

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

comuna CRIȘAN

## CAPITOLUL I

### 1. GENERALITĂȚI

#### 1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) a fost elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996, cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996 și cu alte acte legislative specifice, dintre care precizăm:

- Codul civil
- Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 (republicată) privind administrația publică locală
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural național, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- Legea nr. 82/1993 privind constituirea R.B.D.D.
- Legea nr. 69/1996 pentru modificarea și completarea art. 10 din Legea nr. 82/1993 privind constituirea R.B.D.D.
- Legea sanitară veterinară nr. 60/1974
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare

STAC 31

- Legea nr.126-1996-Codul silvic
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. –Secțiunea a II-a –Apa
- Legea nr.71/1996 privind aprobarea P.A.T.N.-Secțiunea I-a- Căi de comunicație
- **Legea apelor nr.107/1996**
- Legea privind protecția civilă,nr.106/1996
- Legea locuinței nr.114/1996,cu completările ulterioare
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea Ordonanței nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor

S-au preluat, de asemenea, prevederi ale unor ordine, hotărâri de guvern sau ordonante, precum:

- Ordinul M.Ap.N. nr.30/1995,M.I. nr.3422/1995,S.R.I. nr.4221/1995
- Ordinul M.Ap.N.nr.3556/1996, M.I.nr.2102/1996, S.R.I. nr.4093/1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar
- Ordinul nr. 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației
- Hotărârea de Guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- Ordinul nr. 699/1999 pentru aprobarea Procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor
- Hotărârea de Guvern nr.19/1996 privind aprobarea Regulamentului – cadrul de organizare și funcționare a piețelor, târgurilor și oboarelor
- Ordonanța de urgență nr.90/2000 pentru modificarea și completarea Legii sanitare veterinare nr.60/1974
- Ordinul nr.62/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale
- Ordonanța de urgență nr.76/2000 privind regimul deșeurilor
- Ordonanța de urgență nr.236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice

## **1.2. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

R.L.U. se aprobă prin hotărâre a Consiliului local, în urma obținerii tuturor avizelor și acordurilor legale, devenind **act de autoritate al administrației publice.**



### **1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL R.L.U.**

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică atât în extravilanul teritoriului comunal, cât și în intravilanul fiecărui sat component.

El se aplică în vederea realizării construcțiilor și amenajărilor, aflate pe orice categorie de teren, din intravilan și extravilan.

Fac excepție construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează în condițiile legii.

Conform Ordinului comun M.Ap.N. nr.3558/1996, M.I. nr.2102/1996, S.R.I. nr.4093/1996, lucrările de construire, reconstruire, modificare, extindere sau desființare a obiectivelor cu caracter militar, aprobate potrivit competențelor valorice stabilite de legislația în vigoare, respectiv cele din programele de investiții și reparații ale M.Ap.N., Ministerului de Interne, Ministerul Justiției, S.R.I., S.I.E., S.T.S., S.P.P. se vor realiza pe baza autorizațiilor speciale emise de fiecare din aceste foruri.

Autorizațiile se emit în temeiul și cu respectarea documentațiilor de urbanism aferente obiectivelor cu caracter militar, elaborate și aprobate de instituțiile menționate anterior.

Lucrările ce se vor face la obiective cu caracter militar amplasate în construcții ce reprezintă monumente și ansambluri arheologice, de arhitectură, artă și cultură și din zonele lor de protecție, inclusiv lucrările ce urmează a se face în zonele cu regim de protecție instituit prin lege, prevăzut în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se autorizează potrivit legislației în vigoare.

Avizele și acordurile stipulate prin certificatul de urbanism sunt cele impuse de legislație. Dacă, prin R.L.U. se mai consideră necesare unele avize, ele vor fi prezentate la P.A.C.



## CAPITOLUL II

### PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

#### TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

Autorizarea executării de construcții și amenajări pe terenuri agricole se permite doar pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

În cazul autorizării, se va stipula obligația ocupării eficiente a terenurilor, prin restrângerea suprafețelor construite.

În extravilan nu se pot amplasa construcții pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbinătățiri funciare, vii și livezi; se exceptează construcțiile ce deserveșc activitățile agricole, cele militare, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, lucrările de gospodărire a apelor și de realizare a unor surse de apă.

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, în apropierea căilor de comunicație.

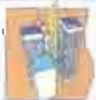
Se mai pot amplasa construcții ce pot provoca poluarea mediului, ce nu pot fi incluse în intravilan, și care se vor autoriza inclusiv în urma obținerii acordului de mediu. Pentru astfel de construcții, indiferent de materialele de execuție, cu A.D.>50,00 mp se va elabora P.U.Z. sau P.U.D.

Se pot amplasa adăposturi pentru animale și mici spații de depozitare a uneltelor, utilajelor agricole și recoltelor, făcute din materiale nedurabile, construcții care nu pot fi incluse în intravilan.

Anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole (probate cu dovada deținerii exploatației) adăpostesc mașini agricole, utilaje, unelte agricole, mici ateliere de reparat utilajele, mici adăposturi pentru animale și spații minimale de cazare temporară a angajaților, pe perioada campaniilor agricole.

Pentru adăposturile și anexele de acest tip se va elabora P.U.Z. sau P.U.D., în cazul Ariilor Desfășurate mai mari de 50,00 mp și construcții din materiale nedurabile (lemn, paianță, ceamur, chirpici, metal) sau durabile;

Nu se întocmește P.U.Z. sau P.U.D. pentru stâne de oi sau adăposturi pentru animale de până la 150,00 mp A.D.



Se va elabora P.U.Z. sau P.U.D., pentru construcții de peste 25,00 m înălțime, de tipul turnurilor de telefonie mobilă. Se exceptează de la P.U.Z. sau P.U.D. observatoarele R.B.D.D., dacă au A.C. < 50,00 mp.

Pentru orice construcții de tipul: cherhana, punct de colectare a peștelui, se va întocmi P.U.D. sau P.U.Z., indiferent de Aria Desfășurată.

Ocuparea terenurilor agricole din extravilan se face conform Legii fondului funciar, cu aprobările legale necesare.

**Se interzice executarea de locuințe în extravilan.**

## **SUPRAFETE ÎMPĂDURITE**

**Aproape în totalitate, pădurea de pe teritoriul comunei Crișan este zonă strict protejată (2250 ha, conform Legii nr.82/1993), zonă în care nu se pot desfășura nici un fel de activități.**

**Aceste zone sunt protejate de zone tampon, cu regim diferențiat de protecție, în care, doar cu acordul R.B.D.D. și al altor factori interesați, s-ar putea desfășura activități economice, sau se va face reconstrucție ecologică.**

**Toate activitățile trebuie autorizate de A.R.B.D.D. și se supun prevederilor legislației pe probleme de mediu.**

În astfel de cazuri, cât și în cazul pădurilor izolate, neincluse în precedentele categorii, se aplică reglementările următoare.

**Se interzice executarea construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră.**

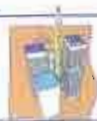
În mod excepțional, cu avizul organelor administrative de specialitate, se pot autoriza construcții necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice, culturilor forestiere, cu ocuparea, obligatorie, a unei suprafețe minime de teren.

Cabanele și alte construcții pentru turism se vor amplasa doar la liziera pădurilor, în baza avizelor legale.

Construcții de tipul drumurilor, a unor rețele edilitare sau a unor amenajări specifice (făzănării, etc.) pot fi autorizate doar în baza protejării fondului forestier și a obținerii avizelor legale.

Se interzic orice fel de construcții și amenajări, cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic art.54 și art.74). Reducerea fondului forestier e interzisă, în mod excepțional, pentru construcții militare, șosele de mare importanță, linii electrice de înaltă tensiune, mine, foraje, rețele magistrale, lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor, obiective turistice, aprobarea ocupării definitive în alte scopuri decât cele silvice se face cu aprobările legale.

Vor fi protejate pădurile cu funcții deosebite de protecție (stabilizări de maluri, protecție a anumitor zone), cele cu specii rare și cele cu valoare peisageră. Având în vedere integrarea comunei în R.B.D.D., zonă de importanță ecologică națională și



internațională, cât și interrelaționarea deosebită a tuturor ecosistemelor din deltă, protecția, menținerea și extinderea suprafețelor de pădure este esențială.

Se vor obține inclusiv avizele ministerelor din domeniul mediului și, după caz, al turismului.

Aprobarea de folosire temporară sau definitivă a terenurilor forestiere se obține de la organele silvice județene (până la 1 ha); de la Autoritatea centrală de protecție a mediului (până la 100 ha) și de la Guvern (peste 100 ha).

✂ În cazul amplasării la distanțe mai mici de 1,00 km de liziera pădurilor a unor construcții, se va obține și avizul detinătorului de fond silvic.

### ZONE CU RESURSE ALE SUBSOLULUI

Se interzice executarea de construcții definitive, altele decât cele industriale, pentru exploatarea și prelucrarea resurselor, în zonele delimitate și cu resurse identificate.

Având în vedere necesitatea protejării ecosistemelor deltaice, explorarea sau exploatarea resurselor este posibilă doar în cazuri temeinic justificate, cu avizul organelor de protecție a mediului.

În cazul unor astfel de exploatări, documentația P.A.C. va detalia problema protecției ecosistemelor, pe parcursul lucrărilor, cât și a reconstrucției ecologice, la finalizarea exploatării. Se va detalia modul în care se face exploatarea și care este impactul ei asupra florei, faunei și peisajului, inclusiv al haldelor de steril, al instalațiilor și amenajărilor propuse.

Devizul lucrării va cuprinde și costul lucrărilor de reconstrucție ecologică, care constituie condiție de autorizare, având un termen de execuție clar stabilit și obligatoriu de respectat. Nici o exploatare nu se va autoriza în cazul nesoluționării corecte și în condiții de siguranță a haldei de steril.

**În zona exploatării de nisipuri propusă anterior la Caraorman, și care nu s-a materializat,** se recomandă menținerea folosinței inițiale a terenului și reconstrucția ecologică, în baza unor studii de specialitate aprobate de forurile interesate (ministerele de resort, pentru resurse și mediu).

În cazuri temeinic justificate, orice deschidere a unui front de lucru, în **zone economice**, se va autoriza conform prezentului R.L.U., cu respectarea legislației în vigoare. Orice activitate va fi supusă acordului A.R.B.D.D. Se va obține acordul Agenției pentru Resurse Minerale.

### RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE

a) Pe teritoriul comunei nu există **platforme meteorologice**. În cazul înființării lor, pe viitor, se va respecta legislația pentru stații și platforme meteorologice sau hidrologice/hidrometrice/hidrogeologice, după caz.



Autorizarea construcțiilor în zona lor de protecție se face doar cu acordul autorităților de protecție a mediului. Se interzic construcții în zonele de protecție a platformelor meteorologice.

În jurul lor se instituie zona de protecție severă, lată de 30,00 m, în care se interzice orice construcție și instalație supraterană. Amplasarea între limita de 30,00 m și distanța de 500,00 m, a unor construcții mai înalte de decât o șesime din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, a unor rețele de înaltă tensiune sau de telecomunicație, de obiective poluante, de sisteme de irigații prin aspersiune și de plantare a unor perdele forestiere, se face doar cu acordul de mediu.

**b) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor e interzisă, exceptând podurile, drumurile de traversare a albiilor, precum și lucrările de gospodărire a apelor, în baza avizului de gospodărire a apelor, a acordului de mediu, cu asigurarea protecției la inundații, cu respectarea zonei de protecție a malului, a lucrărilor de gospodărire a apelor și de asigurare a calității apei.**

- albia minoră = suprafața ocupată permanent sau temporar de apă, ce asigură curgerea nestingherită, din mal în mal a apelor la niveluri obișnuite
- albia majoră = porțiunea inundabilă din valea naturală a unui curs de apă

Se pot face lucrări de combatere a acțiunii distructive a apei (eroziuni, inundații) - îndiguiri, apărări și consolidări de maluri și albi, dar și rectificări și reprofilări de albi, etc.).

Se interzice amplasarea în zone inundabile de obiective economice, sociale, locuințe fără amenajarea unor platforme adecvate.

Lucrările care se fac pe ape sau legate de ape sunt cele menționate în art.48 Legea apelor nr.107/1996. Exemple: pentru gospodărirea complexă a apelor, alimentări cu apă, traversări de cursuri de apă, etc.

La amplasarea lucrărilor din preajma apelor, se vor respecta distanțele de protecție față de malul apelor, conform legii nr.107/1996.

Astfel, lățimea zonelor de protecție este de:

- 15,00 m, în lungul unui curs de apă lat între 10 și 50 m; 30,00 m pentru lățimi între 51-500 m
- 5,00 m, în jurul lacurilor naturale cu suprafața între 10-100 ha; 10,00 m, pentru lacuri naturale cu suprafața între 101-1000 ha;
- 5,00 m, față de lacuri de acumulare cu volum brut între 0,1-1 ml.mc.; 10,00 m, pentru lacuri cu volum brut între 1,1-50 mc;
- 5,00 m spre cursul de apă și 3,00 m spre interiorul incintei, în lungul digurilor cu înălțimea medie de 0,5-2m; 10,00 m, respectiv 4,00 m, la diguri cu înălțimea medie de 2,6-5 m;
- 10,00 m, la baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale, cu înălțimea maximă cuprinsă între 5-15m;



Cea mai mare parte a suprafețelor lacustre naturale se constituie în zone tampon, în care se pot face reconstrucții ecologice, dar și activități umane, cu acordul organismului de mediu, inclusiv.

Zona "Potcoava" constituie zonă de protecție integrală.

c) **La amenajările piscicole (Ceamurlia, Obretin)** se va respecta, cu prioritate, funcțiunea inițială, inclusiv pentru fiecare construcție existentă, care poate fi reparată, consolidată, extinsă sau modernizată.

Orice modificare a funcțiunii inițiale a construcției este permisă doar cu acordul autorității ce deține bunul (domeniu public de interes local-A.P.Obretin II, Ceamurlia I, Ceamurlia-Sarica, respectiv, domeniu public de interes județean și local-A.P.Obretin I) și al autorității de mediu.

În aceste cazuri, pentru modificarea funcțiunii se va întocmi P.U.Z.

Sub nici o formă nu se permit funcțiuni sau lucrări poluante, cu riscuri tehnologice, sau cu efecte negative asupra biosistemelor.

**Modificarea folosinței amenajării piscicole se poate face, în cazuri justificate tehnic și economic, doar prin studii de specialitate avizate și aprobate legal.** În acest sens, se pot face decolmatări ale unor iazuri (de exemplu cel din sudul satului Crișan), pentru acord, cu acceptul titularului și acordul de mediu

d) **Captările de apă** se amenajează conform normelor sanitare, cu zone de protecție sanitară, avizate de organele de specialitate.

Pentru captări din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină după caracteristicile locale ale albiei, dar cu dimensiunea minimă de 100 m pe direcția amonte de priză, 25 m în aval de ultimele lucrări legate de priză și, lateral de priză, 25m. Pentru captări din lacuri, zona de protecție sanitară cu regim sever va fi, radial, pe mal, de 100m și radial, pe malul unde este priza, de 25m.

În zona de protecție sanitară cu regim sever se interzice orice folosință sau activitate care, punând apa în contact cu factori externi, ar contamina-o sau impurifica-o.

Zona de protecție cu regim de restricție este teritoriul din jurul zonei cu regim sever, în care se aplică măsuri de protecție, care să elimine riscul poluării apei.

În cazul unor dezvoltări în perspectivă, se va ține seama că, în perimetrul de protecție hidrogeologică, în funcție de zonă, se interzice, printre altele, amplasarea de unități industriale ce evacuează ape cu risc mare de poluare, ca rafinării, unități siderurgice, de industrie chimică, pielărie, uzine militare, dacă apele evacuate de ele nu sunt integral epurate.

