilă și la rețeaua de canalizare. Pentru încălzirea și prepararea apei calde se vor folosi centralele termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite sau 12 m pentru clădiri cuplate sau izolate.

- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară și va permite realizarea unei construcții de locuit în condiții optime.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi :

- Fiecare lot își va rezolva necesitățile de parcare în incinta proprie pe suprafață deschisă, acoperită sau închisă (garaj); garajul va fi înglobat în clădirea locuinței sau adosat acesteia; se va prevedea minim un loc de parcare sau garare pentru fiecare apartament sau la fiecare 100mp locuibili; depășirea limitei de 100mp sau multipli duce la încadrarea în categoria următoare de dimensionare.

- Împrejurimile noi vor ține seama de materialele și înălțimea vecinătăților, fără a depăși înălțimea de 2,0 m; se va menține – cel puțin pe strada traversată de drumul județean - sistemul cu parapet din zidărie de cca 60cm înălțime, montanți – tot din zidărie de cca 1,00m înălțime, cu panouri intermediare din grilaj de lemn.

- În cazul lotizărilor noi, gardurile spre stradă se vor realiza unitar ca înălțime și materiale folosite, cu menținerea de la aliniatul anterior.

Cap. 4 – Alte reglementări și prescripții :

4.1. Se pot defini alte reguli în următoarele cazuri :

- atunci când e recunoscută imposibilitatea de a construi după regulile din prezentul regulament.

- atunci când adaptările sau modificările sunt recunoscute ca justificate prin calitatea urbanistică și arhitecturală a propunerii.

- Atunci când pe terenurile alăturate de o parte și de alta există construcții realizate altfel decât regulile stabilite în prezentul regulament .

4.2. *Construcțiile de folosință exclusiv comercială*, de depozitare, activități, servicii, situate în zona de locuit **nu pot acoperi mai mult de 25%** din suprafața parcelei pornind de la aliniament, oricare ar fi adâncimea lotului, cu condiția **suplimentară** de a respecta regimul de înălțime impus în zonă, de a nu crea disconfort în vecinătăți, de a asigura necesarul de parcare/garare în propria incintă și de a nu perturba circulația rutieră și pietonală.

4.3. *Aspectul exterior :*

arhitectura - Sunt interzise construcțiile menite să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității.

Ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit. Același lucru este valabil și pentru modificări și extinderi la construcții existente.

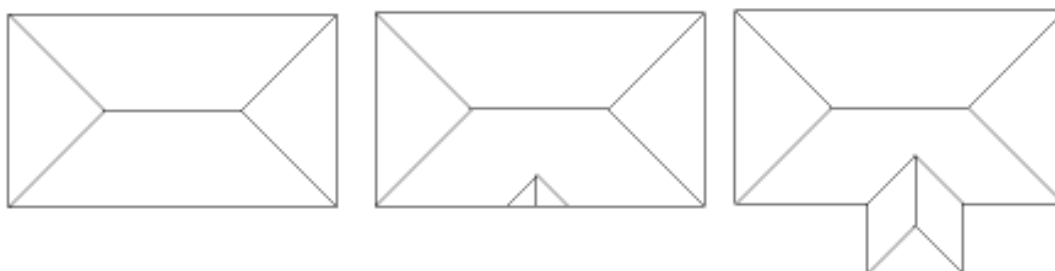
fațadele - se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp.

acoperișurile - vor fi cu șarpantă; în acest sens se va ține seama de integrarea în vecinătăți; Panta acoperișurilor va fi de regulă 40% - (22°) - maxim 70 % (35°).

Se consideră adecvat pentru specificul dobrogean acoperișul cu 4 ape sau derivat din sistemul cu 4 ape, cu streășina pe contur, cu posibilitatea realizării unor frontoane sau alte excepții pe maxim 20% din lungimea laturii streășinei.

Materialele de învelitoare vor fi: țigla, olana, tabla zincată, țigla metalică.

Se interzic acoperișurile cu șită, șindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.



Pentru acoperișurile în 2 ape coama acoperișului va fi perpendiculară pe direcția străzii.

împrejmuirile - se pot face cu gard ce respectă ca material și înălțime caracterul celor din vecinătate și nu vor depăși 2,0 m înălțime, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.

- în cazul zonelor noi pentru locuințe se va urmări ca la străzile principale să se realizeze garduri unitare ca material, înălțime și tratare (materiale de construcție, înălțime soclu)

portalurile și porțile - vor fi cât mai simple posibil și în armonie cu restul împrejmuirii.

cofetele pentru telefonie și electricitate - vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în volumul împrejmuirii.

antenele de televiziune - nu vor parazita fațadele spre stradă.

platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor, cu posibilitatea colectării în pubele pe sortimente reciclabile.

4.4. Se pot amplasa instalații pentru energii alternative: încălzire solară, panouri fotovoltaice, centrale eoliene (cu zona de rotație a palelor turbinei în limita proprietății) pe acoperișul clădirilor sau pe structuri independente (centrala eoliană).

4.5.În zonele de extindere se va realiza în prealabil echiparea tehnico-edilitară și rețeaua de străzi.

4.6. În zonele de extindere se vor corela traseele stradale propuse cu rețeaua stradală existentă în vederea asigurării continuității tramei stradale, prin preluarea traseelor stradale preconizate în PUG; în acest sens, prin certificatul de urbanism se va menționa acest deziderat, inclusiv prin furnizarea pe format electronic a traseelor existente și preconizate în PUG din zona respectivă.

4.7. Asigurarea cu spații verzi:

La dimensionarea construcțiilor noi se va ține seama de prevederile HCJ Constanța nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța – anexa 1:

-Construcții de locuințe unifamiliale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim **5 mp/locuitor**.

Suprafețele pentru amenajările de spații verzi se vor asigura strict la sol.

ZONA FUNCȚIONALĂ– ZONĂ CU UTILIZARE MIXTĂ–LOCUIRE/ACTIVITĂȚI ECONOMICE (Lm)

Cap. 1 – Generalități :

Regulă generală de adoptat pentru zona cu utilizare mixtă:

- pentru suprafețele destinate locuirii se vor aplica reglementările pentru ZONA FUNCȚIONALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOTURI (Li)
- pentru suprafețele cu activități economice se vor aplica reglementările pentru ZONA FUNCȚIONALĂ – INDUSTRIE MICĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITE (I) sau pentru ZONA FUNCȚIONALĂ–CENTRE DE PRODUCȚIE AGRICOLĂ, ZOOTEHNICĂ (A), funcție de specificul activității.

1.1. Definirea zonei: Zona ocupată cu locuințe individuale sau colective, care pot constitui și locuințe de serviciu în cadrul incintei unei unități economice sau locuință (locuințe) a proprietarului unității economice respective.

Utilizarea mixtă poate fi definită și prin coexistența în incinte alăturate a funcțiunii de locuire și cea de activitate economică care nu generează poluare și disconfort.

1.2. Funcțiunea dominantă: locuire și activitate economică

1.3. Funcțiuni complementare admise: dotări și servicii specifice zonei de locuit :

școli, grădinițe, ateliere de reparații și întreținere, comerț, servicii (cu suprafața utilă max. 100mp), spații verzi.

1.4. POT. maxim :

◆ în loturi cu utilizare mixtă–

- 50% - pentru locuință și spații funcționale, platforme, parcaje, garaje

◆ în loturi numai cu locuințe – se aplică indicatorii urbanistici de la zona LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOTURI:

- 30% (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU – anexa 2 – zona rurală) – pentru locuință și fără dependințe (bucătărie de vară, garaj, anexe gospodărești)

- 40% - pentru locuință și dependințe

- pentru locuință combinată cu alt tip de utilizare: birou, cabinet, spațiu comercial, atelier sau servicii care nu generează disconfort.

- se aplică numai pentru loturi în care revin peste 400mp pentru o locuință.

◆ pentru construcțiile de folosință exclusiv comercială, de depozitare, activități, servicii, numai în baza unei documentatii de urbanism - PUD: 50%, cu spațiu verde minim 20%.

1.5. CUT. maxim :

◆ în loturi pentru locuințe – 0,90

◆ pentru construcțiile de folosință exclusiv comercială, de depozitare, activități, servicii, numai în baza unei documentatii de urbanism - PUD: 1,50

◆ în loturi cu utilizare mixtă– 1,50

1.6. regim de înălțime maxim: P+2 sau 10 m la atic sau streășină; se admit depășiri pentru maxim 20% din suprafața construită – justificat de necesități tehnologice.

Cap. 2 – Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise : de locuire și activități economice care nu generează poluare și disconfort

2.2. Utilizări permise cu condiții: activități de producție, ateliere, servicii, întreținere, cu condiția ca aceasta să se desfășoare în interiorul loturilor și fără a constitui sursă de disconfort sau poluare pentru vecini.

În zonele cu lotizare urbanistică existentă, pe terenurile neconstruite, se poate construi cu autorizare directă, respectând regimul de înălțime din zonă ($P \div P+2$) și alinierea din loturile

vecine, sau în conformitate cu prevederile din planul urbanistic zonal pe baza căruia s-a făcut lotizarea.

2.3. Interdicții temporare :

În zonele rezultate din introducerea în intravilan a unor terenuri parcelate agricol prin aplicarea Legii 18/1991 în care se propun locuințe sau activități economice se va putea construi numai pe baza unui P.U.Z. sau P.U.D. aprobat conform legii.

2.4. Interdicții permanente :

Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.

Cap.3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

- Amplasamentul clădirilor noi de locuit, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Retragerea față de aliniament (limita lotului spre stradă) va fi minim 3m, maxim 6m, cu posibilitatea amenajării unui loc de parcare între construcție și limita spre stradă.
- Retragerile vor putea fi mai mari în loturile de la intersecție de străzi, în lungul unei străzi curbe sau oriunde se pun probleme de vizibilitate sau de păstrare a vegetației existente, de risc de inundare.
- Față de vecinii alăturați se permite un decalaj ± 2 m față de aceștia a fațadei paralele cu strada.
- Aceste reguli se aplică corpului de clădire principal; balcoanele, scările închise sau nu, sasurile de intrare, ieșindurile acoperișului nu se iau în considerare în limita de 1 m, cu excepția așezării la aliniament.
- În cazul terenurilor cu adâncime mare, depășind 25 m care permit implantarea în zona din spate a celei de-a doua construcții, toate regulile de aliniere privesc numai prima clădire.
- Loturile situate la intersecția a două străzi vor avea colțul teșit, din motive de vizibilitate rutieră, corelat cu raza de curbura a străzii (min. 5,50 m).
- Pe aceeași proprietate, construcțiile separate trebuie să fie amplasate unele în raport cu celelalte la o distanță de cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la streasina/atic a clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.
- Fațadele cu ferestre ale camerelor de locuit în cazul a două construcții nealăturate trebuie să fie amplasate una în raport cu cealaltă la o distanță cel puțin egală cu înălțimea la streasina/atic a clădirii mai înalte.
- Clădirea de locuit, dependințele și anexele gospodărești pot fi puse alăturat sau separat dispuse perpendicular pe direcția străzii.
- Clădirile care au altă funcțiune decât cea de locuit -în întregime sau numai la parter- (cu funcțiuni de interes public: comerț, servicii meșteșugărești, servicii intelectuale) se vor putea amplasa lipit de aliniament; în această situație trebuie asigurat accesul la parcare/gararea auto în curtea din spate.
- Incintele în care se amplasează numai clădiri pentru activități economice vor ține seama de condiționările tehnologice sau funcționale ale tipului de activitate economică respectivă.
- amplasarea clădirilor în lot se va face astfel încât să se asigure minim 1 loc de parcare/locuință sau minim 1 loc parcare la fiecare 100mp locuibili; pentru incintele cu activități economice sau cu locuire și activități economice dimensionarea capacității de parcare.