Zona de protecție sanitară cu regim sever este, pentru stații de pompare, de 10,00 m de la zidurile exterioare, pentru instalațiile de tratare, de 20,00 m de la zidurile exterioare, pentru rezervoare îngropate, de 20,00 m de la zidurile exterioare, pentru conducte de aducțiune, de 30,00 m față de surse potențiale de contaminare, iar pentru rețele de distribuție, de 3,00 m.





### **ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE**

Toată suprafața comunei face parte din R.B.D.D., pentru care se impun condiții particulare de construire și activități economice, detaliate pe fiecare zonă în parte. Conform Legii nr. 82/1993 și a Ordonanței nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, se interzice orice activitate ce poate genera impact negativ asupra ariei protejate.

Având în vedere constituirea în rezervație naturală, se interzice executarea construcțiilor care și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie sau aspect depreciază valoarea peisajului.

Se condiționează execuția de menținerea specificului deltaic pentru construcții social-culturale, rezidențiale și de realizarea unui aspect neutru, nederanjant, pentru construcții industriale și tehnice.

Nu se permite arhitectură tipic montană pe teritoriul comunei Crișan.

În cazul autorizării, cu acordurile legale, a construcțiilor provizorii de mici dimensiuni, ele vor avea specific tradițional și nu vor fi improvizate din amestecuri de materiale ca tablă, înlocuitori de lemn, ci vor fi realizate unitar, eventual din materiale locale (stuf, nuietele împletite, paiantă, etc.)

**Autorizarea construcțiilor în rezervații naturale și în zonele protejate de interes național, se face cu avizul ministerelor de resort din domeniul mediului și al lucrărilor publice (M.A.P.P.M. și M.L.P.T.L.).**

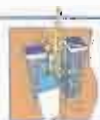
### **ZONE CONSTRUITE PROTEJATE**

Pe teritoriul comunei se află identificate zone cu valoare istorică (arheologică) dar se pot identifica, pe parcursul valabilității prezentului P.U.G., și alte zone. Siturile arheologice cunoscute sunt:

- movilele funerare "La Somova"
- fortificație-zona Nord-Caraorman
- movila funerară "Uzum"
- zona "La Zaițova"
- zona "Drumul Savcova"
- movila funerară "La Beresche"
- movile funerare "La doi stejari"

Autorizarea executării construcțiilor în zone cu patrimoniu construit de interes național se face cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al M.L.P.T.L.

**În zonele cu valori de interes local, se obține avizul Serviciilor publice descentralizate din județ. Pe 500 m de la limita zonei de interes local, (până la bornarea efectivă a limitelor stabilite prin studii legal aprobate), se va solicita avizul organelor descentralizate.**



### **ZONE CU AUTORIZARE CONDITIONATĂ DE AVIZE SPECIALE**

În conformitate cu Ordinul comun M.Ap.N. nr.30/1995, M.I. nr.3422/1995 și S.R.I. nr.42212/1995, Planurile urbanistice zonale și Planurile urbanistice de detaliu ale obiectivelor din extravilan se avizează de către aceste foruri.

De asemenea, documentația tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări, care se va amplasa la mai puțin de 2400 m de limita obiectivelor speciale din extravilan se va aviza de aceste foruri.

În conformitate cu prevederile H.G. nr. 62/1996, se solicită, prin certificatul de urbanism, avizul M.Ap.N. pentru lucrări ca: obiective industriale noi și pentru dezvoltarea celor existente, stații electrice de transformare, conducte magistrale de orice fel, lucrări hidrotehnice industriale, etc.

### **ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE**

Se interzice executarea construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale (ex. terenuri inundabile, mlăștinoase, cu eroziuni, surpări, etc.). Se pot face doar construcții ce au ca scop limitarea sau eliminarea efectelor acestora.

Se pot executa construcții, doar cu condiția eliminării factorilor de risc, prin lucrări specifice, aprobate legal, și cu respectarea Legii nr.10/1995, pentru asigurarea rezistenței, stabilității, siguranței în exploatare și a celorlalți factori de calitate a construcțiilor.

Pentru toată zona, soluțiile vor fi corelate și cu caracteristicile pânzei freatice de suprafață și cu celelalte elemente geotehnice.

**Se interzice executarea de construcții definitive sau provizorii, în zonele pentru care, prin P.U.G. se prevăd lucrări de protecție la inundații (a se vedea fâșia din estul satului)**

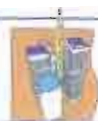
### **EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE**

Se interzice executarea construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice, cât și în zonele de protecție a rețelelor electrice, de alimentare cu apă, a celor de canalizare, a căilor de comunicație. Se permit lucrări ce au ca scop prevenirea sau limitarea acestor riscuri.

- riscuri tehnologice = determinate de procese tehnice, industriale, agricole cu pericol de incendii, explozii, radiații, surpări, poluare a aerului, apei și solului;

Teritoriul comunei este traversat de rețelele de 20 KV și 110 KV, cu zone de protecție specifice, în care se interzic construcțiile.

Fată de unități poluante ca: gropi de gunoi, puțuri seci, stații de epurare, unități zootehnice, alte unități, se vor respecta distanțele de interdicție de construire normate (Ordinul nr.536/1997 sau alte norme legale).



Zone protejate se consideră: zonele de locuit, parcurile, zonele de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu fără impurități (Ordinul nr. 536/1997).

În cazul în care, prin studii de specialitate nu s-au stabilit alte distanțe, între zonele protejate și unele unități se impun minimum:

- 100m – ferme cabaline
- 200m – îngrășătorii taurine de până la 500 capete
- 500m – ferme de păsări de până la 5000 capete
- 100m – ferme ovine
- 100m – grajduri de izolare și carantină
- 500m – abatoare, târguri de vite, baze de recepție a animalelor
- 500m – depozite pentru gunoi de grajd
- 1000m – platforme gunoi porcîn
- 300m – stații epurare ape uzate
- 200m – puțuri seci
- 1000m – depozite controlate de reziduuri solide
- 50m – cimitire
- 100m – camere de tratare biotermică a gunoaielor

### **Amplasarea față de rețelele electrice**

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de:

- min.3,0 m pentru LEA între 1KV și 20 KV
- min.4,0m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, depozite de produse explozibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,50 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice. În orice situație prevalează normativele în vigoare la data autorizării.

Se interzice amplasarea oricărui depozit de materiale combustibile solide la o distanță mai mică decât înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice, plus 3,00 m.

### **CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE**

Conform Ordonantei nr.625/2000 și Legii nr. 82/1993, se interzic lucrările sau activitățile ce pot genera un impact negativ asupra ariei protejate. Având în vedere integrarea în R.B.D.D., nu se recomandă amplasarea unor astfel de construcții.

Autorizarea lor se poate face doar pe baza unui studiu de impact, aprobat legal.



Se vor respecta toate normele și prevederile legale, inclusiv pentru depozitarea materialelor explozive.

Se interzic producerea, depozitarea, experimentarea, deținerea lor în apropierea zonelor rezidențiale.

### **AMPLASAREA FATĂ DE DRUMURI PUBLICE**

Drumurile publice din extravilan sunt drumurile județene și comunale. Actualmente, teritoriul comunei e străbătut de DJ 222D, pe relația Tulcea – Sulina.

Zona drumului cuprinde: ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Ampriza este fâșia ocupată de elementele constructive ale drumului, în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele de ambele părți ale amprizei, pentru semnalizări, plantații, alte amenajări sau activități legate de exploatarea drumului.

Fâșiile de siguranță sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei, până la 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor - la drumuri situate la nivelul terenului; 2,00 m de la piciorul taluzului - la drumuri în rambleu; 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, la drumuri în debleu, cu H până la 5,00 m inclusiv și 5,00 m de la marginea de sus, pentru H peste 5,00 m.

Zonele de protecție sunt fâșii de teren cuprinse între exteriorul fâșiilor de siguranță și până la 20,00 m din ax, la D.J. Și pentru această zonă se solicită avizul administratorului.

### **AMPLASAREA FATĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APĂ POTENȚIAL NAVIGABILE**

Se va vedea subcapitolul "Resurse de apă și platforme meteorologice"

- zona fluvială = fâșia de teren din lungul țărmlui apelor interioare navigabile sau potențial navigabile, stabilită de autoritatea competentă;

În lungul brațului Sulina, se consideră o lățime de 20,00 m.

În zona căilor navigabile (brațul Sulina) și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul ministerului de resort:

- construcții/installații de deservire, întreținere și exploatare a căii
- elemente de semnalizare pentru siguranța circulației
- construcții pentru porturi, acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice, gări fluviale, alte lucrări similare
- traversări /subtraversări ale căilor navigabile, ale canalelor și cursurilor potențial navigabile cu conducte, rețele electrice, de telecomunicații, lucrări de artă (poduri)
- adăposturi pentru iernat nave
- instalații de captare a apei sau de evacuare a apelor



- apărare de maluri, diguri, altele similare

Construcțiile se vor amplasa la min. 20,00 m de malul brațului Sulina și a canalului Caraorman sau a altor căi navigabile. Construcțiile, lucrările, instalațiile amplasate în zona fluvială se pot face doar cu avizul M.L.P.T.L., prin direcțiile de resort.

Lucrări în albia căii navigabile ca: balastiere, dragaje se pot face doar cu avizul Inspectoratului Navigației Civile .

Pentru păstrarea traseului de halaj (traseu de-a lungul apei pentru remorcare de ambarcațiun, șlepuri) se interzice săparea de gropi, șanțuri, canale, amplasarea de construcții, instalații pe acest traseu.

**NOTĂ: PENTRU CAZURILE DE AMPLASARE, PE TERENURI PRODUCTIVE SAU NEPRODUCTIVE A UNOR CONSTRUCȚII, AMENAJĂRI CU A.D. MAI MARE DE 50 MP SE VA ÎNTOCMI P.U.D. SAU P.U.Z.; EXCEPȚIILE SUNT CELE MENȚIONATE ANTERIOR.**

## CAPITOLUL III

### REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN INTRAVILAN

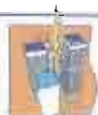
- valabile pentru toate satele -

#### 1.GENERALITĂȚI

Pentru amplasamente din intravilanul satelor, eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire se va face cu respectarea legislației, a normelor și normativelor in vigoare.

#### REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI

La amplasarea construcțiilor se va asigura păstrarea integrității mediului natural, cu atât mai mult cu cât întreaga rezervație trebuie să-și mențină echilibrul natural, specific.



În conformitate cu Ord.nr.536/1997 al ministrului sănătății, acolo unde nu există canalizare centralizată sau posibilitate de racord, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide, cu măsuri de protecție a mediului și a sănătății.

### **REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

Se interzice realizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale (terenuri mlăștinoase, cu eroziuni, etc.), cu excepția celor ce au ca scop limitarea efectelor acestora.

Intervențiile la construcții existente se fac în baza unui proiect avizat de proiectantul inițial, sau în baza unei expertize tehnice, făcute de un expert tehnic atestat. Proiectul va fi însușit de expert.

În proiectare și execuție se vor respecta prevederile Legii nr.10/1995 și ale Normativului P 100/1992.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de investiții aprobate și, cu respectarea, dacă e cazul, a Legii exproprierii pentru cauză de utilitate publică, nr.33/1994.

### **REGULI CU PRIVIRE LA PROIECTAREA ADĂPOSTURILOR DE APĂRARE CIVILĂ**

Construcțiile se vor conforma prevederilor Legii nr.106/1996 privind protecția civilă și ale H.G. nr.531/1992 privind realizarea unor măsuri de apărare civilă, și a Instrucțiunilor de aplicare, aprobate în 1993.

Noile cladiri vor avea adăposturi de apărare civilă, conform normelor, iar prin certificatul de urbanism se va solicita avizul organelor militare de apărare civilă.

Posibilitatea executării adapostului va fi corelată cu panza freatică de suprafață, specifică deltei.

### **AUTORIZAREA DIRECTĂ SAU INDIRECTĂ**

(prin documentatii P.U.D. sau P.U.Z.)

Dacă în zona respectivă se prevede interdicție temporară de construire până la realizarea unei documentații de urbanism, se va solicita prin certificatul de urbanism P.U.D. sau P.U.Z.

**Se mai impune P.U.D. sau P.U.Z., prin condițiile de zonă sau de subzonă.**



## **2. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN**

Executarea construcțiilor pe astfel de terenuri se face cu respectarea legislației și a prezentului R.L.U., cu ocuparea cât mai eficientă a terenurilor.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuit agricol, temporar sau definitiv. Prin excepție, pentru construcții din zonele de extindere a intravilanului față de limitele existente la 1-I-1990, se va solicita dovada acceptului O.J.G.C.C. pentru schimbarea folosinței terenului agricol.

### **SUPRAFETE ÎMPĂDURITE**

Se va vedea subcapitolul similar din Cap. II-Extravilan.

### **RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE**

Se va vedea subcapitolul similar din Cap.II.-Extravilan.

### **EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE**

Se va vedea subcapitolul similar din Cap.II-Extravilan.

### **EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE**

Se va vedea subcapitolul similar din Cap.II.-Extravilan.

### **CONSTRUCȚII GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE**

Se va vedea Cap.II-subcapitolul similar.

Se interzice autorizarea producerii, preparării, deținerii sau depozitării materialelor explozive în clădiri ce cuprind locuințe sau dotări de uz public (alimentație publică, magazine, școli,etc).

Unitățile comerciale și de prestări servicii ce pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort prin zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplasează în clădiri izolate, la min. 15,00 m de perimetrul unității, limitele proprietății, locuințelor, sau a altor spații protejate. În caz contrar se va obține acordul legal, detaliat sau condiționat, al vecinului.

### **ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR**

Este obligatorie asigurarea compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Construcțiile administrative (sediile) se pot amplasa în toate zonele, în funcție de specificul activității.



Construcțiile pentru comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa, ca funcțiune complementară, și în zonele de locuit.

Unitățile de alimentație publică se pot amplasa în zonele de locuit doar dacă se asigură un număr redus de locuri, dacă se respectă distanțele de protecție față de vecinătăți, dacă se asigură protecția fonică a vecinătăților, și dacă nu contravin funcțiunilor preexistente sau stipulate ca amplasament prin P.U.G. Se vor respecta, cu prioritate, condițiile de subzonă.

**Nu se vor amplasa baruri, cafenele, ceainării, restaurante, discoteci, la mai puțin de 100,00 m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială. Idem, nu se vor amplasa astfel de unități la mai puțin de 50,00 m de primării, sedii ale unităților financiare, cimitire.**

Prestările de servicii de tipul atelierelor se vor amplasa, de regulă, în incintele de producție; idem, serviciile industriale și agro-zootehnice.

**Lăcașurile de cult vor fi amplasate în funcție de numărul de practicanți, în condițiile legii. Autorizarea noilor lăcașuri de cult sau case de rugăciuni se va face prin P.U.D., avizat și aprobat legal.**

Construcțiile și amenajările sportive se amplasează, de regulă, în zonele verzi, cu asigurarea accesului și evacuării publicului.

Construcțiile pentru turism se amplasează conform prevederilor specifice, cu avizul, după caz, al ministerului de resort.

Amplasarea hotelurilor, motelurilor, cabanelor, satelor de vacanță, se va face în zonele cu destinație de turism/agro-turism, și, preferabil, în afara localităților. Nu se recomandă amplasarea lor în apropierea zonelor tampon și a celor strict protejate. Pentru toate unitățile, documentația P.A.C. va include și acordul de mediu.

Se vor respecta prevederile legale în vigoare la data autorizării privitoare la integrarea unei funcțiuni diferite esențial de caracterul zonei.

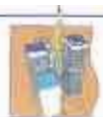
## **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

Procentul de ocupare a terenului ( $P.O.T. = \frac{Sc}{St} \times 100$ ) nu trebuie să fie mai mare

decât limitele stabilite prin R.L.U.

- St = suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciară.
- Sc = aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota ±0,00 a parterului, pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp, nișele cu aria mai mică de 0,4 mp, treptele exterioare și terasele neacoperite.

P.O.T. se calculează pentru toate clădirile de pe parcelă, astfel încât să nu se depășească indicii ce asigură confortul și condițiile optime de igienă de pe fiecare parcelă.





**Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de ocupare a terenului (C.U.T.), regimul de aliniere și înălțimea sunt condiții obligatorii de autorizare.**

**Modificările de la aceste impuneri nu se pot analiza decât prin P.U.Z., supus avizării și aprobării legale.**

**În cazul unor funcțiuni diferite de prevederile P.U.G. sau a unor diferențe de orice natură față de prevederile R.L.U. se poate întocmi, în cazuri excepționale, temeinic justificate, un P.U.Z., avizat și aprobat legal.**

### **LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ**

Nu se pot executa construcții pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Autorizarea unor astfel de lucrări, în cazul în care amplasamentul nu a fost stabilit clar prin P.U.G. se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legislației.

Lucrările de utilitate publică sunt precizate în Legea nr.33/1994.

**Pe astfel de terenuri nu se pot face decât construcții provizorii, din materiale nedurabile (stuf, lemn-de mici dimensiuni), cu durată limitată și care vor fi dezafectate la solicitarea autorităților. Durata de existență va fi scurtă și se va preciza în autorizația de construire. De asemenea, ele nu vor perturba calitatea factorilor de mediu.**

### **ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

În funcție de specificul funcțional, se va asigura orientarea corectă a încăperilor, pentru asigurarea însoririi, a iluminatului natural și a confortului psihologic.

Însorirea se analizează prin studii specifice. Se va asigura însorirea pe durata a min.1½ ore la solstițiul de iarnă, sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru locuințe, și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile - sud.

La lăcașuri de cult ortodoxe se va asigura orientarea altarului spre Est.

Terenurile de sport în aer liber se orientează pe axa Nord - Sud, cu abatere de max.15 grade.

Locuințele vor avea, la încăperile de pe fațada cea mai favorabilă (sud), o durată minimă de însorire de 1 1/2 la solstițiul de iarnă.

Pentru școli și alte unități de învățământ se recomandă orientarea diferențiată a încăperilor (săli de clasă, ateliere, etc.).

### **PÂRCELAREA**

**Se interzice autorizarea pe loturi neconstruibile.**

Parcelarea e operațiunea de divizare a unui teren în min.4 loturi alăturate, pentru realizare de construcții. Pentru mai mult de 12 loturi se poate autoriza



parcelarea și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă, cu respectarea normelor de igienă și sănătate publică. Prin parcelare, loturile devin parcele cadastrale distincte, ce se înregistrează în cartea funciară.

Autorizarea executării parcelărilor e permisă dacă, pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ, condițiile: front la stradă de min. 8,00 m și o suprafață minimă a parcelei de 150,00 mp pentru clădiri înșiruite; front la stradă de min. 12,00 m și o suprafață minimă a parcelei de 200,00 mp, pentru clădiri izolate sau cuplate. În ambele cazuri, adâncimea va fi cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Tenurile sunt construibile dacă se asigură accesul la un drum public (direct sau prin servitute), dacă se asigură echiparea tehnico-edilitară și dacă forma și dimensiunile sunt conform precizărilor de mai sus.

Aceste prevederi anterioare de suprafețe, dimensiuni fixează condițiile minimale pentru parcelări de locuințe. Pentru alte funcțiuni, se vor întocmi P.U.Z. sau P.U.D.

În proiectare și execuție se vor respecta prevederile Legii nr.10/1995 și ale Normativului P 100/1992.

### **AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**

(aliniament = limita dintre domeniul public și privat)

- regim de aliniere = linia imaginară ce unește fronturile construite ale clădirilor

Construcțiile se pot amplasa pe aliniament doar în cazuri izolate, pe alte străzi decât D.J., dacă distanța până în axul străzii este de min.10 m, dacă distanța dintre aliniamente este de min.20 m, dacă ele au caracter provizoriu (pereti din lemn, profile metalice) și dacă  $A.D < 25$  mp.

În rest, construcțiile se vor amplasa retrase față de aliniament, cu respectarea regimurilor de aliniere existente – dacă acest lucru e prevăzut expres, în R.L.U.; în rest, distanța minimă recomandată față de aliniament este de 1,00 m la chioșcuri provizorii cu A.D. mai mică de 25 mp, de 2,00 m pentru construcții parter și de 3,00m pentru construcții cu mai multe niveluri.

De regulă, clădirea se va amplasa perpendicular pe axul drumului, pentru păstrarea specificului local.

În intersecții, construcția se va distanța față de aliniament cu min. 3,00 m, cu păstrarea câmpului de vizibilitate.

În orice situație, față de malul apei se va păstra o distanță conform Legii apelor, dar nu mai puțin de 10,00 m.



### **DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI**

Se vor respecta prevederile Codului civil (min.0,80 m între peretele fără goluri și limita de proprietate; min. 1,90 m între peretele cu goluri și limita de proprietate; se va păstra, pe o latură, o retragere de min. 3,00 m, pentru acces de intervenție la incendii.

Așezarea pe limita de proprietate (a fundației) e posibilă doar în baza acordului dat prin Notariat de proprietarul învecinat.

Se interzice cuplarea pe două limite de proprietate.

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE**

Distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă va permite însorirea corectă și intervenția în caz de incendii sau seisme.

Distanța va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar, nu mai puțin de 3,00 m. Se pot face alipiri în condiții de siguranță și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 /1995.

Cuplarea anexelor nepoluante se poate face și cu alte clădiri de bază de pe lot (ex.bucătărie de vară, șopron). Anexele poluante sau inestetice se vor amplasa în fundal. Anexele poluante (grajduri,etc.) se vor distanța la cca. 15,00 m de locuințe, sau se vor amplasa mai aproape sau pe hotar, în baza acordului dat de vecin.

Clădirile din zona de producție nu se vor alipi de locuințe și se vor retrage cu min.  $H/2$  de la hotar ( $H =$  înălțimea la cornișă), nu însă mai puțin de 4,00 m, și cu respectarea distanțelor conform Ordinului nr.536/1997 al ministrului sănătății.

### **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

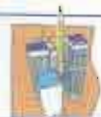
Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească, cu mai mult de două niveluri, clădirile imediat învecinate. Înălțimi recomandate: P, P+M, P+M+1.

### **ASPECTUL EXTERIOR**

Aspectul exterior nu trebuie să contravină funcțiunii și nu trebuie să deprecieze aspectul general al zonei.

Se interzic construcțiile care, prin aspect și volum intră în contradicție cu aspectul general al deltei, deprecind valorile arhitecturii și urbanismului în general, și al arhitecturii deltaice, în particular.

Nu se vor proiecta cladiri cu aspect montan sau specifice altor zone geografice, pentru păstrarea aspectului deltei în tiparele actuale.



### **ASIGURAREA ACCESELOR**

Se pot autoriza construcții dacă se asigură accesul direct din drumul public sau, indirect, prin servitute.

Se vor crea cât mai puține accese în drumul public. Se recomandă cuplarea a doua accese, aflate pe parcele alăturate.

### **PARCAJE**

Datorită particularităților geografice, a izolării, necesitatea asigurării cu parcaje, conform normelor nu este o problemă actuală, ci de perspectivă. Nu se vor crea parcaje în afara proprietății. În cazuri izolate, se va putea autoriza parcare pe domeniul public, cu respectarea prevederilor legale și a menținerii unor trotuare de min. 0,75 m, sau în funcție de condițiile de subzonă.

Străzile se dimensionează conform standardelor, iar numărul de parcaje se calculează conform normelor specifice și a H. G. nr.525/1996.

### **ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Nu se pot executa construcții care presupun costuri de echipare ce depășesc posibilitățile administrației locale ori ale investitorilor interesați.

În lipsa utilităților, autorizarea executării construcțiilor se poate condiționa de stabilirea, prealabilă, prin contract, a obligației de a efectua, parțial sau total, lucrările de echipare edilitară, de către cei interesați.

Până la realizarea rețelelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare, pentru locuințele unifamiliale se vor prevedea soluții individuale, cu măsuri de protecție a mediului și cu obligația beneficiarului de a se racorda ulterior, la rețea.

Pentru alte construcții, beneficiarul va realiza noi rețele (sisteme de preluare și epurare primară a apei) în prima etapă, iar ulterior, în funcție de capacitatea rețelei centralizate, se va putea racorda la ea. Vôr fi respectate normele de protecție sanitară specifice.

Lucrările de branșare/racordare la rețelele edilitare se vor suporta de către beneficiari.

### **ÎMPREJMUIRI**

Se pot realiza împrejmuiri (garduri, plantații) cu caracter definitiv sau temporar, care pot fi transparente sau opace.

Spre aliniament se vor face împrejmuiri integral din lemn, stuf, nuiele împletite, profile metalice, tabla cutată, piatră sau împrejmuiri cu soclu din piatră, beton având înălțimea maximă de 1,00 m și partea superioară din lemn, profile metalice sau stuf.

Se poate utiliza plantație de contur, dublată sau nu de gard viu. Nu se permit garduri din sârmă ghimpată, pe aliniament sau pe limitele laterale ale parcelei. Înălțimea maximă a gardurilor de pe aliniament va fi de 1,80 m.



Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțime de max.2,40 m (cu preluarea diferenței față de gardul de pe aliniament, preferabil, în trepte). Aceste împrejmuiri vor fi realizate din aceleași materiale ca cele precedente, iar soclul va putea fi de max.1,50 m.

Se vor respecta prevederile Codului civil la realizarea împrejmuirilor de pe liniile de proprietate.

Pe o adâncime de 10,00 m de la malul apei, gardurile vor avea socluri de max.10cm și vor fi executate din materiale ușor de dezafectat, pentru intervenții în caz de calamități.

### **SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

Se vor prevedea obligatoriu spații verzi și plantate, conform destinației construcției, prin raportare la normele specifice sau la H.G. nr.525/96. Vor fi obligatoriu prevăzute spații plantate între clădire și aliniament. În zona de locuit se va planta câte un arbore la fiecare 100 mp.

Vor fi plantați arbori și arbuști specifici deltei, cu prioritate.

Distanțele dintre arbori și conductorii electrici vor respecta precizările de mai jos:

- peste 220V – 2,00 m în plan vertical, de la conductor până la coroana arborilor și 5,00 m, în plan orizontal
- până la 220V – conductori neizolați – se va păstra o distanță de 2,00 m în plan vertical și de 3,00 m în plan orizontal
- până la 220V – conductori izolați – se va păstra o distanță de 0,50 m în plan vertical și de 1,00 m în plan orizontal

Se recomandă a se păstra distanțe de 5,00 m între axul trunchiului de arbori, respectiv, de 1,50 m, la arbuști, față de pereții cu ferestre. Aceste distanțe pot fi de 2,00 m la arbori, respectiv de 1,50 m la arbuști (ax), față de pereții fără ferestre. Prevederile se referă la propria incintă. Față de alte incinte se vor respecta prevederile Codului civil.

### **INDICI MAXIMI DE OCUPARE A TERENULUI**

Se vor respecta indicii maximi P.O.T. și C.U.T. de zonă /subzonă.



## CAPITOLUL IV

**- valabil pentru toate satele -**

### **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Fiecare sat este împărțit în Unități teritoriale de referință (U.T.R-uri), care sunt suprafețe omogene funcțional și morfologic, pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate. Ele cuprind zone funcționale (cu anumite funcțiuni dominante). Fiecare zonă este formată din una sau mai multe subzone. La întocmirea certificatului de urbanism, se vor prelua condițiile generale, valabile pentru toate satele; de asemenea, se vor prelua prevederile suplimentare sau particulare de zonă, care sunt prioritare față de primele.

Se includ, de asemenea, și condițiile de subzonă, care sunt prioritare față de cele anterioare.

ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN POT FI URMĂTOARELE:

- L** ZONA PENTRU LOCUINȚE
- IS** ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII
- ID** ZONA PENTRU INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE
- A** ZONA UNITAȚILOR AGRICOLE (AGRO-ZOOTEHNICE)
- P** ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, PERDELE DE PROTECȚIE
- GC** ZONA DE GOSPODARIE COMUNALĂ
- CC** ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
- TE** ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ
- TR** ZONA TERENURILOR CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE
- DS** ZONA TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ



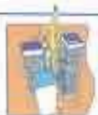
## CAPITOLUL V

### PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

Pentru fiecare sat se prevad Unitatile Teritoriale de Referință (U.T.R.-uri), care includ atât satul propriu-zis (vatra lui), cât și trupurile izolate din teritoriul extravilan (stații de captare-tratare a apei, stații de epurare, puțuri seci, platforme de gunoi, cimitire izolate, stații de pompare, etc.)

Prevederile la nivel de U.T.R.-uri, pentru fiecare localitate sunt prezentate în continuare, în ordinea:

1. CRIȘAN
2. CARAORMAN
3. MILA 23



LOCALITATEA

# CRIȘAN

Compusă din:

U.T.R. 1 – TRUP 1 (LOCALITATEA)

U.T.R. 2 – TRUP 2 (MAL STÂNG)

U.T.R. 3 – TRUP 3 (LEBĂDA)

U.T.R. 4 – TRUP 8 (INSULA)

U.T.R. 5 – GOSPODĂRIE COMUNALĂ, TEHNICO-EDILITARE (TRUPURI 4,5,6,7)

## U.T.R. 1 - LOCALITATEA

- compusă din TRUPUL 1, cu zonele:

L	ZONĂ LOCUINȚE
IS	ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE
ID	ZONĂ ÎNDUSTRIE ȘI DEPOZITARE
CC	ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE
P	ZONĂ SPAȚII VERZI ȚĂMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT
GC	ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ
TE	ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

**L**

### ZONA REZIDENTIALĂ (DE LOCUIȚ)

COMPUSĂ DIN SUBZONELE:

**Lr - locuințe tip rural - P, P+M, P+1, P+1+M**

**Lm - locuințe medii - P+M, P+1, P+1+M, P+2, P+2+M**

FUNCȚIUNE PREDOMINANTĂ: locuirea, ca funcțiune de bază





**UTILIZĂRI PERMISE:** - locuințe (inclusiv case de vacanță), funcțiuni compatibile și funcțiuni complementare

Se pot face construcții noi, reparații, modernizări, consolidări, supraetajări, extinderi pentru toate tipurile de funcțiuni

**Funcțiuni compatibile** cu locuirea - funcțiuni adăpostite în aceeași clădire cu locuința, cu care pot coexista în bune condiții

**Funcțiuni complementare** locuirii - funcțiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuințe sau de locuințe și funcțiuni compatibile

**UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:**

- pentru locuințe, funcțiuni compatibile și complementare – se pot face extinderi, R.K., consolidări, modernizări, supraetajări - cu condiția respectării rezistenței, a stabilității și siguranței clădirii existente sau de care se face alipirea; se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995

- sunt permise funcțiuni compatibile cu locuirea, adăpostite în aceeași clădire, dar pe max. 60% din A.D. ; exemple: magazin alimentar, magazin produse nealimentare, de folosință periodică, atelier de croitorie, cizmărie, farmacie, cabinet medical/stomatologic, birouri, bar cu max. 12 locuri, pensiune cu maxim 6 locuri, alte spații similare, cu condiția să nu deranjeze locuința proprie și, mai ales, vecinătățile, cu respectarea Ordinului nr. 536/1997

- funcțiuni complementare locuirii, care se pot adăposti în clădiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuințe, dar care cuprind unități neperturbatoare pentru locuințele de pe alte parcele (magazine, alimentație publică, ateliere de croitorie, cizmărie, curelărie, împletituri papură, reparat sau confecționat unelte agricole, alte funcțiuni cu condiția să nu fie deranjate locuințele ce pot exista pe parcelele din jur, cu asigurarea distanțelor și condițiilor de protecție conform Ordinului nr. 536/1997, a igienei zonei adiacente și a prevederilor Legii nr. 10/1995

- pentru orice funcțiuni, inclusiv locuințe cu A.D. mai mare de 250 mp se va întocmi P.U.D. sau P.U.Z., după caz

- pentru toate zonele marcate cu hașuri pe o singură direcție, se va întocmi obligatoriu P.U.Z.; se poate analiza prin două sau trei Planuri Urbanistice Zonale, suprafața de teren destinată extinderii locuințelor, aflată la extremitatea estică a satului.