3.1a. Amplasarea clădirilor în raport cu limitele de separare dintre loturi :

- Se va prefera construirea locuințelor adiacent la una din limitele laterale, eventual cuplat cu construcția învecinată.

- În cazul construirii în sistem izolat locuințele se vor amplasa respectând Codul civil – referitor la vederea către vecin (minim 2,00m-la peretele cu fereastră sau 0,60m la perete cu vedere piezișă) și picătura de apă de pe acoperiș și având cel puțin pe una din părțile laterale o distanță liberă de 2m față de limita lotului:

Art. 611. - Proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Art. 612. - Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Art. 614. - Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

Art. 615. - (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Art. 616. - Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- Configurația lotului și așezarea construcțiilor în lot vor fi în așa fel încât să permită accesul pietonal și auto în interiorul lotului, inclusiv al mijloacelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

- Construcțiile de locuit sau pentru activități economice vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă potabilă, la rețeaua de canalizare și la rețeaua de alimentare cu gaze. Pentru încălzirea și prepararea apei calde menajere sau tehnologice se vor folosi centralele termice. În acest scop se pot utiliza și sursele neconvenționale: panouri solare, panouri fotovoltaice.

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

- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară și va permite realizarea unei construcții în condiții optime.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejmuiri :

- Fiecare lot își va rezolva necesitățile de parcare în incinta proprie pe suprafață deschisă, acoperită sau închisă (garaj); garajul va fi înglobat în clădirea locuinței sau adosat acesteia; se va prevedea minim un loc de parcare sau garare pentru fiecare apartament sau la fiecare 100mp locuibili; depășirea limitei de 100mp sau multipli duce la încadrarea în categoria următoare de dimensionare; pentru incintele cu funcțiune mixtă sau pentru activități economice dimensionarea parcajelor se va face astfel încât întregul necesar de spații de parcare să fie asigurat în incintă, ținându-se seama de numărul angajaților, de tipul și volumul de trafic generat de activitatea din incintă.

- Împrejmuirile noi vor ține seama de materialele și înălțimea vecinătăților, fără a depăși înălțimea de 2,0 m;

- În cazul lotizărilor noi, gardurile spre stradă se vor realiza unitar ca înălțime și materiale folosite, fără a depăși înălțimea de 2,0 m;

Cap. 4 – Alte reglementări și prescripții :

4.1. Se pot defini alte reguli în următoarele cazuri :

- atunci când e recunoscută imposibilitatea de a construi după regulile din prezentul regulament.
- atunci când adaptările sau modificările sunt recunoscute ca justificate prin calitatea urbanistică și arhitecturală a propunerii.
- Atunci când pe terenurile alăturate de o parte și de alta există construcții realizate altfel decât regulile stabilite în prezentul regulament .
- atunci când categoria de utilizare funcțională determină alte necesități de amplasare, respectând totuși reglementările și normele republicane.

4.2. Aspectul exterior :

arhitectura - Sunt interzise construcțiile menite să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității.

Ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit. Același lucru este valabil și pentru modificări și extinderi la construcții existente.

fațadele - se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp.

acoperișurile – la construcțiile de locuit :vor fi cu șarpantă; în acest sens se va ține seama de integrarea în vecinătăți; Panta acoperișurilor va fi de regulă 40% - (22°)- maxim 70 % (35°).

Se consideră adecvat pentru specificul dobrogean acoperișul cu 4 ape sau derivat din sistemul cu 4 ape, cu streășina pe contur, cu posibilitatea realizării unor frontoane sau alte excepții pe maxim 20% din lungimea conturului streășinei.

Materialele de învelitoare vor fi: țigla, oțelul, tabla zincată, țigla metalică.

Se interzic acoperișurile cu șită, șindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.

- la construcțiile pentru activități economice: vor fi adecvate funcțiunii

împrejmuirile - se pot face cu gard ce respectă ca material și înălțime caracterul celor din vecinătate și nu vor depăși 2,0 m înălțime, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.

- în cazul zonelor noi pentru locuințe se va urmări ca la străzile principale să se realizeze garduri unitare ca material, înălțime și tratare (materiale de construcție, înălțime soclu)

- la incintele pentru activități economice: împrejmuirile vor fi din materiale adecvate categoriei funcționale, fără a depăși înălțimea de 2,00m.

portalurile și porțile - vor fi cât mai simple posibil și în armonie cu restul împrejmuirii și cu categoria funcțională.

cofretele pentru telefonie și electricitate - vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în volumul împrejmuirii.

antenele de televiziune – nu vor parazita fațadele spre stradă.

platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării sau a fiecărei unități economice va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor, cu posibilitatea colectării în pubele pe sortimente reciclabile.

4.3. Se pot amplasa instalații pentru energii alternative: încălzire solară, panouri fotovoltaice, centrale eoliene (cu zona de rotație a palelor centralei în limita proprietății) pe acoperișul clădirilor sau pe structuri independente (centrala eoliană).

4.4. În zonele de extindere se va realiza în prealabil echiparea tehnico-edilitară și rețeaua de străzi.

4.5. În zonele de extindere se vor corela traseele stradale propuse cu rețeaua stradală existentă în vederea asigurării continuității tramei stradale, prin preluarea traseelor stradale

preconizate în PUG; în acest sens, prin certificatul de urbanism se va menționa acest deziderat, inclusiv prin furnizarea pe format electronic a traseelor existente și preconizate în PUG din zona respectivă.

4.6. Asigurarea cu spații verzi:

La dimensionarea construcțiilor noi se va ține seama de prevederile HCJ Constanța nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța – anexa 1:

-Construcții industriale - vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora de minim 50 %.

Suprafețele pentru amenajările de spații verzi se vor asigura strict la sol.

ZONA FUNCȚIONALĂ–

ZONĂ CU UTILIZARE COMPLEXĂ – LOCUINȚE ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC (Lc)

Cap. 1 – Generalități :

1.1. *Definirea zonei:* Zona în care se află atât locuințe individuale sau colective cât și dotări de interes public de nivel comunal sau zonal.

1.2. *Funcțiunea dominantă:* locuire și dotare de interes public

1.3. *Funcțiuni complementare admise:* spații verzi.

1.4. *POT. maxim :*

- 30% - pentru locuințe

- 60% - pentru dotările de interes public; se pot accepta depășiri numai în baza unei documentatii de urbanism, justificat de necesitățile funcționale și de categoria dotării respective.

1.5. *CUT. maxim :*

♦ în loturi pentru locuințe și dotări– 0,90

♦ pentru construcțiile pentru dotări de interes public – 1,80; se pot accepta depășiri numai în baza unei documentatii de urbanism, justificat de necesitățile funcționale și de categoria dotării respective.

1.6. *regim de înălțime maxim:* D/S+P+2 sau 10 m la atic sau streășină;

Cap. 2 – Utilizare funcțională

2.1. *Utilizări permise :* de locuințe și dotări de interes public

2.2. *Utilizări permise cu condiții:* spațiu verde

Cap.3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. *Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :*

- Amplasamentul clădirilor noi de locuit sau de dotare de interes public, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.

Este indicat ca în cuprinsul UTR 1 – care corespunde cu zona centrală- în zona adiacentă la Șoseaua Constanței, între str. Monumentului, respectiv str. Cimitirului - la est și str. Cireșica- la vest, să se instituie regimul de construire pe aliniament, în clădiri care au la parter o funcțiune cu acces public iar la etaj locuințe sau tot o funcțiune cu acces public.

În scopul asigurării unui front stradal compact -de tip urban - pe această zonă a localității este indicat să se construiască între limitele laterale ale lotului, cu posibilitatea asigurării la locurile de parcare din spatele lotului prin pasaj.

- Construcțiile situate la intersecția a două străzi vor avea colțul teșit, din motive de vizibilitate rutieră, corelat cu raza de curbură a străzii (min.5,50 m).

- Pe aceeași proprietate, construcțiile separate trebuie să fie amplasate unele în raport cu celelalte la o distanță de cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la streasina/atic a clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

- amplasarea clădirilor în lot se va face astfel încât să se asigure minim 1 loc de parcare/locuință, sau minim 1 loc parcare la fiecare 100mp locuibili; pentru incintele cu funcțiuni publice dimensionarea capacității de parcare

3.2. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :*

- Configurația lotului și așezarea construcțiilor în lot vor fi în așa fel încât să permită accesul pietonal și auto în interiorul lotului, inclusiv al mijloacelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

- Construcțiile de locuit sau pentru dotări vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă potabilă, la rețeaua de canalizare și la rețeaua de alimentare cu gaze. Pentru încălzirea și prepararea apei calde menajere sau tehnologice se vor folosi centralele termice. În acest scop se pot utiliza și sursele neconvenționale: panouri solare, panouri fotovoltaice.

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

- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară și va permite realizarea unei construcții în condiții optime.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejuriri :

- Fiecare lot își va rezolva necesitățile de parcare în incinta proprie pe suprafață deschisă, acoperită sau închisă (garaj); garajul va fi înglobat în clădirea locuinței sau adosat acesteia; se va prevedea minim un loc de parcare sau garare pentru fiecare apartament sau la fiecare 100mp locuibili; depășirea limitei de 100mp sau multipli duce la încadrarea în categoria următoare de dimensionare; pentru incintele cu funcțiune complexă dimensionarea parcajelor se va face astfel încât întregul necesar de spații de parcare să fie asigurat în incintă, ținându-se seama de numărul angajaților, de tipul și volumul de trafic generat de activitatea din incintă.

- Împrejuririle noi vor ține seama de materialele și înălțimea vecinătăților, fără a depăși înălțimea de 2,0 m;

Cap. 4 – Alte reglementări și prescripții :

4.1. Se pot defini alte reguli stabilite prin PUD sau PUZ în următoarele cazuri :

- atunci când e recunoscută imposibilitatea de a construi după regulile din prezentul regulament.

- atunci când adaptările sau modificările sunt recunoscute ca justificate prin calitatea urbanistică și arhitecturală a propunerii.

- Atunci când pe terenurile alăturate de o parte și de alta există construcții realizate altfel decât regulile stabilite în prezentul regulament .

- atunci când categoria de utilizare funcțională determină alte necesități de amplasare, respectând totuși reglementările și normele republicane.

4.2. Aspectul exterior :

arhitectura - Sunt interzise construcțiile menite să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității.

Ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit. Același lucru este valabil și pentru modificări și extinderi la construcții existente.

fațadele - se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp.

acoperișurile – la construcțiile de locuit : vor fi cu șarpantă; în acest sens se va ține seama de integrarea în vecinătăți; Panta acoperișurilor va fi de regulă 40% - (22°)- maxim 70 % (35°).

Se consideră adecvat pentru specificul dobrogean acoperișul cu 4 ape sau derivat din sistemul cu 4 ape, cu streășina pe contur, cu posibilitatea realizării unor frontoane sau alte excepții pe maxim 20% din lungimea conturului streășinei.

Materialele de învelitoare vor fi: țigla, olana, tabla zincată, țigla metalică.

Se interzic acoperișurile cu șifă, șindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.