-se pot face: dezafectări, reparații, extinderi, modernizări, supraetajări, cu respectarea Codului civil, a stabilității și siguranței construcțiilor existente; se va solicita acordul proprietarilor de imobile ce pot fi afectate (pentru pereți comuni, apropiere periculoasă, etc.) și se vor prevedea în proiect măsuri de asigurare a stabilității și siguranței construcțiilor învecinate.



- se poate face turism sau agroturism (pentru o capacitate mai mare de 3 camere), cu acordul vecinilor direcți;

- pentru distanțe mai mici de 10 m a restaurantelor de peste 24 locuri a barurilor cu peste 24 locuri, teraselor, piscinelor, față de limitele terenului, acordul vecinilor va avea precizate distanțele minime de apropiere permise.

**Pentru a nu fi deranjată zona de locuire, nu se vor amenaja restaurante sau alte unități de alimentație publică cu peste 40 de locuri, discoteci, saloane de nunți, cluburi cu peste 100,00 mp A.D. în zona L.**

- nu se vor prevedea puncte de colectare/prelucrare a peștelui sau ateliere deranjante, decât cu acordul legal al vecinilor direcți și dacă, de la orice construcție/amenajare definitivă sau provizorie și limitele proprietății sunt cel puțin 15 m și se asigură măsuri de diminuare a poluării; acordul vecinilor va fi și pentru distanțe mai mici față de limitele terenului

- nu se vor amenaja ateliere ce pot provoca, prin procesul de lucru, variații de tensiune pe rețea, decât dacă se asigură măsuri de contracarare, pe cheltuiala investitorului

- nu se vor amplasa turnuri de telefonie mobilă, printre locuințe, dacă distanța până la limitele terenului nu este de cel puțin  $H/2$ , în caz contrar obținându-se acordul vecinilor direcți.

#### UTILIZĂRI INTERZISE:

**Nu se vor amplasa baruri, cafenele, ceainării, restaurante, discoteci, la mai puțin de 100 m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere de copii sau unități similare; idem, nu se vor amplasa astfel de unități la mai puțin de 50 m de primării, sedii ale unităților financiare, cimitire.**

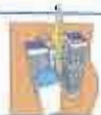
- pe o distanță de 50 m de la limitele cimitirului nu se vor construi locuințe, instituții social-culturale, agro-turism, turism, construcții medicale, de învățământ, birouri, ateliere ce necesită factori de mediu fără impurități; se pot amenaja aici ateliere de obiecte funerare, depozite de materiale de construcție, altele similare, cu acordul sanitar și de mediu

-se interzic construcții în zone cu băltiri, fără îmbunătățirea calității terenului (platformă, soclu înalt)

-se interzic construcții fără hidroizolație peste soclu și fără fundație sub cota de îngheț

-se interzic construcții fără amenajări perimetrice de dirijare a apelor pluviale de la soclu spre exterior

-se interzic anexe poluante sub distanțe normate (acolo unde se permit grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile ori septice, ele se vor distanța la min.10m de limitele terenului;



## AMPLASAREA FATĂ DE ALINIAMENT

Pe străzile ce delimitează zona centrală, se va păstra o retragere de min.2,00m pentru construcții din materiale durabile, sau chirpici/ceamur, inclusiv construcții metalice sau din lemn, cu A.D. peste 30 mp, și de min.1,0m pentru chioșcuri provizorii, din lemn, tablă sau paiantă, cu A.D. max=30mp.

Pe alte străzi, se va păstra o distanță de min.1,50 m pentru construcții din materiale durabile sau chirpici/ceamur, și de min. 0,80 m pentru chioșcuri provizorii din lemn, tablă, paiantă.

Distanțele de la aliniament sunt de min.3,00 m spre intersecții; pentru terase acoperite sau descoperite se respectă retragerea de min.2,50 m de la aliniamentul spre intersecție.

Se interzice amplasarea pe aliniament, exceptând primul front de la Dunăre, dacă regimul de înălțime este P sau P+M, iar aspectul este tradițional-local, cu marcarea timpanului în spiritul celor vechi.

Pe străzile la care este caracteristică orientarea clădirii perpendicular pe aliniament (la min.50% din clădirile existente), se recomandă acest tip de așezare.

În orice situație, trebuie ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța, pe orizontală, din orice punct al clădirii, față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Clădirea principală se poate amplasa în adâncimea parcelei, până la max. 60,00m (fațada posterioară).

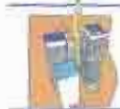
Anexele gospodărești (magazii, grajduri, șoproane, altele similare) se vor retrage la min. 6,00 m de aliniament și vor avea aspect tradițional sau adecvat clădirii de bază, cu care vor forma un ansamblu unitar.

## DISTANȚELE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Construirea pe limita de proprietate nu este permisă. În cazuri speciale, justificate, se acceptă edificarea doar pe o singură limită, cu acordul prin Notariat al proprietarului învecinat; în acord se va accepta și regimul maxim de înălțime. Fundația nu va depăși limita de proprietate; apele pluviale vor fi preluate și dirijate în curtea proprie. Limita de proprietate nu va fi depășită prin rezaliduri, jgheaburi, console.

Se vor respecta distanțele conform Codului civil:

- min.1,90 m între clădiri cu ferestre la vedere (idem logii, balcoane) orientate spre proprietatea învecinată
- min. 0,60 m în cazul vederii piezișe



- min.0,8m între fațada fără logii/balcoane, /ferestre/uși și limita de proprietate

Nu se recomandă retragerea cu 0,80 m de ambele părți ale unei limite de hotar, decât la construcții parter, datorită stagnării apelor din precipitații, a imposibilității însoțirii și a riscului de creare a igrasiei.

Se va păstra obligatoriu o distanță liberă de min.3,50 m pe una din lateralele curții, în cazul loturilor mai adânci de 50 m, care sunt generalizate în sat. În cazul particular, al unui lot denivelat cu min. 0,80 m față de stardă, se poate păstra un acces pietonal, lateral, de min.1,90m, pentru intervenții.

La proiectarea unui acces pe sub clădire, se va lăsa o înălțime liberă, pentru mașina de intervenție, de 4,20 m și o lățime liberă de min.3,50 m.

Construcțiile de bază cu înălțime P+1, P+M, P+M+1, P+2, P+2+M se recomandă a se retrage cu min. 2,00 m de la limita laterală a proprietății. Orice clădire de bază sau anexă nepoluantă va fi distanțată conform Codului civil față de limita din spate a curții și va fi retrasă cu 15,00 m, conform Ordinului nr. 536/1997, respectiv cu 50,00 m, pentru adăposturile de animale, precizate în Ordinul nr. 108/1999.

Se va păstra o retragere de min. 10,00 m a bazinelor vidanjabile permise de organele sanitare și de protecția mediului, față de limitele terenului, în caz contrar se va obține acordul vecinului.

Pentru funcțiuni complementare, ce presupun respectarea unor normative de protecție la foc (de exemplu turism) se vor prevedea distanțele impuse prin normativele specifice.

Dacă prevederi legale intervenite după aprobarea acestui P.U.G. prevăd acordul vecinilor, în alte situații, el se va obține.

#### Amplasarea față de rețelele electrice

-distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min.3,00 m pentru LEA între 1KV și 20 KV și de min.4,00 m – pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv.

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se a respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,0m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,50 înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice. În orice situație prevalează normativele în vigoare la data autorizării.

#### AMPLASAREA ÎNTRE ELE A CONSTRUCȚIILOR DE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța permisă între construcțiile din materiale durabile, de pe aceeași parcelă, idem pentru cele locuibile din ceamur sau paiantă ori chirpici, va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, nu însă mai puțin de 2,5 m.



Se poate alipi o clădire de altă de pe aceeași parcelă, cu condiția respectării prevederilor Legii nr.10/1995 referitoare la siguranța în exploatare și a stabilității construcției existente. Se va prezenta, în acest caz, soluția de rezolvare a fundațiilor.

Anexele se pot alipi de clădirea de bază, dacă se respectă distanța de la aliniament.

### ORIENTAREA FATĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor asigura orientări favorabile pentru încăperile locuibile, conform H.G.R. nr.525/1996.

Orientarea favorabilă pentru camere de zi și dormitoare este sud, sud-est. Pentru funcțiuni compatibile și complementare, se vor respecta normele specifice.

### ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE

Se va asigura accesul obligatoriu la drumul public, direct sau prin servitute, dimensionat astfel încât să poată accede, în perspectivă, autospecialele pompierilor.

Crearea accesului pe parcelă se va face cu protejarea rigolei și a liberei scurgeri a apelor pluviale. Se va obține acordul administratorului de drum, iar detaliul de racord dintre breteaua de acces și drumul public (podeț tubular, podeț dalat, etc.) va fi inclus în P.A.C.

### PARCELAREA

Parcelarea se va face în condițiile precizate în cap.III.

### ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Pentru toată subzona Lr se poate construi cu regim de înălțime de Parter, Parter+Mansardă, Parter+Etaj, Parter+Etaj+Mansardă.

În zona Lm se va construi cu regim de: Parter+Mansardă, Parter+Etaj, Parter+Etaj+Mansardă, Parter+ 2 Etaje, Parter+2 Etaje+ Mansardă.

Avizul geotehnic va sta la baza soluției tehnice, obligatoriu la peste un nivel. În orice situație, se va respecta legislația referitoare la avizul geotehnic.

În jurul cimitirului se recomandă doar clădiri parter.

Turnuri belvedere, anexe la construcțiile agro-turistice sau la locuințele de vacanță vor fi de max. 10,00 m înălțime și vor avea A.C. de max. 16,00 mp.

### RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ

Satul are sistem centralizat de alimentare cu apă, noile construcții putându-se racorda la el.

Soluțiile de echipare în sistem individual pentru evacuarea apelor uzate menajere pot fi acceptate în prima etapă, doar în baza acordului organelor de



protecție a mediului. La evacuări mari de apă se va realiza o preepurare/reținere a materiilor solide, grăsimilor și produselor petroliere.

Poziția bazinului/fosei se va indica în planul de situație, distanțată de alte vecinătăți, pentru a nu le aduce prejudicii.

**Evacuarea apelor uzate se va face luând în considerare zona de protecție sanitară cu regim sever, care este de min.100 m în amonte de priza uzinei de apă și de 25 m în aval și pe lateral.**

Racordul electric se va face fără supratraversări ale altor proprietăți.

El nu este obligatoriu la anexe și chioșcuri.

### ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

**Prin situarea pe brațul Sulina, traseul turistic cel mai important al deltei, aspectul, volumetria și finisajele exterioare constituie elemente determinante în autorizarea construcțiilor.**

— Nu sunt permise construcții străine de specificul deltei. Se vor utiliza mult materiale locale, în special la casele de vacanță și construcțiile pentru agro-turism. Nu se recomandă placaje cu gresie la exteriorul clădirilor, decât în cazul unor dotări.

Se recomandă stuful, mai ales la construcții pentru agro-turism, case de vacanță și anexe gospodărești.

Pentru învelitorile corpurilor de clădire diferite din aceeași gospodărie, nu se vor utiliza stuful și tabla zincată, împreună.

În zona adiacentă zonei centrale (frontul întâi) nu se va utiliza azbocimentul la clădiri de bază, decât în cazul intervențiilor la construcții existente. Azbocimentul se permite doar construcții parter. Nu se va utiliza tabla solzi la învelitori.

— În cazul unei extinderi, se va obține unitatea învelitorii, ca material și tratare, pe o adâncime de 30,00 m de la aliniament.

### PARCAREA

Izolarea satului nu face, în prezent o problemă majoră din parcare. Totuși, pentru rezolvarea în perspectivă, este necesar ca, în fiecare incintă să se păstreze un teren liber de cca. 6x3 m, pentru mijloace hipo, autoturisme sau tractoare.

### SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Se vor respecta prevederile cap.III.

Plantarea arborilor se va face la min. 2,00 m de gard, iar a arbuștilor la min. 0,50 m de gard. Nu se vor planta arbori specifici zonelor de munte.

Se va respecta norma de min. 2 mp /locuitor, pentru spații verzi și plantate.

### ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile cap. III.



La funcțiuni de agro-turism se recomandă stuful, nuielele împletite, moloanele de piatră, lemnul.

### INDICI MAXIMI

Indicii maximi pentru P.O.T. și C.U.T. sunt:

P.O.T. max=35%

C.U.T. max=1,05 pentru Lr și C.U.T. max. =1,25 pentru Lm

**SUBZONA Lr și SUBZONA Lm** – În cazul construcțiilor P+2, P+2+M, cu lungimi mai mari de 10 m nu se permit volume monobloc, fiind necesară variația de înălțime, pentru eliminarea agresivității și monotoniei clădirii.

**IS**

## ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

### COMPUSĂ DIN SUBZONELE:

- IS a subzona administrație și servicii
- IS î subzona învățământ, educație
- IS c subzona cultură
- IS C subzona culte
- IS co subzona comerț, alimentație publică
- IS ps subzona prestări servicii
- IS s subzona sănătate, asistență socială
- IS st subzona sport, turism

### UTILIZĂRI PERMISE

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică
- se pot face construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări, dezafectări

### UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- reparații capitale, consolidări, supraetajări, alte lucrări la construcții existente, cu condiția respectării prevederilor Legii nr.10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranța în exploatare
  - lucrări noi sau intervenții la construcții existente, cu respectarea Codului civil, a normativelor de protecție la acțiunea focului, a altor normative specifice
  - în zona centrală se recomandă folosirea materialelor durabile
- Se pot amenaja funcțiuni compatibile (în aceeași clădire) sau complementare (pe loturi distincte), cu respectarea condițiilor de subzonă.



**Pentru funcțiuni de tipul: discoteci, restaurante cu mai mult de 80 de locuri, saloane de nunți, motel, hotel și pentru orice alte clădiri cu A.D. mai mare de 200 mp se va întocmi P.U.D. dacă funcțiunea nu a fost evidențiată prin P.U.Z.. Idem pentru prestări servicii generatoare de zgomot, emisii de pulberi, consumatoare mari de energie sau apă. Prevederile se referă la clădiri noi sau reamenajări funcționale.**

Se pot face amenajări pentru turism sau agroturism; pentru distanțe mai mici de 10 m a restaurantelor de peste 60 locuri /a barurilor cu peste 60 locuri, inclusiv pe terasă/a piscinelor, față de limitele terenului, se va obține acordul vecinilor care va avea precizate distanțele minime de apropiere permise ;

Idem, se va solicita acordul vecinilor direcți și ai celor de pe frontul opus al străzii, pentru unități de alimentație publică cu mai mult de 150 locuri, inclusiv pe terase/pentru saloane de nunți, discoteci/cluburi sau săli de jocuri cu A.D. peste 150mp, ateliere în care se produc zgomot, mirosuri, alți factori puternic perturbatori.

Nu se vor amenaja ateliere de argăsit piei de animale decât cu acordul legal al vecinilor direcți și dacă, de la orice construcție/amenajare definitivă sau provizorie și limitele proprietății sunt cel puțin 15 m și se asigură măsuri de diminuare a poluării; acordul vecinilor va fi și pentru distanțe mai mici față de limitele terenului.

Nu se vor amenaja ateliere ce pot provoca, prin procesul de lucru, variații de tensiune pe rețea, decât dacă se asigură măsuri de contracarare, pe cheltuiala investitorului.

Nu se vor amplasa turnuri de telefonie mobilă, printre locuințe, dacă distanța până la limitele terenului nu este de cel puțin  $H/2$ , în caz contrar obținându-se acordul vecinilor direcți; pentru aceste turnuri se vor detalia în P.A.C. condițiile de postutilizare.

Se pot amenaja locuințe pe max.60% din A.D.

**Pentru zona centrală și pentru toate zonele marcate cu hașuri pe o singură direcție, se va întocmi obligatoriu P.U. Z sau P.U.D.**

**Se recomandă analiza inițială a întregii zone centrale, printr-un singur P.U.Z.**

La amplasarea lucrărilor din preajma apelor, se vor respecta distanțele de protecție față de malul apelor, conform legii nr.107/1996.

Astfel, lățimea zonelor de protecție este de:

- 15,00 m în lungul unui curs de apă lat între 10 - 50 m
- 30,00 m pentru lățimi între 51- 500 m

În zona căilor navigabile (brațul Sulina) și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul ministerului de resort:

- construcții/installații de deservire, întreținere și exploatare a căii
- elemente de semnalizare pentru siguranța circulației





- construcții pentru porturi, acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice, gări fluviale, alte lucrări similare
- traversări/subtraversări ale căilor navigabile, ale canalelor și cursurilor potențial navigabile cu conducte, rețele electrice, de telecomunicații, lucrări de artă (poduri)
- adăposturi pentru iernat nave
- instalații de captare a apei sau de evacuare a apelor
- apărare de maluri, diguri, altele similare

Construcțiile se vor amplasa la min. 20,00 m de malul brațului Sulina și a canalului Caraorman. Construcțiile /lucrările /instalațiile amplasate în zona fluvială se pot face doar cu avizul M.L.P.T.L., prin direcțiile de resort.

Orice amplasare sub limita precizată se poate face în baza acordului dat de administratorul canalului.

#### UTILIZĂRI INTERZISE

**Nu se vor amplasa baruri, cafenele, ceainării, restaurante, discoteci, cluburi cu A.D. peste 200 mp, la mai puțin de 100 m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere de copii sau unități similare; idem, nu se vor amplasa astfel de unități la mai puțin de 50 m de primării, sedii ale unităților financiare, cimitire.**

- se interzic construcții în zone cu bălțiri, fără îmbunătățirea calității terenului (platformă, soclu înalt)
- se interzic construcțiile fără hidroizolație peste soclu și fără fundație sub cota de îngheț; se exceptează construcțiile provizorii din lemn, profile metalice, anexele de mică importanță
- se interzic construcții fără amenajări perimetrare de dirijare a apelor pluviale de la soclu spre exterior
- se interzic anexe poluante sub distanțe normate; puțurile vidanjabile și fosele vor fi distanțate la min. 10 m de alte proprietăți;

Se interzic construcții în zonele de protecție a rețelilor electrice.

Se interzic construcții cu riscuri tehnologice sau care provoacă poluarea mediului, sau pentru care nu se pot respecta normele de protecție în vigoare, inclusiv prevederile Ordinului nr. 536/1997.

Pe o distanță de 50 m de la limitele cimitirului propus, în zona IS se pot amenaja doar terenuri de sport și anexe de tipul centralelor termice, depozite de combustibil, ateliere de întreținere și alte spații auxiliare ale unor dotări, integrate într-o bogată, zonă verde.



### AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pe străzile ce fac parte din zona centrală, se va păstra o retragere de min.2,0 m pentru construcții din materiale durabile, sau chirpici/ceamur, inclusiv construcții metalice sau din lemn, cu A.D. peste 30 mp, și de min.1,00 m pentru chioșcuri provizorii din lemn, tablă, cu A.D. max = 30mp.

Pe alte străzi, se va păstra o distanță de min.1,50 m pentru construcții din materiale durabile sau chirpici/ceamur, și de min. 0,80 m pentru chioșcuri provizorii din lemn, tablă, paiantă.

Distanțele de la aliniament sunt de min. 3,00 m spre intersecții; pentru terase acoperite sau descoperite se respectă retragerea de min.2,50 m de la aliniamentul spre intersecție.

Pentru unități de învățământ, culte, retragerea va fi de min.5,00 m.

Terasele acoperite pot avansa până la 1,00 m de la aliniament (fără a se permite închiderea lor sezonieră, cu panouri/vitraje); terasele descoperite pot avansa până la limita aliniamentului (inclusiv treptele).

Toate porțiunile dintre clădiri și aliniamente vor fi ocupate, în proporție de min.50% de plantații cu arbori, arbuști sau flori.

### AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARĂ ALE PARCELEI

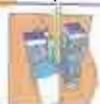
Construirea pe limita de proprietate nu este permisă. În cazuri speciale, justificate, se acceptă edificarea doar pe o singură limită, cu acordul prin Notariat al proprietarului învecinat; în acord se va accepta și regimul maxim de înălțime. Fundația nu va depăși limita de proprietate; apele pluviale vor fi preluate și dirijate în curtea proprie. Limita de proprietate nu va fi depășită prin rezaliduri, jgheaburi, console.

Se vor respecta distanțele conform Codului civil:

- min.1,90 m între clădiri cu ferestre la vedere (idem logii, balcoane) orientate spre proprietatea învecinată
- min. 0,60 m în cazul vederii piezișe
- min. 0,80 m între fațada fără logii/balcoane, /ferestre/uși și limita de proprietate

Nu se recomandă retragerea cu 0,80 m de ambele părți ale unei limite de hotar, decât la construcții parter, datorită stagnării apelor din precipitații, a imposibilității însoririi și a riscului de creare a igrasiei.

Se va păstra obligatoriu o distanță liberă de min.3,50 m pe una din lateralele curții, în cazul loturilor mai adânci de 50,00 m, care sunt generalizate în sat. În cazul particular, al unui lot denivelat cu min. 0,80 m față de stradă, se poate păstra un acces pietonal, lateral, de min. 1,90 m, pentru intervenții.



La proiectarea unui acces pe sub clădire, se va lăsa o înălțime liberă, pentru mașina de intervenție, de 4,20 m și o lățime liberă de min. 3,50 m.

Pentru toate tipurile de subzone se vor respecta cu prioritate, prevederile Normativului P118/1999, pentru asigurarea intervenției la incendii.

Astfel:

- la clădiri civile se va asigura intervenția cel puțin la o fațadă a clădirii
- clădirile pentru învățământ vor avea asigurat accesul (în perspectivă) al autospecialelor de intervenție la cel puțin două fațade; idem, la clădirile pentru turism
- clădirile de cult vor avea asigurat accesul autospecialelor de intervenție de incendiu la cel puțin o fațadă

Construcțiile de bază cu înălțime P+1, P+M, P+1+M, P+2, P+2+M se recomandă a se retrage cu min. 2,00 m de la limita laterală a proprietății. Orice clădire de bază sau anexă nepoluantă va fi distanțată conform Codului civil față de limita din spate a curții și va fi retrasă cu 15,00 m, conform Ordinului nr. 536/1997, respectiv cu 50m, pentru adăposturile de animale, precizate în Ordinul nr. 108/1999.

Se va păstra o retragere de min. 10,00 m a bazinelor vidanjabile permise de organele sanitare și de pritecția mediului, față de limitele terenului, în caz contrar se va obține acordul vecinului.

Pentru orice funcțiuni ce presupun respectarea unor norme particulare de protecție la foc, se vor prevedea distanțele impuse prin normativele specifice.

Dacă prevederi legale intervenite după aprobarea acestui P.U.G. prevăd acordul vecinilor, în alte situații, el se va obține.

Vor fi respectate cu prioritate distanțele de protecție față de vecinătăți, pentru construcții ce pot deranja vecinătățile.

#### Amplasarea față de rețelele electrice

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de:

- min. 3,00 m pentru LEA între 1 KV și 20 KV
- min. 4,00 m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se va respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, depozite de produse explozibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,50 înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice.

În orice situație prevalează normativele în vigoare la data autorizării.



### AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎNTRE ELE

Distanța permisă între construcțiile din materiale durabile, de pe aceeași parcelă, idem pentru cele locuibile din ceamur sau paiantă ori chirpici, va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, nu însă mai puțin de 2,50 m.

Se poate alipi o clădire de alta de pe aceeași parcelă, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 10/1995 referitoare la siguranța în exploatare și a stabilității construcției existente. Se va prezenta, în acest caz, soluția de rezolvare a fundațiilor.

Anexele se pot alipi de clădirea de bază, dacă se respectă distanța da la aliniament.

Vor fi respectate normele de însorire și prevederile Normativului P118/1999.

### ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

-clădiri de cultură-săli de lectură spre N, N-E, N-V

-săli de clasă-S, S-E, S-V

-săli de club-S, S-E, S-V

-alte funcțiuni-conform normelor specifice sau H.G. nr. 525/1996

### ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE

Se asigură obligatoriu în incinta proprie, pentru mijloace auto sau hipo. La clădiri de învățământ, se vor asigura două accese carosabile separate, pentru evacuări de urgență.

În cazul construcțiilor având curți interioare (care nu se recomandă, totuși) se vor asigura ganguri de 3,50 m înălțime și de 3,00 m lățime. La curți interioare descoperite, cu aria mai mare de 600 mp, situate la mai puțin de 0,50 m de nivelul carosabilului, se asigură 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru funcțiuni turistice, aleile carosabile de max. 25,00 m lungime, vor fi late de min. 3,50 m, iar la lungimi mai mari, se prevăd supralărgiri.

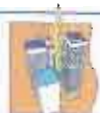
Pentru primii 5 ani de aplicare a R.L.U. având în vedere izolarea zonei, se pot face parcări și pe domeniul public.

### PARCELAREA

Idem cap. III

### ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- minimum Parter + Mansardă, la clădirea de bază; se pot face pe parter construcțiile secundare
- maximum P+2+Mansardă



### RACORDAREA LA REȚELE PUBLICE DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Satul are sistem centralizat de alimentare cu apă, noile construcții putându-se racorda la el.

Soluțiile de echipare în sistem individual pentru evacuarea apelor uzate menajere pot fi acceptate în prima etapă, doar în baza acordului organelor de protecție a mediului. La evacuarea unor mari cantități de ape uzate, se va asigura preepurarea/reținerea reziduurilor solide, a grăsimilor și a produselor petroliere.

Poziția bazinului/fosei se va indica în planul de situație, distanțată de alte vecinătăți, pentru a nu le aduce prejudicii.

Racordul electric se va face fără supratraversări ale altor proprietăți. El nu este obligatoriu la anexe și chioșcuri. Construcțiile ce deservește un public numeros vor avea și corpuri de iluminat exterior.

### ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

**Prin situarea pe brațul Sulina, traseul turistic cel mai important al deltei, aspectul, volumetria și finisajele exterioare constituie elemente determinante în autorizarea construcțiilor.**

Nu sunt permise construcții străine de specificul deltei. Se vor utiliza mult materiale locale (**lemn, stuf**) și naturale (piatra), în special la casele de vacanță, construcțiile pentru turism și agro-turism.

Se recomandă stuful și pentru anexe gospodărești.

Pentru învelitorile corpurilor de clădire diferite din aceeași gospodărie, nu se vor utiliza stuful și tabla zincată, împreună.

În zona adiacentă zonei centrale (frontul întâi) nu se va utiliza azbocimentul la clădiri de bază, parter, decât în cazul intervențiilor la construcții existente având acest material. **Nu se va utiliza tabla solzi la învelitori.**

În cazul unei extinderi, se va obține unitatea învelitorii, ca material, volumetrie și aspect.

Materiale de învelitoare permise: stuful, țigla, materialele bituminate, tabla.

La structuri de primire turistică și clădiri pentru alimentație publică se recomandă stuful.

Sunt recomandate pante de învelitoare specifice învelitorilor din stuf, și nu pante reduse, ca învelitorile de podiș, din olane.

**Nu se va folosi tablă solzi.**

### PARCAJE

Evoluția imediată a satului nu implică parcaje numeroase. Totuși, se vor prevedea, în incintele proprii, terenuri libere, ce se pot destina parcării automobilelor, tractoarelor, mijloacelor hipo.



Prin excepție, folosirea domeniului public se poate face prin autorizația de construire, cu utilizarea, în primul rând, a supralărgirilor pentru parcaje.

Pe fiecare parcelă se va rezerva un teren liber, posibil acoperit, pentru adăpostirea a minimum o barcă.

În cadrul profilului transversal tip, prin amenajarea unor parcaje (în perspectivă) nu se vor-diminua trotuarele sub 1,00 m.

### SPATII VERZI ȘI PLANTATE

Toate unitățile de tip IS vor avea spații verzi (grădini de flori, arbuști, arbori adaptați solului), între clădire și aliniament.

Arborii se pot planta la min. 2,00 m, iar arbuștii la min. 0,50 m de limitele proprietății.

Nu se vor planta arbori cu specific montan.

### ÎMPREJMUIRI

Conform Cap.III.

Ca o caracteristică, în această zonă se recomandă o înălțime de max.1,00 m. Se pot utiliza împrejmuiri spre aliniament, din profile metalice, lemn, piatră, cărămidă pe soclu din beton sau piatră. Nu se vor utiliza prefabricatele din beton.

La incinte pentru alimentație publică sau structuri de primire turistică, se recomandă și stuful sau împletiturile din nuiele.

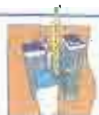
### INDICI MAXIMI P.O.T. ȘI C.U.T.

Conform subzonei.

## CARACTERISTICI ALE SUBZONELOR

### **-condiții suplimentare-**

- |       |                                       |               |
|-------|---------------------------------------|---------------|
| IS a  | - subzona administrație și servicii   | primărie C.   |
| IS î  | - subzona învățământ                  |               |
| IS c  | - subzona cultură                     |               |
| IS C  | - subzona culte                       |               |
| IS co | - subzona comerț, alimentație publică |               |
| IS ps | - subzona prestări servicii           |               |
| IS s  | - subzona sănătate, asistență socială | dispensar: C. |
| IS st | - subzona sport-turism                |               |



### **SUBZONA ADMINISTRATIE ȘI SERVICII – IS a**

-COMPUSĂ DIN: sedii administrative, sedii private, unități financiar-bancare, unități financiare, alte sedii

-REGULI: amplasare preponderent în zona centrală

-asigurarea unor degajamente necesare staționării publicului

-asigurarea acceselor pietonale și, pentru perspectivă, a celor carosabile, cu respectarea condițiilor specifice, a celor impuse prin H.G. nr. 525/1996 și prin Normativul P118/1999;

-retragerea cu cca. 3,00 m de la aliniamentul spre Dunăre a sediilor publice noi și a extinderilor

-aspect exterior reprezentativ, materiale de construcție durabile, finisaje de calitate

-nu se recomandă învelitori cu terasă; materiale de învelitoare permise: țiglă, tablă, preferabil colorată; materiale bituminoase se permit la alte sedii decât primăria

-pentru primărie se pot face: reparații, consolidare, modernizare, supraînălțare

Datorită necesității constituirii unui centru de interes reprezentativ, la jumătatea axei Tulcea-Sulina, soluția optimă ar fi dezafectarea actualului sediu și edificarea altuia reprezentativ, cu înălțime de P+1 sau P+1+M, P+2.