- la construcțiile pentru activități economice: vor fi adecvate funcțiunii

împrejmuirile - se pot face cu gard ce respectă ca material și înălțime caracterul celor din vecinătate și nu vor depăși 2,0 m înălțime, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.

portalurile și porțile - vor fi cât mai simple posibil și în armonie cu restul împrejurii și cu categoria funcțională.

cofretele pentru telefonie și electricitate - vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în volumul împrejurii.

antenele de televiziune – nu vor parazita fațadele spre stradă.

platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării sau a fiecărei unități economice va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor, cu posibilitatea colectării în pubele pe sortimente reciclabile.

4.3. Se pot amplasa instalații pentru energii alternative: încălzire solară, panouri fotovoltaice, centrale eoliene (cu zona de rotație a palelor centralei în limita proprietății) pe acoperișul clădirilor sau pe structuri independente (centrala eoliană).

4.4. Asigurarea cu spații verzi:

La dimensionarea construcțiilor noi se va ține seama de prevederile HCL Constanța nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța – anexa 1

Suprafețele pentru amenajările de spații verzi se vor asigura strict la sol.

ZONA FUNCȚIONALĂ – DOTĂRI, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (D)

Cap. 1 – Generalități

1.1. *Definirea zonei:* terenul ocupat de instituțiile publice și serviciile de interes general inclusiv terenul aferent acestora.

Din această categorie fac parte :

- instituțiile administrative (tip a)
- instituțiile financiar – bancare, asigurări, agenții imobiliare (tip a)
- instituțiile culturale (tip a)
- servicii intelectuale (tip a) – cabinete medicale, de avocatură, notariat,
- instituțiile de sănătate (tip b): sanatoriu, spital, preventoriu
- instituțiile de învățământ (tip b)
- instituțiile de cult (tip b)

1.2. *Funcțiunea dominantă* : de servire și dotare publică

1.3. *Funcțiuni complementare:* comerț, alimentație publică

În zonele de tip b (pentru sănătate, învățământ) care au incinte proprii se exclud alte funcțiuni.

1.4. *POT. maxim* : 60%

1.5. *CUT. maxim* : 1,8

1.6. *Regim de înălțime maxim* – P+2, sau conform necesităților funcționale

Cap. 2 – Utilizare funcțională

2.1. *Utilizări permise* :

În subzona de tip a) – utilizările sunt nediscriminatorii pentru instituții, comerț, servicii.

În zona de tip b) – utilizarea este exclusivă pentru funcțiunea de destinație.

2.2. *Utilizări permise cu condiționări* :

Utilizarea pentru locuire se face la etajele superioare a unor clădiri care au la parter utilizări publice (comerț, alimentație publică, servicii intelectuale).

2.3. *Interdicții permanente* :

Se interzice orice altă utilizare decât cea stabilită prin P.U.G.

Cap.3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. *Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii* :

Construcțiile din subzona a) se vor amplasa astfel :

I- clădirile cu funcțiuni de interes public, mai ales cele comerciale și cele pentru alimentație publică situate la străzi principale, în zone de trafic pietonal intens, se vor construi în front continuu și aliniat la trotuar.

La construcțiile aliniate la trotuar se interzice ocuparea spațiului public cu trepte, trape, rampe; dacă acestea sunt necesare vor fi rezolvate în terenul propriu.

II- cu retragere de la trotuar, ca accent urbanistic de marcare a importanței clădirii – în cazul clădirilor administrative, culturale sau de cult, mai ales în situația în care trebuie să asigure spațiu de parcare pentru personalul propriu și pentru persoanele care frecventează dotarea respectivă.

III- cele din subzona b) se amplasează după necesități funcționale.

3.2. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii* :

Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto și pietonal, inclusiv al mijloacelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

3.3. *Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară* :

Toate construcțiile instituțiilor publice vor avea asigurate echiparea tehnico-edilitară :

apă, electricitate, telefonizare, canalizare, gaze;

3.4. *Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor* :

Forma și dimensiunile terenului și a clădirilor vor fi corespunzătoare funcției;

- pentru dotările, serviciile și instituțiile unde există normative de dimensionare a capacităților, suprafețelor, se va ține seama de aceste norme (învățământ, sănătate);
- tratarea arhitecturală, materialele utilizate, finisajele, regimul de înălțime al clădirilor vor răspunde la exigențele funcției clădirii, a importanței acesteia și cadrului construit existent.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejuriri :

- se va prevedea numărul de locuri de parcare dimensionat conform normelor, pentru personalul propriu și pentru persoanele care frecventează instituția/dotarea.
- se permite împrejurirea cu gard viu, cu înălțimea de cel mult 0,80m.-pentru dotările din subzona a) și de 1,80m - din materiale specifice -pentru cele din subzona b).
- tot terenul neocupat cu clădiri, platforme și amenajări se va amenaja ca spațiu verde.

Cap.4 - Alte reglementări și prescripții :

4.1. La clădirile existente se prevăd următoarele reglementări particulare :

- Aspectul fațadelor se va ameliora prin finisaje de calitate.

4.2. Aspectul exterior și conformarea clădirii: va fi în concordanță cu specificul funcției acestuia.

4.3. Asigurarea cu spații verzi:

La dimensionarea construcțiilor noi se va ține seama de prevederile H CJ Constanța nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța – anexa 1:

-Construcții administrative (sedii de prefectură, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primării, sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim de 50%.

-Construcții financiar-bancare (sedii de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și mărfuri) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 60%.

-Construcții comerciale (comerț nealimentar, magazin general, supermagazin, piața agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică, servicii, autoservice) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50 %

-Construcții de cult (lăcașe de cult, mănăstiri, schituri, cimitire) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 40%.

-Construcții de cultură (expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 30%.

-Construcții de învățământ (grădinițe, scoli, licee, învățământ superior, creșe) - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafață de minim 30%.

-Construcții de sănătate (spital, centre de asistență de specialitate, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice, dispensar și alte unități -centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșe, leagăn de copii) - vor fi prevăzute aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de **minim 15 mp/persoana**.

Suprafețele pentru amenajările de spații verzi se vor asigura strict la sol.

ZONA FUNCȚIONALĂ–CENTRE DE PRODUCȚIE AGRICOLĂ, ZOOTEHNICĂ, (A)

Cap. 1 – Generalități

1.1. *Definirea zonei:* terenul ocupat pentru activități de producție agricolă, centre agricole, centre de prelucrare primară a produselor agricole, centre zootehnice, centre de mecanizare,

1.2. *Tipuri de subzone :* - centre agricole (sedii unități agricole)
- centre zootehnice (ferme zootehnice)
- stații de pompare
- construcții pentru irigații și îmbunătățiri funciare
- centre de prelucrare primară a produselor agricole
(abatoare, cășării, fabrici de mezeluri, mori, fabrici de nutrețuri)

1.3. *Funcțiuni dominante :* cele specifice

1.4. *Funcțiuni complementare admise :* locuințe de serviciu

1.5. *POT. maxim :* conform exigențelor tehnologice sau 30%, cu spațiu verde minim 20%

1.6. *CUT. maxim :* 1,0

1.7. *Regim de înălțime maxim* – P+2 sau echivalent 10m la atic sau cornișă

Cap. 2 - Utilizare funcțională

2.1. *Utilizări permise :* cele specifice destinației

2.2. *Utilizări permise cu condiționări :* - adăposturi și remize pentru utilaje agricole
- adăposturi, grajduri, padocuri ptr. animale
- baze de furaje

Interdicții temporare: până la întocmirea unui P.U.D. (plan urbanistic de detaliu) de organizare a incintei existente sau propuse.

2.3. *Interdicții permanente:* se va ține seama la amplasarea de incinte noi de „Distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății” față de zonele de locuit, dotări social-culturale.

Cap. 3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. *Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :* nu se pun probleme de amplasare și de retrageri în incinte agricole; organizarea incintelor se va face după criterii tehnologice specificate în PUD pentru incinta respectivă.

3.2. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :* se va asigura legătura acestor incinte la drumurile publice precum și la drumurile de exploatare agricolă spre terenurile pe care le lucrează.

3.3. *Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară :*

- Incintele agricole trebuie racordate la rețeaua electrică
- Alimentarea cu apă potabilă se va face din resurse proprii (puțuri) sau prin racordarea la rețeaua publică.
- Încălzirea se va face din surse proprii, prin centrale termice sau sobe.
- Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare locală sau în microstații proprii de epurare; apele uzate tehnologice se evacuează în microstații proprii de epurare sau în rețeaua locală după preepurare cu respectarea Normativ NTPA 002/2002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților și direct în stațiile de epurare.

3.4. *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor :*

Dimensionarea terenurilor și dispunerea construcțiilor cuprinse în incinte se face ținând seama de necesitățile tehnologice și în conformitate cu prevederile din PUD.

3.5. *Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spații verzi, împrejurimi :*

- Parcajele pentru automobile și celelalte mijloace de transport se vor face exclusiv în interiorul incintelor; dimensionarea parcajelor se va face ținând seama de numărul angajaților și de tipul și volumul traficului generat.
- Zonele libere din incintă vor fi amenajate cu spații verzi ; pe conturul incintelor se va prevedea plantație înaltă.

Cap. 4 – Alte reglementări și prescripții :

4.1. Se pot defini alte reguli în următoarele cazuri :

- atunci când e recunoscută imposibilitatea de a construi după regulile din prezentul regulament.
- atunci când adaptările sau modificările la prezenta reglementare sunt recunoscute ca justificate prin calitatea urbanistică și arhitecturală a propunerii .
- atunci când pe terenurile alăturate de o parte și de alta există construcții realizate altfel decât regulile stabilite în prezentul regulament.
- când specificul funcțional determină alte reguli de amplasare și conformare a - construcțiilor și amenajărilor.
- atunci când categoria de utilizare funcțională determină alte necesități de amplasare, respectând totuși reglementările și normele republicane.

4.2. Aspectul exterior :

arhitectura – Sunt interzise construcțiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității.

Ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit și conforme cu funcțiunea de destinație. Același lucru este valabil și pentru modificări și extinderi la construcții existente.

fațadele - se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună ; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp.

acoperișurile - vor fi adecvate tipului de funcțiune:

- pot fi cu terasă sau cu șarpantă; în acest sens se va ține seama de integrarea în vecinătăți; Se va prefera acoperișul în pantă.
- Panta acoperișurilor va fi de maxim 70 %.
- Materialele de învelitoare vor fi : țigla, olana, tabla zincată, țigla metalică, tablă ondulată, ondulin, azbociment ondulat.
- Se interzic acoperișurile cu șită, șindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.
- Se vor evita înălțimile abuzive.

portalurile și porțile - vor fi cât mai simple posibil și în armonie cu restul împrejurii.

platforma pentru gunoi a fiecărei unități va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor.

4.3. În zonele de extindere se va realiza în prealabil echiparea tehnico-edilitară și căile de acces.

4.4. Relația cu alte reglementări: amplasarea în cadrul localității a incintelor de la această zonă funcțională se va face ținând seama de prevederile normativului sanitar referitor la distanța față de zona de locuit.

4.5. Se pot amplasa instalații pentru energii alternative: încălzire solară, panouri fotovoltaice, centrale eoliene (cu zona de rotație a palelor centralei în limita proprietății) pe acoperișul clădirilor sau pe structuri independente.

4.6. În vederea ameliorării condițiilor de acces la parcelele agricole se va demara un program de pietruire a drumurilor de exploatare agricolă.

4.7. În incintele în care a încetat activitatea - într-o formă sau alta - se va menaja fondul construit existent în vederea unei eventuale reabilitări.

4.8. Incintele existente cu un coeficient slab de utilizare al terenului, cu activitate mai redusă decât cea pentru care a fost proiectată se vor reanaliza în cadrul unor proiecte în faza P.U.D. în vederea măririi gradului de utilizare a terenului sau a disponibilizării de teren pentru folosințe similare sau alte folosințe compatibile ca vecinătate.