### **SUBZONA ÎNVĂȚĂMÂNT – IS î**

COMPUSĂ DIN: școală, grădiniță

-se pot face: reparații, consolidări, extinderi, supraetajări, dezafectări, clădiri noi

-pentru modernizări și construcții noi, se va respecta zonificarea specifică funcțiunii: construcții, curte de recreație, teren de sport, spații verzi/grădină

-recomandată învelitoare din tablă sau țiglă pentru corpurile existente și extinderi

-recomandate amenajări în aer liber de tipul: pergole, banchete

-interzisă împrejmuirea complet opacă sau din profile metalice ori lemn cu terminații ascuțite, lanceolate

-elementele de mobilier exterior vor fi din lemn natur sau profile metalice

-teren de sport orientat corect pe axa N-S, cu abatere de max.15 grade

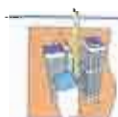
-în incinta școlii nu se poate amplasa, în baza acordului dat de titular, decât un singur chioșc de dulciuri, cu A.D. de max.3,00 mp, executat din lemn, profile de aluminiu sau tablă tratată la exterior, colorată

-P.O.T. max.25%; spații verzi, curte recreație, amenajări sportive, recomandate pe 75% din teren

### **SUZONA CULTURĂ – IS c**

COMPUSĂ DIN:cămin cultural

-orice modificare de funcțiune, posibilă temporar pe max.50% din A.D. a căminului cultural, se poate face doar în condițiile stipulate anterior



-se pot amenaja /construi săli de reuniuni, muzee (ex: muzeul istoricului brațului Sulina, muzeu al navigației, muzeu al deltei, muzeu de științe naturale), cu respectarea condițiilor impuse anterior

-lucrări: reparații, consolidări, extinderi, modernizări, construcții noi

-la min. 200 locuri se va asigura, în afara construcției, un spațiu amenajat de 0,6 mp/locuitor

-P.O.T. max.=70% ; C.U.T. max.=1,9

### **SUBZONA CULTE – IS C**

Mănăstirile se pot amplasa în extravilan.

Biserica existentă se poate repara, renova, consolida, extinde cu mici spații auxiliare.

În aceeași incintă se poate construi o biserică nouă, cu sau fără demolarea celei vechi. Se vor respecta orientarea spre Est a altarului, cât și celelalte dogme ale arhitecturii de cult ortodoxe. În afara acestei noi biserici, orice altă biserică/casă de rugăciuni se va analiza prin P.U.D.

Se poate amenaja/repara/consolida/extinde casa parohială. Se va utiliza o stilistică unitară. Înelitoarea va fi din tablă, recomandat, la toate construcțiile din incintă. Distanțele dintre casa parohială sau orice anexă și limitele incintei vor conform Codului civil.

Între biserică și alte construcții se vor lăsa min. 6,00 m liberi, pentru procesiuni și intervenții la calamități.

Nici o altă construcție, din incinta bisericii nu va depăși P+I etaje.

P.O.T. max.=45%

### **SUBZONA COMERT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ – IS co**

COMPUSĂ DIN: magazine, alimentație publică conform clasificării legale

-lucrări.posibile: reparații, consolidare, modernizare, reamenajare funcțională, extindere, dezafectări, construcții noi

-regim maxim de înălțime: P+1+M

-P.O.T. max.=80%; C.U.T.max.=2,1

### **SUBZONA SĂNĂTATE, ASISTENȚĂ SOCIALĂ – IS s**

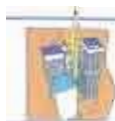
Se poate amenaja și locuința de serviciu a cadrelor medicale.

COMPUSĂ DIN: dispensar uman, staționar, dispensar veterinar (existente), cabinet medical, cabinet somatologic, farmacie

UTILIZĂRI INTERZISE: funcțiuni deranjante pentru pacienți

CONDIȚII:

- asigurarea acceselor de intervenție la calamități
- spațiu verde pe min. 10% din incintă





- pentru cămine de bătrâni, cămine de protecție a copiilor, analiza se va face prin P.U.D., în cazul unor A.D.>200mp

### **SUBZONA SPORT-TURISM – IS st**

Unele construcții existente se recomandă a fi readaptate la noi funcțiuni, inclusiv alimentație publică, structuri de primire turistică, cu respectarea legislației, a normativelor specifice, inclusiv de protecție la foc.

Se pot face reamenajări, fără P.U.D. pentru structuri de primire turistică până la 40 locuri de cazare.

Funcțiuni de tipul structurilor de primire turistică pot fi amplasate și în zona centrală a satului.

În cazul unor funcțiuni diferite, integrate în aceeași clădire, trebuie asigurate, cu prioritate, măsurile de protecție conform normativelor specifice și a Ordinului nr. 536/1997. În incinte se vor prevedea locuri de parcare/garare a unor vehicule de mică capacitate, pentru transportul turiștilor spre zone de interes din extravilan.

Ponderea spațiilor verzi amenajate va fi conform normativelor, dar nu mai puțin de 30% din suprafața terenului aferent incintei fiecărei clădiri.

În subzona ISst se vor respecta condițiile Ordinului nr.61/1999 al președintelui Autorității Naționale pentru Turism

Se recomandă: P.O.T.max.=70%; C.U.T. max.=2,4

Aspect rural sau modern, dar integrat arhitecturii cu specific de deltă.

#### Amplasarea față de rețelele electrice

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min.3,00 m pentru LEA între 1 și 20 KV și de min.4,00 m pentru LEA între 20 și 110 KV, inclusiv

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se va respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,5 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice. În orice situație prevalează normativele în vigoare la data autorizării.



**ID**

## **ZONA DE INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE**

-**COMPUȘĂ DIN:** organizare de șantier, cherhana

-**FUNȚIUNI PERMISE:** organizare de șantier pentru zona Deltei Dunării, cherhana, mică industrie nepoluantă pentru zonă, preferabil alimentară, prestări servicii care nu perturbă aspectul general al zonei de acces spre centrul satului, agro-turism

**FUNȚIUNI PERMISE CU CONDIȚII:** orice funcțiune ce implică o construcție nouă/extindere sau o refuncționalizare, pe A.D. cumulată a clădirilor de bază, mai mare de 250 mp se va analiza prin P.U.D. sau P.U.Z.

-pentru orice activități permise se vor respecta prevederile Ordinului nr.536/1997; se interzic activitățile cu risc tehnologic

-orice incintă productivă se va perimetra cu plantatie de aliniament, dublată de gard înalt de min. 1,50 m, care nu va fi din prefabricate de beton, ci va avea un aspect agreabil, datorită vizibilității dinspre Brațul Sulina și canalul Caraorman; până la înlocuirea imprejmuirilor actuale din prefabricate de beton, se vor face plantări cu plante agățătoare, pentru mascarea acestora

-se vor asigura utilitățile prin racord sau branșament (apă, energie electrică) sau mijloace proprii, cu măsuri de protejare a calității factorilor de mediu (evacuarea apelor uzate), până la realizarea rețelei locale

-încintele vor avea o fâșie de min. 3,00 m pentru plantație perimetrală de arbori

-orice construcție nouă nu va fi la mai puțin de 3,00 m de marginile terenului aferent

-regim de înălțime maxim: P+II+M

-amenajarea pontoanelor se va face cu avizul dat de administratorul albiei

-pentru amplasarea față de căi navigabile se va vedea ultima parte din "Utilizări permise cu condiții"- ZONA IS

-P.O.T. max. nu va avea valori mai mari de 75%; C.U.T. max.=2,4

### Amplasarea față de rețelele electrice

-distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min.3,00 m pentru LEA între 1 și 20 KV și de min.4,00 m pentru LEA între 20 și 110 KV, inclusiv

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se a respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, depozite de produse explozibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,5 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice. În orice situație prevalează normativele în vigoare la data autorizării.



Pentru amplasarea față de căile navigabile se va vedea ultima parte din IS - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII.

CC

## ZONA CĂI DE COMUNICATIE

COMPUSĂ DIN:

**CC r - SUBZONA CĂI DE COMUNICATIE RUTIERĂ**

**CC n - CĂI DE COMUNICATIE NAVALĂ**

**CC r – SUBZONA CĂI DE COMUNICATIE RUTIERĂ**

COMPUSĂ DIN: drumuri sătești

LUCRĂRI PERMISE:

- reparații, amenajare, modernizare
- lucrări conform standardelor și normativelor specifice
- pot include rețele de: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telefonie

Se propune realizarea unei căi de acces paralelă cu digul, pentru legătura cu Zona IS de la Vest de cherhana.

**CC n – SUBZONA CĂI DE COMUNICATIE NAVALĂ**

COMPUSĂ DIN: debarcadere

LUCRĂRI: întreținere, reparații, modernizare

-amplasarea unor chioșcuri provizorii în zona debarcaderului principal nu se recomandă; în cazuri extreme, se va întocmi un P.U.D/P.U.Z.. al debarcaderului și zonei adiacente

-realizarea unor puncte de acostare noi se poate face doar în baza avizelor legale

-pentru lucrări și condiții de amplasare în zona căilor navigabile, se va vedea ultima parte din “Utilizări permise cu condiții”-ZONA IS

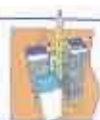
P

## ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT ȘI AGREMENT

COMPUSĂ DIN SUBZONELE:

**P pp - PLANTAȚIE PROTECTIE**

**P a - PLANTAȚIE AGREMENT**



COMPUSĂ DIN:

**Ppp** - plantații de protecție interpuse ca zonă tampon între zone locuite și stații de pompare, cimitir, unități ID, plantații de apărare la vânt sau pentru diminuarea poluării accidentale;

**Pa** - plantații cu rol de ambientare

Speciile de arbori și arbuști vor fi adaptate la specificul zonei geografice, la cerințele solului, la pânza freatică de suprafață, la condițiile climatice, la luminozitatea zonei. Se vor folosi, în primul rând, specii locale, adaptate la teren și care nu vor schimba caracteristicile peisajului.

**GC**

## ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

COMPUSĂ DIN SUBZONA GCc - CIMITIR

### GCc- SUBZONA CIMITIR

- Compusă din cimitir

Lucrări: amenajare alei, punct de apă, menținerea unei platforme libere pentru staționarea cortegiilor funerare, în zona de intrare, amenajarea unui nou cimitir, după aceleași criterii, inclusiv perdea de protecție perimetrală de min.3,00 m.

**TE**

## ZONA DOTĂRILOR TEHNICO-EDILITARE

TE a - SUBZONA ALIMENTARE CU APĂ

TE c - SUBZONA CANALIZARE

TE e - SUBZONA REȚELE ELECTRICE

TE h - SUBZONA LUCRĂRI HIDROTEHNICE

### TE a - SUBZONA ALIMENTARE CU APĂ

Compusă din rețele de alimentare cu apă-distribuție, existente, ce pot fi modernizate și extinse, cu respectarea standardelor în vigoare.

Compusă din uzina de apă, la care se pot face lucrări de reparații, consolidări, modernizări, cu respectarea normelor de protecție sanitară.



Vor fi respectate normele de protecție sanitară pentru astfel de funcțiuni. Nu vor fi efectuate lucrări ce pot prejudicia funcțiunea.

Se vor putea face, în timp, lucrări de reparație, modernizare, extindere.

În incinta uzinei da apă nu se va mai putea amplasa nici o construcție care nu deservește funcțiunea de bază.

### **TE c - SUBZONA CANALIZARE**

Compusă din rețele de canalizare menajeră și pluvială, ce vor fi pozate pe traseul străzilor, conform standardelor în vigoare.

Cuprinde și stații de pompare a apelor uzate, propuse a se realiza.

### **TE e - SUBZONA REȚELE ELECTRICE**

Compusă din rețele electrice existente de 20 KV și de joasă tensiune, cât și din P.T.A. existent, față de care se vor păstra distanțele normate de protecție.

Amplasarea față de rețelele electrice

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min.3,00 m pentru LEA între 1KV și 20 KV și de min.4,00 m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv.

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se a respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, depozite de produse explozibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,5 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice. În orice situație prevalează normativele în vigoare la data autorizării.

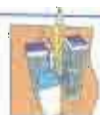
### **TE h –SUBZONA LUCRĂRI HIDROTEHNICE**

Cuprinde malul brațului Sulina și al canalului Caraorman, pentru care se propun lucrări de apărare (consolidări și lucrări noi).

De asemenea, la bifurcația dintre brațul Sulina și canalul Caraorman se pot face lucrări hidrotehnice de ameliorare a debitului pe canal.

Pe ambele căi navigabile se pot face lucrări de întreținere.

Cuprinde stații de pompare ale unor lucrări hidrotehnice, care pot fi reparate, consolidate, modernizate.



## U.T.R. 2 - ZONA MAL STÂNG

COMPUSĂ DIN: TRUP 2 CU ZONELE:

**ZONA L- LOCUINȚE**

**ZONA IS- INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE**

**ZONA P -PARCURI ȘI PLANTAȚII**

**ZONA ID- INDUSTRIE**

**ZONA CC-CĂI DE CIRCULAȚIE**

**ZONA TE-TEHNICO-EDILITARE**

**L**

### **ZONA L – LOCUINȚE**

COMPUSĂ DIN: SUBZONA Lr

UTILIZĂRI PERMISE: locuințe (inclusiv case de vacanță)

Se pot face construcții noi, reparații, modernizări, consolidări, supraetajări, extinderi, refuncționalizări

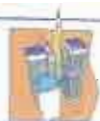
UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: funcțiuni compatibile pe max. 60% din A.D.; funcțiuni complementare, dacă servesc agro-turismului și se îndeplinesc condițiile de protecție impuse de Ord.536/1997, normativele sanitare și de protecție la foc, inclusiv prevederile Legii nr. 10/1995, în cazul reamenajărilor funcționale, modernizărilor, reparațiilor, a alipirii de alte imobile.

**Funcțiuni compatibile** cu locuirea-funcțiuni adăpostite în aceeași clădire cu locuința, cu care pot coexista în bune condiții

**Funcțiuni complementare** locuirii-funcțiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuințe sau de locuințe și funcțiuni compatibile

-sunt permise funcțiuni compatibile cu locuirea, adăpostite în aceeași clădire, dar pe max. 60% din A.D. ; exemple: magazin alimentar, magazin produse nealimentare de folosință periodică, atelier de artizanat, plase pescărești, alimentație publică cu max.12 locuri, pensiune cu maxim 3 camere, alte unități similare, cu condiția să nu deranjeze locuința proprie și, mai ales, vecinătățile, cu respectarea Ordinului nr. 536/1997, a normativului P 118/1999

-funcțiuni complementare locuirii, care se pot adăposti în clădiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuințe, dar care cuprind unități neperturbatoare pentru locuințele de pe alte parcele (agro-turism, magazine, alimentație publică, ateliere de croitorie, împletituri papură, reparat sau confecționat unelte agricole, scule de pescuit, alte funcțiuni cu condiția să nu fie deranjate locuințele ce pot exista pe parcelele din



jur, cu asigurarea distanțelor și condițiilor de protecție conform Ordinului nr.536/1997, a igienei zonei adiacente și a prevederilor Legii nr. 10/1995.

- pentru orice funcțiuni, inclusiv locuințe cu A.D. mai mare de 250 mp se va întocmi P.U.D. sau P.U.Z., după caz

-pentru toate zonele marcate cu hașuri pe o singură direcție, se va întocmi obligatoriu P.U.Z.; se poate analiza prin două sau trei Planuri Urbanistice Zonale, suprafața de teren destinată extinderii locuințelor, aflată la extremitatea estică a satului.

-se pot face: dezafectări, reparații, extinderi, modernizări, supraetajări, cu respectarea Codului civil, a stabilității și siguranței construcțiilor existente; se va solicita acordul proprietarilor de imobile ce pot fi afectate (pentru pereți comuni, apropiere periculoasă, etc.) și se vor prevedea în proiect măsuri de asigurare a stabilității și siguranței construcțiilor învecinate

-se poate face turism sau agroturism (pentru o capacitate mai mare de 3 camere), cu acordul vecinilor direcți;

- pentru distanțe mai mici de 10 m a restaurantelor de peste 24 locuri /a barurilor cu peste 24 locuri, teraselor, piscinelor, față de limitele terenului, acordul vecinilor va avea precizate distanțele minime de apropiere permise

**Pentru a nu fi deranjată zona de locuire, nu se vor amenaja restaurante sau alte unități de alimentație publică cu peste 40 de locuri, discoteci, saloane de nunți, cluburi cu peste 50,00 mp A.D., în zona L.**

- nu se vor prevedea puncte de colectare a peștelui, ateliere de prelucrat laptele decât cu acordul legal al vecinilor direcți și dacă, de la orice construcție/ amenajare definitivă sau provizorie și limitele proprietății sunt cel puțin 15 m și se asigură măsuri de diminuare a poluării; acordul vecinilor va fi și pentru distanțe mai mici față de limitele terenului

- se va limita amplasarea de puncte de acostare la brațul Sulina, fiind recomandat unul singur pe toată lungimea UTR.2; se va obține avizul M.L.P.T.L., al administratorului căii navigabile

- nu se vor amplasa turnuri de telefonie mobilă, printre locuințe, dacă distanța până la limitele terenului nu este de cel puțin  $H/2$ , în caz contrar obținându-se acordul vecinilor direcți.

#### UTILIZĂRI INTERZISE:

**Nu se va amplasa nici o unitate de alimentație publică la mai puțin de 100 m de monumentul construirii canalului Sulina.**

**Nu se va amplasa nici o construcție la mai 30 m de mal, zonă în care se va amenaja strada de deservire a zonei și se vor face plantații**

-se interzic construcții în zone cu băltiri, fără îmbunătățirea calității terenului (platformă, soclu înalt)



-se interzic construcții fără hidroizolație peste soclu și fără fundație sub cota de îngheț

-se interzic construcții fără amenajări perimetrare de dirijare a apelor pluviale de la soclu spre exterior

-se interzic anexe poluante sub distanțe normate (acolo unde se permit grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile ori septice, ele se vor distanța la min. 10 m de limitele terenului);

-se vor prevedea măsuri de limitare sau eliminare a afectării factorilor de mediu, prin prevederea, după caz, de soluții individuale sau de grup, pentru apele uzate, până la realizarea rețelei stradale

-se interzice construirea în zona de protecție a rețelelor electrice și a P.T.A.-

### AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Minimum 2,50 m retragere de la aliniament

În această zonă, după trasarea străzii, se pot face amplasări pe aliniament, dacă regimul de înălțime este P sau P+M, așezarea este perpendiculară pe aliniament, iar aspectul este tradițional-local, cu marcarea timpanului în spiritul celor vechi.

Clădirea principală se poate amplasa în adâncimea parcelei, până la max. 60 m (fațada posterioară).

Anexele gospodărești (magazii, grajduri, șoproane, altele similare) se vor retrage la min. 6,00 m de aliniament și vor avea aspect tradițional sau adecvat clădirii de bază, cu care vor forma un ansamblu unitar.

### DISTANȚELE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Construirea pe limita de proprietate nu este permisă. În cazuri speciale, justificate, se acceptă edificarea doar pe o singură limită, cu acordul prin Notariat al proprietarului învecinat. În acord se va accepta și regimul maxim de înălțime. Fundația nu va depăși limita de proprietate. Apele pluviale vor fi preluate și dirijate în curtea proprie. Limita de proprietate nu va fi depășită prin rezaliduri, jgheaburi, console.

Se vor respecta distanțele conform Codului civil:

- min. 1,90 m între clădiri cu ferestre la vedere (idem logii, balcoane) orientate spre proprietatea învecinată
- min. 0,60 m în cazul vederii piezișe
- min. 0,80 m între fațada fără logii/balcoane, /ferestre/uși și limita de proprietate

Nu se recomandă retragerea cu 0,80 m de ambele părți ale unei limite de hotar, decât la construcții parter, datorită stagnării apelor din precipitații, a imposibilității însoririi și a riscului de creare a igrasiei.





Se va păstra obligatoriu o distanță liberă de min. 3,50 m pe una din lateralele curții, în cazul loturilor mai adânci de 50 m, care sunt generalizate în sat. În cazul particular, al unui lot denivelat cu min. 0,80 m față de stardă, se poate păstra un acces pietonal, lateral, de min. 1,90 m, pentru intervenții.

La proiectarea unui acces pe sub clădire, se va lăsa o înălțime liberă, pentru mașina de intervenție, de 4,20 m și o lățime liberă de min. 3,50 m.

Construcțiile de bază cu înălțimea de P+1, P+1+M se recomandă să fie retrase cu min. 2,00 m de la limita laterală a proprietății. Orice clădire de bază sau anexă nepoluantă va fi distanțată conform Codului civil față de limita din spate a curții și va fi retrasă cu 15,00 m, conform Ordinului nr. 536/1997, respectiv cu 50,00 m, pentru adăposturile de animale, precizate în Ordinul nr. 108/1999.

Se va păstra o retragere de min. 10,00 m a bazinelor vidanjabile permise de organele sanitare și de protecția mediului, față de limitele terenului, în caz contrar se va obține acordul vecinului.

Pentru funcțiuni complementare, ce presupun respectarea unor normative de protecție la foc (de exemplu agro-turism) se vor prevedea distanțele impuse prin normativele specifice.

Dacă prevederi legale intervenite după aprobarea acestui P.U.G. prevăd acordul vecinilor, în alte situații, el se va obține.

#### Amplasarea față de rețelele electrice

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min. 3,00 m pentru LEA între 1 KV și 20 KV și de min. 4,00 m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv. Se va respecta distanța de protecție față de P.T.A.

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se va respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,5 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice. În orice situație prevalează normativele în vigoare la data autorizării.

#### AMPLASAREA ÎNTRE ELE A CONSTRUCȚIILOR DE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța permisă între construcțiile din materiale durabile, de pe aceeași parcelă/idem, pentru cele locuibile din ceamur sau paiantă ori chirpici, va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, nu însă mai puțin de 2,50 m.

Se poate alipi o clădire de altă de pe aceeași parcelă, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 10/1995 referitoare la siguranța în exploatare și a stabilității construcției existente. Se va prezenta, în acest caz, soluția de rezolvare a fundațiilor.

Anexele se pot alipi de clădirea de bază, dacă se respectă distanța față de aliniament.



### ORIENTAREA FATĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor asigura orientări favorabile pentru încăperile locuibile, conform H.G.R. nr.525/1996.

Orientarea favorabilă pentru camere de zi și dormitoare este Sud, Sud-Est. Pentru funcțiuni compatibile și complementare, se vor respecta normele specifice.

### ACCESE

Se va asigura accesul obligatoriu la drumul public, direct sau prin servitute, dimensionat astfel încât să poată accede, în perspectivă, mijloace de stingere a incendiilor.

Crearea accesului pe parcelă se va face cu protejarea rigolei și a liberei scurgeri a apelor pluviale. Se va obține acordul administratorului de drum, iar detaliul de racord dintre breteaua de acces și drumul public (podeț tubular, podeț dalat, etc.) va fi inclus în P.A.C.

Datorită alinierii loturilor la strada propusă și a adâncimii normale a lor, nu este oportun accesul prin servitute în zona L din U.T.R.2.

### PARCELAREA

Parcelarea se va face în condițiile precizate în cap.III.

### ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR

Pentru toată subzona Lr se poate construi cu regim de înălțime de Parter, Parter+Mansardă, Parter+Etaj, Parter+Etaj+Mansardă.

Avizul geotehnic va sta la baza soluției tehnice, obligatoriu la peste un nivel. În orice situație, se va respecta legislația referitoare la avizul geotehnic.

Turnuri belvedere, anexe la construcțiile agro-turistice sau la locuințele de vacanță vor fi de max. 10,00 m înălțime și vor avea A.C. de max. 16,00 mp.

### RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ

Satul are sistem centralizat de alimentare cu apă, noile construcții putându-se racorda la el.

Soluțiile de echipare în sistem individual pentru evacuarea apelor uzate menajere pot fi acceptate în prima etapă, doar în baza acordului organelor de protecție a mediului. La evacuări mari de apă se va realiza o preepurare/reținere a materiilor solide, grăsimilor și produselor petroliere.

Poziția bazinului/fosei se va indica în planul de situație, distanțată de alte vecinătăți, pentru a nu le aduce prejudicii.

Racordul electric se va face fără supratraversări ale altor proprietăți. El nu este obligatoriu la anexe și chioșcuri.



### ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

**Prin situarea pe brațul Sulina, traseul turistic cel mai important al deltei, aspectul, volumetria și finisajele exterioare constituie elemente determinante în autorizarea construcțiilor.**

Nu sunt permise construcții străine de specificul deltei. Se vor utiliza mult materiale locale, în special la casele de vacanță și construcțiile pentru agro-turism. Nu se recomandă placaje cu gresie la exteriorul clădirilor, decât în cazul unor dotări.

Se recomandă stuful, mai ales la construcții pentru agro-turism, case de vacanță și anexe gospodărești.

Se pot folosi: stuful, țigla, tabla plană (fără tablă solzi).

Azbocimentul se permite doar la locuințele parter, fără mansardă, deja existente la data aprobării P.U.G.

În cazul unei extinderi sau anexe importante, se va obține unitatea învelitorii, ca material și tratare, pe o adâncime de 30,00 m de la aliniament.

### PARCAREA

Izolarea acestei satului nu face, în prezent o problemă majoră din parcare. Se va prevedea, pe fiecare lot, un teren liber, care se poate destina staționării sau adăpostirii barcii/bărcilor.

### SPATII VERZI ȘI PLANTATE

Se vor respecta prevederile cap.III.

Plantarea arborilor se va face la min. 2,00 m de gard, iar a arbuștilor la min. 0,50 m de gard. Nu se vor planta arbori specifici zonelor de munte.

### ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile cap. III.

Pentru funcțiuni de agro-turism se recomandă stuful, nuielile împletite, moloanele de piatră, lemnul, zidăria văruiată.

### INDICI MAXIMI

Indicii maximi pentru P.O.T. și C.U.T. sunt:

- P.O.T. max = 35%
- C.U.T.max = 1,05



IS

**ZONA IS – INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE**COMPUSĂ DIN SUBZONELE: **IS st, IS co**UTILIZĂRI PERMISE: servicii de interes general, de accesibilitate publică, dar preponderent turistice

-se pot face construcții noi și, ulterior, extinderi, reparații, consolidări, modernizări, dezafectări

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

-reparații capitale, consolidări, supraetajări, alte lucrări la construcții existente, după realizarea lor, cu condiția respectării prevederilor Legii nr.10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranța în exploatare

-lucrări noi sau intervenții ulterioare la construcții existente, cu respectarea Codului civil, a normativelor de protecție la acțiunea focului, a altor normative specifice

Se pot amenaja funcțiuni compatibile (în aceeași clădire) sau complementare (pe loturi distincte), cu respectarea condițiilor de subzonă.

**Pentru funcțiuni de tipul: discoteci, restaurante cu mai mult de 100 de locuri, saloane de nunți, motel, hotel și pentru orice alte clădiri cu A.D. mai mare de 250 mp se va întocmi P.Ū.D. dacă funcțiunea nu a fost evidențiată prin, P.U.Z. Idem pentru prestări servicii generatoare de zgomot, emisii de pulberi, consumatoare mari de energie sau apă. Prevederile se referă la clădiri noi sau reamenajări funcționale, ce pot apare în timp.**

Se pot face amenajări pentru turism sau agroturism. Pentru distanțe mai mici de 10,00 m a restaurantelor de peste 60 locuri /a barurilor cu peste 60 locuri, inclusiv pe terasă/ a piscinelor, față de limitele terenului, se va obține acordul vecinilor care va avea precizate distanțele minime de apropiere permise ;

Idem, se va solicita acordul vecinilor direcți, pentru unități de alimentație publică cu mai mult de 150 locuri, inclusiv pe terase, pentru saloane de nunți, discoteci, cluburi sau săli de jocuri cu A.D. peste 150,00 mp

Nu se vor amplasa turnuri de telefonie mobilă, printre locuințe, dacă distanța până la limitele terenului nu este de cel puțin H/2, în caz contrar obținându-se acordul vecinilor direcți; pentru aceste turnuri se vor detalia în P.A.C. condițiile de postutilizare.

Se pot amenaja locuințe pe max.60% din A.D.**Se poate analiza întreaga zonă IS prin maximum două Planuri Urbanistice Zonale, dar, se recomandă un singur P.U.Z. al întregii zone.**

Pentru amenajări din preajma apelor, se vor respecta distanțele de protecție față de malul apelor, conform legii nr.107/1996.

Astfel, lățimea zonelor de protecție este de:

- 15m, în lungul unui curs de apă lat între 10 și 50m
- 30m pentru lățimi între 51 și 500m

În zona căilor navigabile (brațul Sulina) și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul ministerului de resort:

- construcții și instalații de deservire, întreținere și exploatare a căii
- elemente de semnalizare pentru siguranța circulației
- construcții pentru porturi, acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice, gări fluviale, alte lucrări similare
- traversări și subtraversări ale căilor navigabile, ale canalelor și cursurilor potențial navigabile cu conducte, rețele electrice, de telecomunicații, lucrări de artă (poduri)
- adăposturi pentru iernat nave
- instalații de captare a apei sau de evacuare a apelor
- apărare de maluri, diguri, altele similare

Construcțiile se vor amplasa la min. 30,00 m de malul brațului Sulina.

Construcțiile /lucrările /instalațiile amplasate în zona fluvială se pot face doar cu avizul M.L.P.T.L., prin direcțiile de resort.

Orice amplasare sub limita precizată se poate face în baza acordului dat de administratorul canalului.

### UTILIZĂRI INTERZISE

**Nu se vor amplasa unități de alimentație publică a mai puțin de 100 m de monument.**

- se interzic construcții în zone cu băltiri, fără îmbunătățirea calității terenului (platformă, soclu înalt)
- se interzic construcțiile fără hidroizolație peste soclu și fără fundație sub cota de îngheț; se exceptează construcțiile provizorii din lemn, profile metalice, anexele de mică importanță
- se interzic construcții fără amenajări perimetrare de dirijare a apelor pluviale de la soclu spre exterior
- se interzic anexe poluante sub distanțe normate; puțurile vidanjabile și fosele vor fi distanțate la min. 10,00 m de alte proprietăți;
- se interzic construcții în zonele de protecție a rețelelor electrice.
- se interzic construcții cu riscuri tehnologice sau care provoacă poluarea mediului, sau pentru care nu se pot respecta normele de protecție în vigoare, inclusiv prevederile Ordinului nr. 536/1997.



### AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

În orice situație, amplasarea față de malul brațului Sulina se va face la min. 30,00 m, pentru crearea unei străzi și a unei fâșii verzi, de protecție și agrement.

Se va păstra o retragere de min. 2,00 m pentru construcții din materiale durabile, sau chirpici/ceamur, inclusiv construcții metalice sau din lemn, cu A.D. peste 30,00 mp, și de min. 0,80 m pentru chioșcuri provizorii, din lemn, tablă, cu A.D. max = 30,00 mp.

Retragerea va fi de min. 0,80 m pentru chioșcuri provizorii din lemn, paiantă, aluminiu, tablă tratată coloristic în stratul vizibil.

Terasele acoperite pot avansa până la 0,80 m de la aliniament (fără a se permite închiderea lor sezonieră, cu panouri/vitraje). Terasele descoperite pot avansa până la limita aliniamentului (inclusiv treptele).

Toate porțiunile dintre clădiri și aliniamente vor fi ocupate, în proporție de min. 50% de plantații cu arbori, arbuști sau flori.

În cazul unor funcțiuni ce presupun aglomerări de public (motel, hotel) se va retrage construcția cu o distanță mai mare de la aliniament.

### AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARĂ ALE PARCELEI

Construirea pe limita de proprietate nu este permisă. În cazuri speciale, justificate, se acceptă edificarea doar pe o singură limită, cu acordul prin Notariat al proprietarului învecinat. În acord se va accepta și regimul maxim de înălțime. Fundația nu va depăși limita de proprietate. Apele pluviale vor fi preluate și dirijate în curtea proprie. Limita de proprietate nu va fi depășită prin rezaliduri, jgheaburi, console.

Se vor respecta distanțele conform Codului civil:

- min. 1,90 m între clădiri cu ferestre la vedere (idem logii, balcoane) orientate spre proprietatea învecinată
- min. 0,60 m în cazul vederii piezișe
- min. 0,80 m între fațada fără logii/balcoane, /ferestre/uși și limita de proprietate

Nu se recomandă retragerea cu 0,80 m de ambele părți ale unei limite de hotar, decât la construcții parter, datorită stagnerii apelor din precipitații, a imposibilității însoririi și a riscului de creare a igrasiei.