4.9. Asigurarea cu spații verzi:

La dimensionarea construcțiilor noi se va ține seama de prevederile HCJ Constanța nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța – anexa 1:

- (asimilat cu) **Construcții industriale** - vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora de minim 50 %.

Suprafețele pentru amenajările de spații verzi se vor asigura strict la sol.

ZONA FUNCȚIONALĂ – INDUSTRIE MICĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITE (I)

Cap. 1 – Generalități

1.1. Definirea zonei: În această zonă se află activități de producție industrială, artizanală, mică industrie, ateliere de reparații și întreținere, baze de construcții, depozite de materiale, depozite de materiale de construcții și de bunuri de larg consum care împreună cu alte activități similare formează o suprafață semnificativă a comunei

1.2. Tipuri de subzone : subzonele funcționale se pot diferenția astfel :

- după felul activității :
 - producție industrială
 - ateliere de întreținere și reparații, baze de construcții
 - depozite
 - zonă parc științific și industrial

- după impactul asupra vecinătăților și a zonelor sensibile :

- nenocive

1.3. Funcțiunea dominantă : producție industrială, servicii, depozite, centru cercetare și dezvoltare

1.4. Funcțiuni complementare admise : nu sunt admise alte funcțiuni.

1.5. POT. maxim : conform exigențelor tehnologice sau 40%, cu spațiu verde minim 20%

1.6. CUT. maxim : 1,2

1.7. Regim de înălțime maxim – P+2 sau echivalent 10m – la atic sau streșină

Cap. 2 – Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise : conform funcțiunii de destinație

2.2. Utilizări permise cu condiționări : locuințe de serviciu- cu condiția de a nu exista în incintă surse de nocivități sau de disconfort – cu raza de propagare până la locuințele propuse - ce pot altera calitatea locuirii.

2.3. Interdicții temporare : nu

2.4. Interdicții permanente :

- se interzic activitățile care produc poluarea aerului, apei, solului.

Cap. 3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

Se interzice amplasarea de activități de producție în zona în care pot constitui sursă de perturbare, risc sanitar, risc de incendiu sau disconfort pentru alte funcțiuni.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- Unități care generează un mare volum de trafic rutier se vor amplasa astfel încât să se asigure legătura cât mai directă la arterele rutiere de acces în zonă, la arterele rutiere teritoriale; se va evita ca această legătură să traverseze alte zone funcționale;

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară :

- Unitățile din această zonă vor fi asigurate cu echipare edilitară care să le satisfacă necesarul de apă, evacuarea apelor uzate menajere și tehnologice în rețeaua de canalizare a localității sau în microstație de epurație proprie, electricitate. Alimentarea cu căldură se va putea asigura din instalații proprii sau prin racordare la rețeaua de gaze.

- Activitățile care produc ape uzate cu caracteristici diferite de cele prevăzute în Normativul privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților (indicativ NTPA-002/2002) vor fi supuse în prealabil preepurării.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor :

- Forma și dimensiunile terenului vor corespunde cerințelor tehnologice din momentul execuției precum și pentru eventuale extinderi; rezervarea pentru extinderi va fi justificată ca și pentru faza inițială.

- Din considerente de economie de teren procentul de ocupare al terenului (POT) va fi cel din STAS –urile specifice.

- Construcțiile din incintă, pentru activitățile principale cât și pentru funcțiunile anexă se vor amplasa comasat; excepțiile se acceptă din motive tehnologice sau de securitate.

3.5. Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spații verzi, împrejurimi :

- Spațiile libere din incintele de producție, pe cât posibil, vor fi amenajate ca spații verzi cu rol de protecție – minim 20% din suprafața incintei;

- Toate spațiile de parcare necesare pentru personal, pentru vizitatori sau dictate de necesități tehnologice se vor amenaja în interiorul incintei;

- Se pot amenaja spații de parcare comune pentru mai multe unități de producție, amplasate pe teren domeniu public concesionat de la Primărie sau care aparține acestor unități sau uneia din ele.

- Împrejurimile se vor face din materiale durabile, de preferință opace; spre stradă pot fi și de tip transparent (grilaje) dacă activitatea are loc numai în clădire; împrejurimile se vor face pe tot conturul terenului unității.

Cap. 4 – Alte reguli și prescripții

4.1.- Unitățile existente cu un coeficient slab de utilizare al terenului, cu activitate mai redusă decât cea pentru care a fost proiectată se vor reanaliza în cadrul unor proiecte în faza P.U.D. în vederea măririi gradului de utilizare a terenului sau a disponibilizării de teren pentru folosințe similare sau alte folosințe compatibile ca vecinătate.

4.2.- Zonele de extindere vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare care să corespundă necesităților tehnologice.

Coșurile de fum vor avea înălțimea care să permită dispersia fumului și a gazelor la concentrații sub limita admisibilă prevăzută în norme.

4.3. Asigurarea cu spații verzi:

La dimensionarea construcțiilor noi se va ține seama de prevederile HCJ Constanța nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța – anexa 1:

- (asimilat cu) **Construcții industriale** - vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora de minim 50 %.

Suprafețele pentru amenajările de spații verzi se vor asigura strict la sol.

ZONA FUNCȚIONALĂ – SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE (V)

Cap. 1 – Generalități

1.1. Definirea zonei :

Terenul utilizat pentru sport și recreere, inclusiv terenul neconstruibil sau construibil condiționat în zone de protecție sanitară, zonă de protecție rețele edilitare, zonă inundabilă sau cu exces de umiditate.

1.2. Tipuri de subzone :

- spații verzi, parcuri
- terenuri pentru sport
- agrement
- protecție rețele edilitare (LEA, aducțiune apă, refulare canalizare)
- spațiu verde pe teren neconstruibil-inundabil

1.3. Funcțiunea dominantă : specifică tipului de subzonă

1.4. Funcțiuni complementare admise : - nu se admit alte funcțiuni decât cele ale subzonei.

Cap. 2 - Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise : numai cele specifice subzonei

2.2. Utilizări permise cu condiționări :

Zonele de protecție și de separare între funcțiuni pot fi utilizate și ca spații verzi de agrement sau de sport ;

2.3. Interdicții temporare : fără obiect

2.4. Interdicții permanente :

este interzisă micșorarea sub orice formă a suprafețelor plantate ca spații verzi, parcuri, a suprafețelor amenajate pentru sport.

Cap. 3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. Reguli cu privire la amplasare de parcaje, împrejmuiri :

- Stadionul va fi prevăzut cu spațiu de parcare dimensionat după categoria de capacitate a stadionului, inclusiv pentru oficiali și autocare sportivi.
- Împrejmuirea stadionului se va face astfel încât să asigure condițiile de siguranță specifice; terenurile de sport de mici dimensiuni (baschet, volei, tenis) pot să nu fie împrejmuite, decât, eventual, cu gard viu.

Cap. 4 – Alte reguli și prescripții

4.1. Spații verzi, parcuri.

- Mărirea suprafețelor de spații verzi în intravilan va deveni o preocupare principală a administrației locale; terenurile indicate și disponibile pentru această funcțiune sunt cele din zona văii inundabile, ce se pot amenaja prin plantare de vegetație înaltă hidrofilă, arbuști, realizare de alei din pietriș sau dale autoblocante, bănci, iluminat decorativ.
- una dintre problemele generate de spațiile verzi este întreținerea lor, care trebuie să fie preocupare permanentă a autorității locale.

4.2. Zonele pentru sport.

- În afara zonelor în care deja există spații și dotări pentru sport, sau pentru care există proiecte elaborate se vor putea amenaja terenuri de sport (volei, tenis, baschet) pe terenuri disponibile în zona de locuit.
- una dintre problemele generate de spațiile și dotările pentru sport este întreținerea lor, care trebuie să fie preocupare permanentă a autorității locale.

4.3. Elemente legislative și normative ce se aplică la dimensionarea spațiilor verzi:

4.3.a. Conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților:

Art. 3

Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;

b) spații verzi publice de folosință specializată:

1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;

2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;

3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;

c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;

d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;

e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

f) păduri de agrement.

g) pepiniere și sere

4.3.b. La dimensionarea construcțiilor noi se va ține seama de prevederile HCJ Constanța nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța – anexa 1:

1. Spațiile verzi nou înființate urmează să fie amenajate în funcție de amplasament și de specificul investiției cu tipurile de plante, arbori, arbuști, pomi fructiferi menționate în Anexa 2.

Procentele minime, menționate mai jos reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/beneficiar, cu mențiunea ca investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafața de spațiu verde pe:

- suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente menționate în anexa 5 la Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicată,

2. Deținătorii construcțiilor existente vor lua măsuri pentru a asigura suprafețele minime de spații verzi, conform procentelor minime menționate mai jos, respectând prevederile punctului 1 privind modalitatea de calcul a acestora.

-Construcții administrative (sedii de prefecură, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primării, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim de 50%.

-Construcții financiar-bancare (sedii de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și mărfuri) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 60%.

-Construcții comerciale (comerț nealimentar, magazin general, supermagazin, piața agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică, servicii, autoservice) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50 %

-Construcții de cult (lăcașe de cult, mănăstiri, schituri, cimitire) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 40%.

-Construcții de cultură (expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 30%.

-Construcții de învățământ (grădinițe, școli, licee, învățământ superior, creșe) - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafață de minim 30%.

- Construcții și amenajări sportive** (complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive, patinoare, poligoane pentru tir, popicarii) vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafață de minim 40%.
 - Construcții de turism** (hotel, motel, pensiune, vila, bungalouri, cabane, campinguri, sate de vacanță) - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafață de minim 50%.
 - Construcții industriale** - vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora de minim 50 %.
 - Blocuri de locuințe** - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 30%.
 - Construcții de locuințe unifamiliale** - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 5 mp/locuitor.
 - Construcții de sănătate** (spital, centre de asistență de specialitate, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice, dispensar și alte unități -centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșe, leagăn de copii) - vor fi prevăzute aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de **minim 15 mp/persoana**.
- Suprafețele pentru amenajările de spații verzi se vor asigura strict la sol.

ZONA FUNCȚIONALĂ – GOSPODĂRIE COMUNALĂ (G)

Cap. 1 – Generalități

1.1. Definirea zonei :

La această categorie sunt cuprinse terenurile ocupate pentru salubritatea locală și gospodărie comunală.

1.2. Tipuri de subzone : cimitire, baze de salubritate și gospodărie comunală

1.3. Funcțiuni complementare admise : nu

Cap. 2 - Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise : numai în scopurile pentru care funcționează.

2.2. Utilizări permise cu condiționări : conf. pct.2.1.

2.3. Interdicții temporare : conf. pct.2.1.

2.4. Interdicții permanente : conf. pct.2.1.

Cap. 3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

- cimitirele au o zonă de protecție sanitară de 50 m față de zona de locuit – conform normativului sanitar aprobat cu ordinul 119/2014..

- la înființarea de cimitire noi se ține seama de prevederile Legii 102/2014:

Art. 7. (5) În cazul cimitirelor înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi, distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m.

- incintele de gospodărie comunală vor respecta prevederile Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- cimitirele vor fi prevăzute cu acces carosabil și parcare în zona de intrare, dimensionate conform normelor

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

- cimitirele vor avea sursă de apă, alimentare cu energie electrică,

- bazele de gospodărie comunală vor avea sursă de apă, racord de canalizare, alimentare cu energie electrică

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor :

- cimitirul: 0,7mp/ locuitor; se ține seama de existența celor două confesiuni religioase (creștină și musulmană) și de proporția fiecăruia

3.5. Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spații verzi, împrejurimi :

- toate obiectivele care fac parte din această categorie funcțională vor fi prevăzute cu împrejmuire;

- spațiile libere din cimitire se vor amenaja ca spațiu verde.

- conf. pct. 3.2. cimitirele vor fi prevăzute cu acces carosabil și parcare în zona de intrare, dimensionate conform normelor

Cap. 4 – Alte reguli și prescripții

4.1. Activitatea de salubritate poate cuprinde și etapa de recuperare a materialelor re folosibile în vederea valorificării în interesul comunității, mai ales a materialelor plastice, a metalelor, hârtiei rezultate prin colectare selectivă.

4.2. Se pot organiza la nivel comunal bazine de colectare dejecții animale în scopul preparării compostului și utilizării pe terenurile agricole ale comunei sau spre comercializare. A se vedea în acest sens evoluția cererii de produse cultivate în mod natural, folosind îngrășăminte naturale.

Acestea se vor amplasa astfel încât să nu constituie sursă de disconfort și de risc sanitar.

4.3. la înființarea, închiderea sau desființarea cimitirelor se aplică Legea 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare:

(2) Realizarea și extinderea oricăror construcții sau a infrastructurii cimitirului se fac după obținerea autorizației de construire eliberate în condițiile legii.

(3) Nu este necesară obținerea autorizației de construire pentru executarea însemnelor, a bordurilor sau a împrejuririlor locurilor de înhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrări de artă plastică din cimitir.

(4) Pentru desființarea cimitirului este necesară obținerea autorizației de desființare, potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(5) În cazul cimitirelor înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi, distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m. **Zonele protejate sunt cele detaliate în legislația în vigoare.**

ZONA FUNCȚIONALĂ - ECHIPAMENTE TEHNICO – EDILITARE (E)

Cap. 1 – Generalități

1.1. Definirea zonei :

Terenul ocupat de stațiile și traseele de rețele tehnico – edilitare (apă, canalizare, electrice).

1.2. Tipuri de subzone :

- zona pentru alimentare cu apă (stații de pompare, conducte de aducțiune).
- zona pentru canalizare menajeră (conducte de refulare, conducte de evacuare apă uzată menajeră) și de evacuare a apelor pluviale.
- zonă de alimentare cu energie electrică (posturi de transformare, linii electrice aeriene de înaltă și medie tensiune).

1.3. Funcțiunea dominantă : cea care ocupă terenul.

1.4. Funcțiuni complementare admise : nu sunt admise alte funcțiuni.

Cap. 2 – Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise : în fiecare zonă se permit utilizările specifice

2.2. Utilizări permise cu condiționări : conf. pct.2.1

2.3. Interdicții temporare : conf. pct.2.1.

2.4. Interdicții permanente : conf. pct.2.1

Cap.3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

- pentru traseele de conducte de aducțiune apă majoră se asigură un culuar de protecție neconstruibil cu lățimea de 10 m de o parte și alta a conductei.
- pentru rețelele de distribuție apă potabilă culuarul de protecție este de 3m de o parte și alta a conductei.
- pentru traseele de conducte de evacuare a apei uzate menajere (refulare) se prevede o zonă de protecție de 2m de o parte și alta, cu posibilitatea accesului auto și cu utilaje pe tot traseul.
- posturile de transformare vor fi prevăzute cu o zonă de protecție de 14 m de jur împrejur.
- liniile electrice aeriene au o zonă de protecție de 24 m pentru liniile cu tensiunea între 1-110kv și de 37m pentru LEA de 110kv.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- posturile de transformare vor avea asigurate accesul carosabil.
- traseele rețelilor (de apă, canalizare) vor avea asigurat accesul carosabil în zona de protecție.

Cap. 4 – Alte reguli și prescripții

4.1. Pentru stațiile de înmagazinare – pompare apă potabilă zona de protecție este formată din terenul aflat în incinta existentă.

4.2. Traseele de conducte majore (apă, canalizare) vor fi marcate pe teren de unitatea care le administrează.

4.3. Terenul ocupat de conductele majore de aducțiune apă și de canalizare menajeră este domeniu public și se scoate din circuitul civil; zonele unde aceste trasee se află pe terenuri proprietate particulară acestea se vor expropria pentru cauză de utilitate publică, în conformitate cu prevederile Legii 33 / 1994.

4.4. Toate construcțiile sau instalațiile care necesită consum de apă trebuie să fie servite de o conductă, racordată la rețeaua publică de apă potabilă sau la o sursă proprie (puț forat) cu calitatea apei atestată sanitar pentru scopul utilizării.

4.5. Toate construcțiile sau instalațiile din a căror funcționare rezultă ape uzate menajere vor fi racordate la rețeaua publică de evacuare a apei uzate menajere sau vor fi servite de o microstație de epurație.

4.6. Apele uzate industriale sau provenind de la unități agricole, zootehnice, evacuate în rețeaua publică de canalizare, în cazul în care caracteristicile acestora diferă de cele prevăzute de normativul privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților și direct în stațiile de epurare trebuie să fie supuse în prealabil unei preepurări, pentru a aduce apa uzată evacuată la caracteristici conf. Normativ NTPA 002/2002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților și direct în stațiile de epurare.

4.7. Amenajările și sistematizările pe verticală executate pe teren trebuie să garanteze scurgerea apelor pluviale spre colectoarele corespunzătoare: guri de scurgeri, rigole, șanțuri, canal colector

4.8. În absența rețelei publice sau de rețea insuficient dimensionată, amenajările necesare liberei scurgeri a apelor pluviale sunt în responsabilitatea și sarcina exclusivă a proprietarului terenului, inclusiv dirijarea către evacuările indicate de administrația comunei.

4.9. Toate rețelele electrice, telefonice, cablu TV, trebuie să fie îngropate sau mascate pe fațadele clădirilor; se vor evita traversările aeriene.

4.10. Rețeaua de canalizare și de alimentare cu apă din zona reglementată prin prevederile PLANULUI DE ACȚIUNE întocmit conform adresei ISC nr. 7637/24.05.2021, și din zona adiacentă, se va modifica și se va adapta astfel încât să se respecte aceste prevederi.

ZONA FUNCȚIONALĂ – CIRCULAȚIE, TRANSPORT – (CT)

Cap. 1 – Generalități

1.1. Definirea zonei :

Terenurile ocupate pentru asigurarea legăturii între zonele funcționale în localitățile comunei și între localități - la nivel teritorial.

1.2. Tipuri de subzone :

- circulație rutieră existentă, ce își menține caracteristicile.
- circulație rutieră nou propusă.
- circulație pietonală
- racordarea la autostrada A4

1.3. Funcțiunea dominantă : circulația și transportul.

1.4. Funcțiuni complementare admise: nu sunt permise alte funcțiuni

Cap. 2 – Utilizare funcțională.

2.1. Utilizări permise: numai cele corespunzătoare destinației acestora.

Cap. 3 – alte reglementări și prescripții :

3.1. Pentru circulația rutieră:

- secțiunea drumului teritorial – DN 39 E- în zona de traversare a localității va fi adaptată pentru a prelua pe lângă traficul de acces în localitate și traficul local, inclusiv prin amenajarea de locuri de parcare, a pistei de bicicliști, a trotuarelor pietonale și a șanțului de scurgere a apelor de ploaie.
- Stațiile Service amplasate la străzile principale sau pe traseul de traversare vor avea asigurată toată suprafața de lucru în incinta proprie. Se interzice lucrul și parcare pe carosabil.
- Accesul la stațiile de alimentare cu carburanți auto se face prin amenajări ale carosabilului astfel încât să nu se afecteze fluenta traficului în zonă.
- Lățimea optimă de stradă este cea de 11m (carosabil 7m +2x2m trotuare); se acceptă lățimea de 9 m pentru străzile cu lungimea mai mică de 200m.
- În zonele introduse în intravilan pentru locuințe se vor prevedea străzi cu lățimea de 12m, precum și o stradă principală colectoare cu lățimea de 20m (carosabil 14m +2x3m trotuare).
- Pentru străzile existente cu lățime mai mică de 9m (expl. str. Viilor, Ciocârliei) se va impune limita construibilă la 6m din axul străzii, cu perspectiva de a debarasa de anexe intervalul până la construcția principală și a realiza o lățime stradală de minim 9m.

Accesele auto :

- Caracteristicile accesului auto trebuie să răspundă importanței și destinației imobilului sau ansamblului servit și să permită satisfacerea regulilor minime de securitate (protecție contra incendiilor, protecție civilă, ambulanță), privind lățimea, raza de girație. -
- În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,50 m.
- Locuințele (mai ales în zona cu blocuri) pot, în mod excepțional, să nu dispună decât de acces pietonal, sub rezerva posibilității utilizării acestuia ca acces auto ocazional pentru caz de urgență.
- Orice drum public sau privat trebuie să aibă caracteristici adaptate pentru accesul materialelor de intervenție contra incendiilor și a ambulanțelor.

Amplasarea lucrărilor edilitare în raport cu drumul.

- Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile;
- La amplasarea instalațiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferință :

- sub spații verzi
- sub insule de dirijare a circulației
- sub trotuare
- sub partea carosabilă – numai în cazuri excepționale.
- Amplasarea rețelelor subterane se face, de regulă, în afara părții carosabile a străzilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate : -canalizare ape pluviale
 - canalizare ape menajere
 - alimentare cu apă
 - gaze naturale
 - telecomunicații
 - alte rețele
- Rețelele subterane electrice și de telecomunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.
- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii.
- Conductele rețelelor de distribuție se montează îngropat, montajul aerian fiind admis în cazuri justificate tehnic și economic.
- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului, și la minim 0,80 m sub cota fundului șanțului.
- Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,00 m.
- Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.
- Parcajele se vor dimensiona conform Regulamentului General de Urbanism – anexa 5 și cu Normativul P.113 / 1993.

Circulația rutieră nou propusă

- În zonele propuse la extindere se va rezerva terenul necesar pentru străzile noi, la ampriză conform normelor - pentru carosabil, trotuare pietonale, șanț sau rigolă de scurgere a apelor de ploaie, pistă de bicicliști, inclusiv prin asigurarea continuității tramei stradale existente. Se consideră ca lățime optimă de stradă cea de 11m (carosabil 7m +2x2m trotuare); se acceptă lățimea de 9 m pentru străzile cu lungimea mai mică de 200m.

3.2. Circulația pietonală se va rezolva prin :

- Trotuarele adiacente carosabilului, cu lățimi corespunzătoare categoriei de stradă și fluxului de pietoni: se va lua limita minimă a trotuarului în zona de locuințe și limita maximă în zona comercială și cu dotări de interes general.
- Pe străzile principale cu trafic auto mai intens, mai ales pe traseele de traversare de drumul teritorial (drum național) se vor delimita și piste pentru bicicliști, în restul străzilor pentru circulația bicicliștilor fiind utilizată partea carosabilă a străzilor.

3.3.Conform Legea 50/1991 - articolul 43:

Prin excepție de la prevederile art. 4, autorizarea executării lucrărilor de construcții:
b) aferente infrastructurii de transport rutier de interes național se face de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, prin direcția de specialitate, cu respectarea prevederilor legii privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de drumuri de interes național, județean și local și ale normelor metodologice de aplicare a acestora.

3.4. Se interzice construirea pe suprafața de teren afectată de traseul de racordare la autostrada A4, inclusiv a traseelor de străzi ce asigură legătura la sistemul de racordare la autostradă– până la rezolvarea definitivă a traseului.

Insertia racordării la autostradă la rețeaua stradală a localității se va face pe baza unui studiu de circulație și a unui PUZ.

3.5. În zona aferentă CDMN se aplică reglementările din OUG 79/2000 – aprobate cu Legea 55/2002:

Articolul 6(1) Zona de siguranță a canalelor navigabile cuprinde fasia de teren de 10 m latime, situata de o parte și de alta a amprizei canalelor, masurata de la muchia superioară a taluzului realizat în debleu, respectiv 1 m latime de la muchia exterioară a șanțului de desecare în zonele cu diguri

(2) Zonele de siguranță constituie domeniu public al statului.

Articolul 7(1) Zona de protecție a canalelor navigabile cuprinde fasia de teren de 90 m latime, situata de la limita exterioară zonei de siguranță de o parte și de alta a amprizei canalelor, indiferent de forma de proprietate a acestora

(2) Zona de protecție este destinată:

a) instalării semnelor și semnalizatoarelor de navigație necesare pentru asigurarea condițiilor de navigație în siguranță;

b) accesului pentru supraveghere și intervenții vizând siguranța navigației și pentru asigurarea vizibilitatii în scopul desfășurării navigației în condiții de siguranță;

c) intervențiilor în cazul producerii unor accidente navale sau de poluare a apei din canal;

d) efectuării lucrărilor de reparații, întreținere, consolidări și protecții la canalele navigabile și la construcțiile hidrotehnice aferente.

În zona malului stâng, între km 56+000÷km 59+000 se aplică prevederile pentru UTR 5.

Străzile aflate în zona de protecție a CNDMN se propun la desființare; în acest sens s-a emis HCL nr.46/18.02.2022 și HCL 81/2021 (art.5) privind eliminarea străzii Industrială, respectiv a străzii Dunărea din nomenclatorul stradal al comunei Cumpăna.

ZONA FUNCȚIONALĂ – TEREN CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (T.D.S.)

Cap. 1 – Generalități

1.1. *Definirea zonei*: terenul aferent activităților militare, jandarmerie, poliție

1.2. *Funcțiunea dominantă*: cea care definește zona

1.3. *Funcțiuni complementare admise*: nu se admit alte funcțiuni.

1.4. *POT. maxim*: conform exigențelor funcționale specifice

1.5. *CUT. maxim* : conform exigențelor funcționale specifice

Cap. 2 – Utilizare funcțională.

2.1. *Utilizări permise*: numai cele specifice funcțiunii

2.2. *Utilizări permise cu condiții*: numai cele specifice funcțiunii

2.3. *Interdicții temporare*: Se interzic acele utilizări care pot genera disconfort, noxe, pericole

2.4. *Interdicții permanente*: Se interzic acele utilizări care pot genera disconfort, noxe, pericole.

IV – REGULI SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ. – (U.T.R.)

- Definiție: Unitatea teritorială de referință este o zonă cu caracteristici omogene având o funcțiune dominantă și fiind mărginită de limite fizice ușor de precizat și de reperat.

Mărimea localității și gradul de complexitate funcțională a acestuia a dus la delimitarea a patru tipuri de zone asimilate cu un UTR:

UTR 1- zona centrală a localității

UTR 2 – zona cu construcții din vatra localității, considerată urbanistic constituită

UTR 3 - zonele nou propuse la extindere pentru locuințe

UTR 4 - zonele pentru activități economice

UTR 4a –zonele cu utilizare mixtă (locuire și activități economice)= zona funcțională **Lm**

UTR 5- zonă de protecție specială aferentă canalului Dunăre- Marea Neagră

Conținutul regulilor pentru U.T.R. :

A – descriere U.T.R. :

1-Limite

2-Aprecieri asupra fondului construit existent

3-Funcțiune dominantă; alte funcțiuni

4-Regim de înălțime

5-Disponibilități de teren

6-Echipare edilitară

B – reglementări propuse :

1-Funcțiuni permise

2-Regim de înălțime (minim / maxim)

3-Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere.

4-Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje).

5-P.O.T.maxim, CUT maxim

6-Zone în U.T.R. cu interdicții temporare sau definitive.

7-Alte situații specifice

UTR 1- zona centrală a localității

A. DESCRIERE :

1. *Limite:* conform planșei anexă la RLU: străzile Strajei, Cireșica, Brândușei, incinta nord școală, străzile Nucilor, Narciselor, Preot Alex. Dumitrescu, Alex. Alimănișteanu, Burebista, Daciei, Lebedelor.
2. *Aprecieri asupra fondului construit:* dotări de interes public, blocuri cu locuințe P+4, gospodării individuale cu locuințe P+P+2, în stare medie și bună
3. *Funcțiunea dominantă:* dotări de interes public, blocuri cu locuințe, loturi cu locuințe individuale.
4. *Alte funcțiuni :* spații comerciale și de alimentație publică.
5. *Regim de înălțime:* P ÷ P+4
6. *Disponibilități de teren:* zonă dens contruită, fără disponibilități de teren.
7. *Echipare tehnico-edilitară:* există alimentare cu apă, electricitate, canalizare menajeră și rețea de gaze.

B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

Se preiau reglementările propuse pentru zona funcțională - **zonă cu utilizare complexă – locuințe și dotări de interes public (Lc)**

1. – *Funcțiuni permise :* dotări de interes public, servicii, locuințe individuale.

Se pot construi locuințe colective mici

- utilizarea spațiului de la parter pentru funcțiuni publice: comerț, servicii intelectuale sau care nu produc disconfort în vecinătate.
- mărime lot- minim 400mp (eventual prin cuplare două sau mai multe loturi existente)
- deschidere front stradal- minim 12m
- asigurarea necesarului de parcare în propriul teren: 1,2 loc/apartament, 1 loc /100mp spațiu construit dotări sau servicii.

2. – *Regim de înălțime-* pentru construcțiile noi: D/S+P+2, cu posibilitate de depășire doar prin documentatii de urbanism – PUZ aprobate;

3. – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:* - Amplasamentul clădirilor noi de locuit sau de dotare de interes public, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.

Este indicat ca în cuprinsul UTR 1 – care corespunde cu zona centrală- în zona adiacentă la Șoseaua Constanței, între str. Monumentului, respectiv str. Cimitirului - la est și str. Cireșica- la vest, să se instituie regimul de construire pe aliniament, în clădiri care au la parter o funcțiune cu acces public iar la etaj locuințe sau tot o funcțiune cu acces public.

4. – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje):* materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

5. – *P.O.T. maxim și CUT maxim:*

Se aplică prevederile de la zona funcțională **zonă cu utilizare complexă – locuințe și dotări de interes public (Lc)**

6. – *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive :*

- pentru orice construcție propusă se va elabora PUZ pentru terenul delimitat de cel puțin 3 străzi.

UTR 2- vatra existentă a localității

A. DESCRIERE :

1. *Limite:* conform planșei anexă la RLU:

-vest: la nord și est – limita intravilanului anterior, la vest- străzile Garofiței, Vișinilor, Prelungirea Macului, Constanței, străzile Banu Mărăcine, Tractorului, Cerealelor, Spicului, Plopilor, limita de nord a curților de la str. Zorelelor.

În această sunt incluse și terenurile care au proiecte de parcelare în fază PUZ aprobate, situate în partea de vest a vetrei satului.

-est: limita intravilan propus – la nord și est, str. D. Bolintineanu- la sud

2. *Aprecieri asupra fondului construit:* zonă construită constituită cu locuințe individuale în curți, cu loturi de 250- 1500mp, deschidere stradală 6-40m, clădiri în stare mediu și bună.

3. *Funcțiunea dominantă :* locuințe în loturi individuale

4. *Alte funcțiuni:* dotări complementare locuirii

5. *Regim de înălțime:* $P \div P+1$

6. *Disponibilități de teren:* zonă dens contruită; există disponibilități de teren în parcelările existente la străzile Titu Maiorescu, Lujerului, lotizarea zona Del Sole, fronturi la str. Amurgului.

7. *Echipare tehnico-edilitară:* există alimentare cu apă, electricitate, canalizare menajeră și rețea de gaze.

B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

1. – *Funcțiuni permise:* locuire în locuințe individuale și dotări complementare locuirii.

Se va construi, în primul rând pentru ameliorarea condițiilor de locuit din locuințele existente.

2. – *Regim de înălțime maxim:* $S/D+P \div P+1$

3. – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:* se mențin alinierele existente.

4. – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje):* materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

5. – *P.O.T. maxim și CUT maxim:* Se aplică prevederile corespunzătoare zonei funcționale:

◆ în loturi cu locuințe –

- 30% (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU – anexa 2 – zona rurală) – pentru locuință și fără dependințe (bucătărie de vară, garaj, anexe gospodărești)

- 40% - pentru locuință și dependințe

- pentru locuință combinată cu alt tip de utilizare: birou, cabinet, spațiu comercial, atelier sau servicii care nu generează disconfort.

- se aplică numai pentru loturi în care revin peste 400mp pentru o locuință.

CUT. maxim :

◆ în loturi pentru locuințe – 0,60

◆ în loturi pentru locuințe cu dependințe – 0,70

6. – *Alte situații specifice:*

- la completarea spațiilor din terenurile cu PUZ se respectă reglementările definitive stabilite prin PUZ.

- se interzice construirea de locuințe colective în bloc.

UTR 3- zone propuse la extindere pentru locuințe și funcțiuni complementare locuirii

Condiții preliminare:

La această funcțiune urbanistică se încadrează două categorii de terenuri:

- terenuri pentru care s-au elaborat și aprobat proiecte de parcelare în faza PUZ, sau pentru care s-au elaborat proiecte de parcelare.
 - terenuri incluse în intravilan pentru funcțiunea de locuire și dotări complementare pentru care se va elabora proiect în faza PUZ pentru ansamblul zonei, pe suprafețe în care să se poată stabili o rețea stradală coerentă și corelată cu restul rețelei stradale a localității.
- Rețeaua stradală propusă în zona de extindere va ține seama de traseele stradale preconizate în planșa de reglementări al PUG.

A. DESCRIERE :

1. *Limite:* conform planșei anexă la RLU; în PUG sunt prevăzute 4 zone ce se încadrează ca UTR3

- *zona de vest – str. Strajei, vest incinta grup școlar, str. Interioară, prelungirea str. Macului*
- *zona de nord/vest* – limita intravilan propus – la nord, vest și est, limita intravilan anterior – la sud
- *zona sud/est* – limita intravilan propus – la est și sud, str. D.Bolintineanu- la nord, str. Banu Mărăcine- la vest.
- *zona sud:* limita intravilan propus- la nord, est și sud; limita intravilan anterior- la vest.

2. *Aprecieri asupra fondului construit:* teren neconstruit

Teren inclus în intravilan prin PUG .

3. *Funcțiunea dominantă:* teren agricol

4. *Regim de înălțime:* teren neconstruit

5. *Disponibilități de teren:* teren neconstruit

6. *Echipare tehnico-edilitară :* teren neconstruit, fără echipare edilitară

B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

Pentru terenurile fără construcții introduse în intravilan prin PUG, în partea de nord/vest, de nord/est și de sud/est se vor elabora proiecte în faza PUZ pentru întreg terenul, pentru a stabili condițiile de integrare în ansamblul localității ca trasee stradale, echipare edilitară, dotare urbanistică.

La elaborarea PUZ pentru zonele de extindere se vor prevedea atât loturi pentru locuințe individuale, pentru locuințe colective mici (care pot rezulta din alipirea a două sau mai multe loturi destinate locuințelor individuale), precum și zone destinate locuințelor colective – blocuri cu maxim P+3, astfel încât să se evite stânjenirea altor tipuri de construcții, mai ales în ceea ce privește însorirea/umbrirea, circulația rutieră.

1. – *Funcțiuni permise:* locuire, servicii, dotări complementare locuirii, activități nenocive.

2. – *Regim de înălțime:*

- pentru locuințe individuale: S/D+P+1

- pentru locuințe colective mici: S/D+P+2
- pentru locuințe colective în bloc: S/D+P+3

3. – Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

◆ Pentru locuințe individuale și locuințe multiple în lot

- Retragerea față de aliniament (limita lotului spre stradă) va fi minim 3m, maxim 6m, cu posibilitatea amenajării unui loc de parcare între construcție și limita spre stradă.
- Retragerile vor putea fi mai mari în loturile de la intersecție de străzi, în lungul unei străzi curbe sau oriunde se pun probleme de vizibilitate sau de păstrare a vegetației existente, de risc de inundare.
- Față de vecinii alăturați se permite un decalaj ± 2 m față de aceștia a fațadei paralele cu strada.
- Aceste reguli se aplică corpului de clădire principal; balcoanele, scările închise sau nu, sasurile de intrare, ieșindurile acoperișului nu se iau în considerare în limita de 1 m, cu excepția așezării la aliniament.
- În cazul terenurilor cu adâncime mare, depășind 25 m care permit implantarea în zona din spate a celei de-a doua construcții, toate regulile de aliniere privesc numai prima clădire.
- Loturile situate la intersecția a două străzi vor avea colțul teșit, din motive de vizibilitate rutieră, corelat cu raza de curbă a străzii (min. 5,50 m).
- Pe aceeași proprietate, construcțiile separate trebuie să fie amplasate unele în raport cu celelalte la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la streasina/atic a clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.
- Fațadele cu ferestre ale camerelor de locuit în cazul a două construcții nealăturate trebuie să fie amplasate una în raport cu cealaltă la o distanță cel puțin egală cu înălțimea la streasina/atic a clădirii mai înalte.
- Clădirea de locuit, dependențele și anexele gospodărești pot fi puse alăturat sau separat, dispuse perpendicular pe direcția străzii.
- Clădirile care au altă funcțiune decât cea de locuit - în întregime sau numai la parter - (cu funcțiuni de interes public: comerț, servicii meșteșugărești, servicii intelectuale) se vor putea amplasa lipit de aliniament; în această situație trebuie asigurat accesul la parcare/gararea auto în curtea din spate.
- amplasarea clădirilor în lot se va face astfel încât să se asigure minim 1 loc de parcare.

◆ Pentru locuințe colective

- amplasarea clădirilor în teren se va face ținând seama de condițiile de însorire/umbrire, de asigurare a necesarului de locuri de parcare și a spațiilor exterioare comune: platformă gospodărească, loc de joacă pentru copii, și de exigențele PSI.

4. Amplasarea clădirilor în raport cu limitele de separare dintre loturi :

◆ Pentru locuințe individuale și locuințe colective mici, în lot

- locuințele se vor amplasa respectând Codul civil – referitor la vederea către vecin (minim 2,00m - la peretele cu fereastră sau 0,60m la perete cu vedere piezișă) și picătura de apă de pe acoperiș și având cel puțin pe una din părțile laterale o distanță liberă de 2m față de limita lotului:

Art. 611. - Proprietarul este obligat să își facă streasina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Art. 612. - Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă

atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Art. 614. - Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

Art. 615. - (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Art. 616. - Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

◆Pentru locuințe colective

- amplasarea clădirilor în teren se va face ținând seama de condițiile de însorire/umbrire, de asigurare a necesarului de locuri de parcare și a spațiilor exterioare comune: platformă gospodărească, loc de joacă pentru copii. și de exigențele PSI, de respectare a condițiilor din codul civil.

5. –Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje) : materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

6. – P.O.T. maxim: Se aplică prevederile de la zona funcțională corespunzătoare:

◆în loturi cu locuințe –

- 30% (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU – anexa 2 – zona rurală) – pentru locuință și fără dependințe (bucătărie de vară, garaj, anexe gospodărești)

- 40% - pentru locuință și dependințe

- pentru locuință combinată cu alt tip de utilizare: birou, cabinet, spațiu comercial, atelier sau servicii care nu generează disconfort.

- se aplică numai pentru loturi în care revin peste 400mp pentru o locuință

◆în terenuri pentru locuințe colective- conform prevederilor pentru zona funcțională –locuințe colective în blocuri (Lb): 30% – pentru clădire, cu condiția asigurării în terenul aferent a acceselor pietonale, auto și a parcajului

CUT. maxim :

◆ în loturi pentru locuințe individuale – 0,60

◆ în loturi pentru locuințe cu dependințe – 0,70

◆în terenuri pentru locuințe colective mici- 0,90,

◆în terenuri pentru locuințe colective în bloc- 1,40, conform prevederilor pentru zona funcțională respectivă –cu condiția îndeplinirii prevederilor de la pct.1.4. și 3.5

1.6. Regim maxim de înălțime:

◆ în loturi pentru locuințe individuale: P+1

◆în terenuri pentru locuințe colective mici: P+2

◆în terenuri pentru locuințe colective în bloc: P+3

7. – Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive :

- se respectă distanțele de protecție din Normativul sanitar – aprobat cu Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății,

8. Alte situații specifice:

- În parcelările ce se propun se va prevedea modalitatea de acces rutier și pietonal prin asigurarea unui drum cu lățimea minimă de 12m.
- se vor menține condițiile de constructibilitate stabilite prin PUZ până la îndeplinirea condițiilor urbanistice din PUZ și până la completarea capacităților din proiect; eventualele modificări preconizate la prevederile PUZ-ului inițial se pot face numai pe baza unui alt PUZ, în condițiile legii.
- o zonă cu proiect în fază PUZ pentru extinderea funcțiunilor de locuit sau pentru activități economice devine aptă pentru construirea cu funcțiunile stabilite după realizarea echipării cu utilități: căi de acces rutiere și pietonale, alimentare cu apă, canalizarea menajeră, alimentare cu energie electrică.
- În zonele de extindere se vor corela traseele stradale propuse cu rețeaua stradală existentă în vederea asigurării continuității tramei stradale, prin preluarea traseelor stradale preconizate în PUG; în acest sens, prin certificatul de urbanism se va menționa acest deziderat, inclusiv prin furnizarea pe format electronic a traseelor existente și preconizate în PUG din zona respectivă.

În zona UTR 3 – de la sud/est se va rezerva terenul rezolvării accesului la autostradă, așa cum este prevăzut în PUG.

Pe parcelele din cadrul UTR 3 pentru care se solicita realizarea de **PUZ pentru** locuințe colective cu regim de înălțime (S/D) + P + 3Ep, se vor respecta următoarele condiții:

- a) Suprafața minimă a parcelei pentru care se solicita construirea de imobile cu aceste destinații va fi de 1.000mp;
 - b) Deschiderea la strada: minim 20m;
 - c) Retrageri fata de hotar: minim 3m;
 - d) Retrageri fata de clădirile existente și propuse: minim egală cu H atic;
 - e) Pentru parcele mai mari, sunt admise ansambluri de astfel de clădiri, dispuse necuplat, numai cu respectarea concluziilor din avizele de amplasament privind capacitatea de susținere a rețelilor edilitare și ale unui studiu de trafic pentru zona afectată de investiție;
 - f) Sunt admise spații comerciale, birouri și servicii cu suprafața construită de până la 200mp, la parterul imobilelor.
- ♦ Nu sunt permise ansambluri de locuințe colective cu o densitate mai mare de 90 unități locative per hectar.
 - ♦ Pe parcelele din cadrul UTR 3 pentru care se solicita realizarea de clădiri pentru comerț, birouri și servicii cu regim de înălțime (S/D) + P + 1E, având înălțimea la atic/streasina de până la 8m și înălțime maximă - H_{max}=10m, se vor respecta următoarele condiții:
 - ♦ Se vor prevedea – Parcuri/agrement și dotări de proximitate .
 - ♦ Sunt admise spații comerciale cu suprafața desfășurată de până la 400mp.
 - ♦ Din totalul suprafeței supuse elaborării unui PUZ de ansamblu (de la 10ha) aferent UTR 3 se va rezerva o suprafață minimă echivalentă cu suma a câte 30mp/locuință individuală, și a câte 10mp/unitate locativă în imobile cu dotări publice, încadrat funcțional în zonă cu dotări de proximitate.
 - ♦ Centrele zonale de proximitate se vor realiza izolat, câte unul la o suprafață de maxim 10ha.

La fiecare 50ha de teritoriu reglementat printr-un PUZ, unul dintre centrele zonale mentionate va deveni centru de cartier, caz in care va fi incadrat in Zona functionala – Dotari, institutii publice si servicii de interes general.

♦ Se recomanda ca parcelele corespunzatoare locuințelor colective mici sa fie grupate in vecinatatea centrelor zonale de proximitate iar cele pentru locuinte colective in blocuri sa se dezvolte numai adiacent unui centru de cartier si/sau unei cai de circulatie principale.

♦ Cartierele rezidentiale noi care ocupa o suprafata mai mare de 50 ha se pot realiza doar daca este posibila preluarea traficului printr-o strada de categoria a II- a (cu cate 2 benzi pe sens si ampriza de 20m, carosabil + zona verde + trotuare) cu descarcare directa in drumul national.

Centrele de cartier se vor grupa, pe cat posibil, in imediata vecinatate a acestei artere.

♦ In cazul noilor PUZ-uri de lotizare, ampriza drumurilor cu circulatie publica va fi de minim 12m.

♦ Trama stradala va respecta o deschidere de maxim 300m intre 2 intersectii consecutive din UTR 3.

UTR 4- zonele pentru activități economice

Condiții preliminare:

1. pentru toate zonele ce se introduc în intravilan pentru funcțiunea de activități economice (producție, depozitare, servicii) se vor elabora studii în faza PUZ pe suprafețe în care să se poată stabili o rețea stradală coerentă și corelată cu restul rețelei stradale a localității.
2. rețeaua stradală propusă în zona de extindere va ține seama de traseele stradale preconizate în planșa de reglementări al PUG.

A. DESCRIERE :

1. *Limite:* conform planșei anexă la RLU; în PUG sunt prevăzute 4 zone ce se încadrează ca UTR4

- *zona de vest* –str. Strajei, limita intravilan propus – la vest, str. Interioară, incinta grupului școlar.

- *zona aferentă str. Tractorului*

- *zona trup 1:* limita intravilan propus- la nord, est și sud; str. Banu Mărăcine – la vest.

În intravilan mai există incinte cu activități economice dispuse dispartat, fără a forma o zonă cu specific, și care nu constituie sursă de poluare sau disconfort pentru vecini.

2. *Aprecieri asupra fondului construit:*

a: conține teren parcelat prin PUZ, sau situat în vatra veche, parțial construit sau în curs de construire.

b. Teren inclus în intravilan prin PUG – teren neconstruit

3. *Funcțiunea dominantă:* teren neconstruit

a: activități economice, producție, depozitare, echipare edilitară, gospodărie comunală

b: agricol

4. *Regim de înălțime :* $P \div P+2$

5. *Disponibilități de teren:* teren neconstruit - în partea de sud/vest a localității

- teren disponibil prin reabilitarea spațiilor din fosta incintă AVICOLA

6. *Echipare tehnico-edilitară:* există echipare tehnico-edilitară în zonele deja construite

- nu există echipare edilitară în zona de la sud/vest

B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

Se aplică reglementările pentru zona funcțională INDUSTRIE MICĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITE (I)

1. – *Funcțiuni permise:* activități economice nenocive- producție, industrie mică, depozitare, servicii, ateliere

- parc științific și industrial

2. – *Regim de înălțime:* $P \div P+2$ sau echivalent 10m la atic sau strașină

3. – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:* amplasarea clădirilor pentru activități economice se face conform exigențelor funcționale sau tehnologice, cu condiția asigurării acceselor carosabile și a necesarului de parcare în propria incintă, corelat cu numărul angajaților, a volumului și categoriei de trafic generat, dar nu mai aproape de 3m

de limita dinspre stradă și astfel încât să se respecte prevederile codului civil referitor la vederea spre vecin și la picătura de pe acoperiș.

- amplasarea clădirilor în incintă se va face astfel încât să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Unități care generează un mare volum de trafic rutier se vor amplasa astfel încât să se asigure legătura cât mai directă la arterele rutiere de acces în zonă, la arterele rutiere teritoriale; se va evita ca această legătură să traverseze alte zone funcționale;

4. – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje)* : materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

5.– *P.O.T. maxim și CUT maxim:*

POT. maxim : conform exigențelor tehnologice sau 40%, cu spațiu verde minim 20%

CUT. maxim : 1,2

6. – *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive :*

- se respectă distanțele de protecție din Normativul sanitar – aprobat cu Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății,

Alte situații specifice:

- se vor menține condițiile de construibilitate stabilite prin PUZ până la îndeplinirea condițiilor urbanistice din PUZ și până la completarea capacităților din proiect; eventualele modificări preconizate la prevederile PUZ-ului inițial se pot face numai pe baza unui alt PUZ, în condițiile legii.

- o zonă cu proiect în fază PUZ pentru activități economice devine aptă pentru construirea cu funcțiunile stabilite după realizarea echipării cu utilități: căi de acces rutiere și pietonale, alimentare cu apă, canalizarea menajeră, alimentare cu energie electrică.

- În zonele de extindere se vor corela traseele stradale propuse cu rețeaua stradală existentă în vederea asigurării continuității tramei stradale, prin preluarea traseelor stradale preconizate în PUG; în acest sens, prin certificatul de urbanism se va menționa acest deziderat, inclusiv prin furnizarea pe format electronic a traseelor existente și preconizate în PUG din zona respectivă.

- Unități care generează un mare volum de trafic rutier se vor amplasa astfel încât să se asigure legătura cât mai directă la arterele rutiere de acces în zonă, la arterele rutiere teritoriale; se va evita ca această legătură să traverseze alte zone funcționale;

- În cazul noilor PUZ-uri de lotizare, ampriza drumurilor cu circulație publică va fi de minim 12m.

- Trama stradală va respecta o deschidere de maxim 500 între 2 intersecții consecutive din UTR 4.

- Unitățile din această zonă vor fi asigurate cu echipare edilitară care să le satisfacă necesarul de apă, evacuarea apelor uzate menajere și tehnologice în rețeaua de canalizare a localității sau în microstație de epurație proprie, electricitate. Alimentarea cu căldură se va putea asigura din instalații proprii sau prin racordare la rețeaua de gaze.

- Activitățile care produc ape uzate cu caracteristici diferite de cele prevăzute în Normativul privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților (indicativ NTPA-002/2002) vor fi supuse în prealabil preepurării.

- Unitățile existente cu un coeficient slab de utilizare al terenului, cu activitate mai redusă decât cea pentru care a fost proiectată se vor reanaliza în cadrul unor proiecte în faza P.U.D. în vederea măririi gradului de utilizare a terenului sau a disponibilizării de teren pentru folosințe similare sau alte folosințe compatibile ca vecinătate.

- terenul cu suprafața de 10ha de la est de str. Banu Mărăcine se rezervă pentru un parc științific și industrial.

UTR 4a –zonele cu utilizare mixtă (locuire și activități economice) = zona funcțională Lm

Regulă generală de adoptat pentru zona cu utilizare mixtă:

- *pentru suprafețele destinate locuirii se vor aplica reglementările pentru ZONA FUNCȚIONALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOTURI (Li)*
- *pentru suprafețele cu activități economice se vor aplica reglementările pentru ZONA FUNCȚIONALĂ – INDUSTRIE MICĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITE (I) sau pentru ZONA FUNCȚIONALĂ–CENTRE DE PRODUCȚIE AGRICOLĂ, ZOOTEHNICĂ (A), funcție de specificul activității.*

UTR 5- zonă de protecție specială aferentă canalului Dunăre- Marea Neagră, cu interdicție în efectuarea oricăror lucrări de amenajări, consolidări, construcții, lucrări tehnico-edilitare, activități economice

Deoarece pe malul stâng al canalului navigabil, în dreptul vetrei satului Cumpăna, au apărut zone de surpări a malului s-a instituit o zonă cu reglementări speciale de protecție pentru a diminua și elimina riscurile care duc la acest fenomen.

UTR 5 este formată din:

♦ **ZONA „vest”**- terenul din u.a.t. Cumpăna aflat pe malul stâng, în zona de protecție a CDMN – delimitată conform Ordinului 79/2000 (privind regimul navigației pe CDMN și CPAMN), având marginea dinspre est în dreptul km 56+000, de unde încep cele 4 zone stabilite prin Expertiza Tehnică.

♦ **ZONA „est”**- terenul din u.a.t. Cumpăna aflat pe malul stâng, în zona de protecție a CDMN – delimitată conform Ordinului 79/2000, având marginea dinspre vest în dreptul km 59+000, unde se termină cele 4 zone stabilite prin Expertiza Tehnică, iar capătul estic la limita u.a.t., acea parte situată la nord de limita cu u.a.t. Agigea.

♦ **ZONELE** - 2A, 1A, 2 și 3 stabilite prin Experiza Tehnică.

În urma Expertizei Tehnice s-a elaborat un PLAN DE ACȚIUNE întocmit conform adresei ISC nr. 7637/24.05.2021, referitor la Hotărârea CJSU Constanța nr. 79/21.05.2021 s-au stabilit zone de relocare locatari, zone de interdicție de lucrări de construire și zone de interdicție infiltrații, pe patru tronsoane aferente malului stâng al CDMN:

- zona 2A – între km 56+000÷56+969

- zona 1A - între km 56+969÷57+280

- zona 2 - între km 57+280÷58+470

- zona 3 - între km 58+470÷59+000

Limitele acestor zone au fost preluate și transpuse grafic pe planșa cu reglementări urbanistice.

În cadrul Planului de acțiune menționat se prevăd următoarele măsuri și interdicții:

a- interdicție (pe perioadă nedeterminată) realizare lucrări de construcții, inclusiv rețele edilitare, fose, etc. în zona delimitată în prezent de limita situată:

i- la 138m pentru ZONA 1A – Cumpăna-km 56+969÷57+280 față de limita zonei de siguranță

ii- la 140m pentru ZONA 2A – Cumpăna – km 56+000÷56+969 față de limita zonei de siguranță

iii- la 150m pentru ZONA 2 – Cumpăna - km 57+280÷58+470

iv- în „zona de protecție” pentru ZONA 3 Cumpăna - km 58+470÷59+000

b- interdicție (pe perioadă nedeterminată) activități care produc infiltrații de apă, trafic greu și depozite de orice fel:

i- până la 188m pentru ZONA 1A – Cumpăna-km 56+969÷57+280 față de limita zonei de siguranță

ii- până la 140m pentru ZONA 2A – Cumpăna – km 56+000÷56+969 față de limita zonei de siguranță

iii- până la 160m pentru ZONA 2 – Cumpăna - km 57+280÷58+470

iv- până la 150m de limita zonei de siguranță pentru ZONA 3 Cumpăna - km 58+470÷59+000

(a se vedea tabelele –anexa 1)

În zona marcată pe planul de reglementări și care cuprinde utr5- zona vest, zona est, și zonele 2A, 1A, 2 și 3, – se interzice efectuarea oricăror lucrări, amenajări, consolidări, construcții, lucrări tehnico-edilitare, activități economice și intervenții, în afară de cele ce se realizează de către CN ACN SA.

CONDIȚII SPECIFICE PENTRU FIECARE ZONĂ DE RESTRICȚII – conform avizului CNACN-SA nr.99/3.01.2022 și din avizul MTS- Direcția Transport Naval:

- interdicția realizării lucrărilor de construcții, inclusiv rețele edilitare, fose, rezervoare, etc, în zona delimitată de limita situată la 138m față de limita exterioară zonei de siguranță a CDMN, respectiv 148m de la ampriza canalului, măsurată de la muchia superioară a taluzului realizat în debleu.
- interdicția oricărei activități care induce suprasarcini și infiltrații de apă suplimentare pe o distanță de 198m de la ampriza canalului (trafic greu, depozite de materiale de construcție, rețele edilitare, irigații, bazine de apă. etc)

Arh. Abdișa Abdișa



P.U.G. COMUNA CUMPĂNA – pr.1/ 2017 – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ANEXA 1 - Prezentarea sintetică conform Expertizei tehnice a perimetrelor statice și dinamice

pentru zona 1A - km 56+969-57+280, C.D.M.N. mal stâng

Limite	Perimetrul de siguranță în condiții statice	Perimetrul de siguranță în condiții dinamice	Zonă în care se Interzic infiltrațiile	Zona recomandată pentru relocarea oamenilor	Zona pe care se interzice realizarea lucrărilor de construcții de orice fel
Limita/Distanța față de zona de siguranță CDMN (10m față de ampriză)	113 m	138 m	188 m	83 m	138 m
Limita/Distanța față de ampriză CDMN	123 m	148 m	198 m	93 m	148 m
Limita/Distanța față de ruptura actuală	85 m	110m	160 m	55 m	110m

Prezentarea sintetică conform Expertizei tehnice a perimetrelor statice și dinamice

pentru zona 2A - km 56+000 - 56+969, C.D.M.N. mal stâng

Limite	Perimetrul de siguranță în condiții statice	Perimetrul de siguranță în condiții dinamice	Zonă în care se interzic infiltrațiile	Zona pe care se interzice realizarea lucrărilor de construcții de orice fel
Limita/Distanța față de zona de siguranță CDMN (10 m față de ampriză)	105 m	115m	140m	115m
Limita/Distanța față de ampriză CDMN	115m	125 m	150 m	125 m

Prezentarea sintetică conform Expertizei tehnice a perimetrelor statice și dinamice

pentru zona 2 - km 57+280 - 58+470, C.D.M.N. mal stâng

Limite	Perimetrul de siguranță în condiții statice(excede zonei de protecție a C.D.M.N)	Perimetrul de siguranță în condiții dinamice	Zonă în care se interzic infiltrațiile	Zona pe care se interzice realizarea lucrărilor de construcții de orice fel
Limita/Distanța față de zona de siguranță CDMN (10 m față de ampriză)	125 m	140 m	150 m	140 m
Limita/Distanța	135 m	150 m	160 m	150 m

față de ampriză CDMN

Prezentarea sintetică conform Expertizei tehnice a perimetrelor statice și dinamice
pentru zona 3 - km 58+470-59+000, C.D.M.N. mal stâng

Limite	Perimetrul de siguranță în condiții statice	Perimetrul de siguranță în condiții dinamice	Zonă în care se interzic Infiltrațiile	Zona pe care se interzice realizarea lucrărilor de construcții de orice fel
Limita/Distanța față de zona de siguranță CDMN (10 m față de ampriză)	65 m	73 m	150m	90m
Limita/Distanța față de ampriză CDMN	75 m	83 m	160m	100m