Se va păstra obligatoriu o distanță liberă de min. 3,50 m pe una din lateralele curții, în cazul loturilor mai adânci de 50,00 m. În cazul particular, al unui lot denivelat cu min. 0,80 m față de stradă, se poate păstra un acces pietonal, lateral, de min. 1,90 m, pentru intervenții.

Pentru toate tipurile de subzone se vor respecta cu prioritate, prevederile Normativului P118/1999, pentru asigurarea intervenției la incendii.



Construcțiile de bază cu înălțime P+1, P+M, P+1+M, P+2, P+2+M se recomandă a se retrage cu min. 2,00 m de la limita laterală a proprietății. Orice clădire de bază sau anexă nepoluantă va fi distanțată conform Codului civil față de limita din spate a curții și va fi retrasă cu 15,00 m, conform Ordinului nr. 536/1997, respectiv cu 50m, pentru adăposturile de animale, precizate în Ordinul nr. 108/1999.

Se va păstra o retragere de min. 10,00 m a bazinelor vidanjabile permise de organele sanitare și de pritecția mediului, față de limitele terenului, în caz contrar se va obține acordul vecinului.

Pentru orice funcțiuni ce presupun respectarea unor norme particulare de protecție la foc, se vor prevedea distanțele impuse prin normativele specifice.

Dacă prevederi legale intervenite după aprobarea acestui P.U.G. prevăd acordul vecinilor, în alte situații, el se va obține.

Vor fi respectate cu prioritate distanțele de protecție față de vecinătăți, pentru construcții ce pot deranja vecinătățile.

Toate clădirile cu destinația de: hotel, motel, restaurant, club, se vor retrage cu min. 3,00 m de la vecinătăți, dacă au calcane, în acest spațiu amenajându-se un spațiu verde sau locuri de odihnă.

#### Amplasarea față de rețelele electrice

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min. 3,00 m pentru LEA între 1 KV și 20 KV și de min. 4,00 m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv. Se va respecta distanța de protecție față de P.T.A.

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se a respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,5 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice. În orice situație prevalează normativele în vigoare la data autorizării.

#### AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎNTRE ELE

Distanța permisă între construcțiile din materiale durabile, de pe aceeași parcelă, idem, pentru cele locuibile din ceamur sau paiantă ori chirpici, va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, nu însă mai puțin de 2,50 m.

Se poate alipi o clădire de alta de pe aceeași parcelă, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 10/1995 referitoare la siguranța în exploatare și a stabilității construcției existente. Se va prezenta, în acest caz, soluția de rezolvare a fundațiilor.

Anexele se pot alipi de clădirea de bază, dacă se respectă distanța da la aliniament.

Vor fi respectate normele de însorire și prevederile Normativului P118/1999.



ORIENTAREA FATĂ DE PUNCTELE CARDINALE

-conform normelor specifice sau H.G. nr. 525/1996

ACCESE

Accesul se va face din strada perimetrală.

Pentru funcțiuni turistice, aleile circulabile de max. 25,00 m lungime, vor fi late de min. 3,50 m, iar la lungimi mai mari, se prevăd supralărgiri.

Amenajarea mai multor puncte de acostare nu se recomandă pe brațul Sulina. În cazul amenajării unui ponton, se va obține avizul administratorului căii navigabile.

PARCELAREA

Idem cap. III

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- minimum Parter+Mansardă, la clădirea de bază; se pot face pe parter construcțiile secundare
- maximum P+2+Mansardă

RACORDAREA LA REȚELE PUBLICE DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Această parte a satului nu are sistem centralizat de alimentare cu apă, noile construcții putându-se racorda la el, după execuție. Alimentarea cu apă se va asigura, temporar, prin surse proprii.

Soluțiile de echipare în sistem individual pentru evacuarea apelor uzate menajere pot fi acceptate în prima etapă, doar în baza acordului organelor de protecție a mediului. La evacuarea unor mari cantități de ape uzate, se va asigura preepurarea/reținerea reziduurilor solide, a grăsimilor și a produselor petroliere.

Poziția bazinului/fosei se va indica în planul de situație, distanțată de alte vecinătăți, pentru a nu le aduce prejudicii.

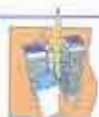
Racordul electric se va face fără supratraversări ale altor proprietăți. El nu este obligatoriu la anexe și chioșcuri. Construcțiile ce deservește un public numeros vor avea și corpuri de iluminat exterior.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

**Prin situarea pe brațul Sulina, traseul turistic cel mai important al deltei, aspectul, volumetria și finisajele exterioare constituie elemente determinante în autorizarea construcțiilor.**

Nu sunt permise construcții străine de specificul deltei. Se vor utiliza mult materiale locale (lemn, stuf) și naturale (piatra), în special la casele de vacanță, construcțiile pentru turism și agro-turism.

Se recomandă stuful și pentru anexe gospodărești.





Pentru învelitorile corpurilor de clădire diferite din aceeași gospodărie, nu se vor utiliza stuful și tabla zincată, împreună.

În zona adiacentă zonei centrale (frontul întâi) nu se va utiliza azbocimentul la clădiri de bază, parter, decât în cazul intervențiilor la construcții existente având acest material. Nu se va utiliza tabla solzi la învelitori.

În cazul unei extinderi, se va obține unitatea învelitorii, ca material, volumetrie și aspect.

Materiale de învelitoare permise: stuful, țigla, materialele bituminate, tabla.

La structuri de primire turistică și clădiri pentru alimentație publică se recomandă stuful.

Sunt recomandate pante de învelitoare specifice învelitorilor din stuf și nu din olane.

### PARCAJE

Nu sunt obligatorii, pentru perioada imediată. Se vor prevedea însă adăposturi sau locuri de staționare pentru bărci, în incintele dotărilor.

### SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Toate unitățile de tip IS vor avea un procent de peste 25% spații verzi (grădini de flori, arbuști, arbori adaptați solului).

Arborii se pot planta la min. 2,00 m, iar arbuștii la min. 0,50 m de limitele proprietății.

Nu se vor planta arbori cu specific montan.

### ÎMPREJMÛIRI

Conform Cap.III.

Ca o caracteristică, în această zonă se recomandă o înălțime de max. 0,80 m. Se pot utiliza împrejmuiri spre aliniament, din profile metalice, lemn, piatră, cărămidă pe soclu din beton sau piatră, dar, mai ales, gard viu. Nu se vor utiliza prefabricatele din beton.

La incinte agro-turism, se recomandă și stuful sau împletiturile din nuiele.

### INDICI MAXIMI P.O.T. ȘI C.U.T.

Conform subzonei.

## CARACTERISTICI ALE SUBZONELOR

-condiții suplimentare-

**IS co** - subzona comerț, alimentație publică

**IS st** - subzona sport-turism



**SUBZONA COMERT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ – IS co**

COMPUSĂ DIN: magazine, alimentație publică conform clasificării legale

-lucrări posibile: construcții noi, ulterior reparații, consolidare, modernizare, reamenajare funcțională, extindere

-regim maxim de înălțime: P+1+M (în cazul unor clădiri destinate pentru ISco)

-P.O.T. max.=75%; C.U.T.max.=2,1

**SUBZONA SPORT-TURISM – IS st**

În subzona ISst se vor respecta condițiile Ordinului nr.61/1999 al președintelui Autorității Naționale pentru Turism.

P.O.T.max.=75%; C.U.T. max. 2,25

Aspect rural sau modern, dar integrat arhitecturii cu specific de deltă.

Pentru construcțiile de la bifurcația cu Dunărea Veche este necesară armonizarea volumetriei și aspectului cu hotelul “Lebăda”.



**ZONA PARCURI ȘI PLANTAȚII - P**

COMPUSĂ DIN:

**P a - scuarul monumentului**

**P pp - plantație de protecție și agrementare**

**subzona Pa:**

CONDIȚII:

- nu se vor face decât plantații de arbori, arbuști, flori, gazon
- arborii și arbuștii vor fi specifici deltei
- se pot amplasa: pergole, umbrar, bănci, bazin
- nu se vor amplasa chioșcuri sau alte construcții provizorii ori definitive, altele decât cele precizate anterior

**subzona Ppp:**

CONDIȚII: constituie fâșia verde, compusă din arbori și arbuști specifici deltei, cu rol de stabilizare a malului, de protecție la vânt și de agrementare

Nu se pot amplasa chioșcuri sau face lucrări, exceptând cele de protecție a malului, alei pietonale, altele similare



**ID**

## **ZONA INDUSTRIE - ID**

COMPUSĂ DIN: cherhana

CONDIȚII: se pot face lucrări de reparații, consolidare, modernizare, refuncționalizare

- lucrările de extindere nu se pot face decât cu suprafețe foarte mici (protecția accesului, mic depozit, centrală termică, ș.a.), datorită gradului mare de ocupare a terenului și a includerii într-o zonă de locuire, ce nu trebuie deranjată
- refuncționalizarea se poate face în scop turistic sau pentru prestări servicii, comerț, nederanjante pentru vecinătăți; în cazul unor funcțiuni turistice se va întocmi P.U.D.
- nici o nouă construcție nu va fi amplasată la mai puțin de 1,00 m de limitele terenului
- pentru orice funcțiune, învelitoarea va fi din stuf (exceptând centralele termice, alte clădiri tehnice); în cazuri temeinic justificate se pot folosi plăcile bituminatate, tigla, cu pante mari

**CC**

## **ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE**

COMPUSĂ DIN SUBZONELE :

    , CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ – CC r

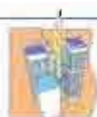
    CĂI DE COMUNICAȚIE NAVALĂ – CC n

### **CC r – SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**

COMPUSĂ DIN: drumuri sătești propuse a se realiza

LUCRĂRI PERMISE:

- realizare străzi /ulterior - reparații, modernizare
  - lucrări conform standardelor și normativelor specifice
  - pot include rețele de: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telefonie
- Se propune realizarea unei căi de acces paralelă cu digul, pentru legătura cu Zona L de la Est de cherhana.



## **CC n – SUBZONA CĂI DE COMUNICATIE NAVALĂ**

COMPUSĂ DIN: debarcader

LUCRĂRI:

- realizare debarcader, doar cu avizul administratorului căii navigabile (M.L.P.T.L.) ulterior, lucrări de întreținere, reparații, modernizare
- amplasarea unor chioșcuri provizorii în zona debarcaderului nu se permite; în cazuri extreme, se va întocmi un P.U.D. al debarcaderului și al zonei adiacente
- realizarea unor puncte de acostare noi, inclusiv pe Dunărea Veche se poate face doar în baza avizelor legale
- pentru lucrări și condiții de amplasare în zona căilor navigabile, se va vedea ultima parte din “Utilizări permise cu condiții” - ZONA IS

**TE**

## **ZONA TEHNICO-EDILITARĂ**

### **TE a - SUBZONA ALIMENTARE CU APĂ**

Compusă din rețele de alimentare cu apă propuse, ce pot fi realizate, ulterior, modernizate și extinse, cu respectarea standardelor în vigoare. Orice lucrare făcută prin mijloace proprii, până la executarea rețelei centralizate, de genul sorbului, se va face cu avizele legale.

### **TE c - SUBZONA CANALIZARE**

Compusă din rețele de canalizare menajeră și pluvială propuse, ce vor fi pozate pe traseul străzilor, conform standardelor în vigoare, inclusiv stațiile de pompare aferente.

Evacuările de apă, în etapa anterioară executării rețelei centralizate vor fi conforme legislației sanitare și vor implica acordurile legale.

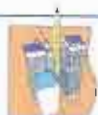
### **TE h – SUBZONA LUCRĂRI HIDROTEHNICE**

Cuprinde malul brațului Sulina și al Dunării Vechi, pentru care se propun lucrări de apărare (consolidări și lucrări noi).

Pe ambele căi navigabile se pot face lucrări de întreținere.

### **TE e - SUBZONA REȚELE ELECTRICE**

Compusă din rețele electrice existente de 20 KV și de joasă tensiune, cât și din P.T.A. existent, față de care se vor păstra distanțele normate de protecție.



Amplasarea față de rețelele electrice

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min. 3,00 m pentru LEA între 1 KV și 20 KV și de min. 4,00 m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv. Se va respecta distanța de protecție față de P.T.A.

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se a respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,5 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice. În orice situație prevalează normativele în vigoare la data autorizării.

## U.T.R. 3 - LEBĂDA

COMPUSĂ DIN: TRUP 3 format din: **zona IS, zona P, zona CC, zona TE, zona DS**

**IS**

### ZONA IS - INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

COMPUSĂ DIN SUBZONELE: **IS st, IS co**

UTILIZĂRI PERMISE: servicii de turism sau de interes general, dar deservind turismul, locuințe de vacanță, agro-turism

-se pot face: construcții noi, ulterior, extinderi, reparații, consolidări, modernizări, dezafectări

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

**-autorizare, în baza a unuia sau mai multor Planuri Urbanistice zonale (max. trei)**

**-pentru ansambluri de turism cu A.D. cumulată peste 400 mp se va întocmi și P.U.D., dacă condițiile nu sunt explicitate prin P.U.Z.**

-reparații capitale, consolidări, supraetajări, alte lucrări la construcții existente, după realizarea lor, cu condiția respectării prevederilor Legii nr.10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranța în exploatare

-lucrări noi sau intervenții ulterioare la construcții existente, cu respectarea Codului civil, a normativelor de protecție la acțiunea focului, a altor normative specifice

Se pot amenaja locuințe pe max.60% din A.D.



Pentru amenajări din preajma apelor, se vor respecta distanțele de protecție față de malul apelor, conform legii nr.107/1996.

Astfel, lățimea zonelor de protecție este de:

- 15,00 m în lungul unui curs de apă lat între 10 și 50 m
- 30,00 m pentru lățimi între 51 și 500 m

În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul ministerului de resort:

- construcții și instalații de deservire, întreținere și exploatare a căii
- elemente de semnalizare pentru siguranța circulației
- construcții pentru porturi, acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice, gări fluviale, alte lucrări similare
- traversări și subtraversări ale căilor navigabile, ale canalelor și cursurilor potențial navigabile cu conducte, rețele electrice, de telecomunicații, poduri, lucrări de artă
- adăposturi pentru iernat nave
- instalații de captare a apei sau de evacuare a apelor
- apărare de maluri, diguri, altele similare

Construcțiile se vor amplasa la min. 20,00 m de malul brațului Sulina, în baza avizelor legale. Construcțiile, lucrările, instalațiile amplasate în zona fluvială se pot face doar cu avizul M.L.P.T.L., prin direcțiile de resort.

Orice lucrare (lucrări auxiliare) sub limita precizată se poate face în baza acordului dat de administratorul canalului.

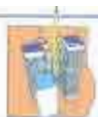
#### UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic construcții în zone cu bălțiri, fără îmbunătățirea calității terenului (platformă, soclu înalt); **se interzice construirea fără executarea platformei la cotă asiguratorie**
- se interzic construcțiile fără hidroizolație peste soclu și fără fundație sub cota de îngheț; se exceptează construcțiile provizorii din lemn, profile metalice, anexele de mică importanță
- se interzic construcții fără amenajări perimetrare de dirijare a apelor pluviale de la soclu spre exterior
- se interzic construcții în zonele de protecție a rețelelor electrice.
- **se interzic baruri cu mai mult de 16 locuri și restaurante la mai puțin de 30,00 m de Centrul județean pentru protecția civilă.**

#### AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

În orice situație, amplasarea față de malul brațului Sulina se va face la min. 20,00 m, pentru crearea unei străzi și a unei fâșii verzi, de protecție și agrement.

În cazul unor funcțiuni ce presupun aglomerări de public (motel, hotel) se va retrage construcția cu o distanță mai mare de la aliniament.



## AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARĂ ALE PARCELEI

Construirea pe limita de proprietate nu este permisă în această zonă.

Se vor respecta distanțele conforme Codului civil:

- min. 1,90 m între clădiri cu ferestre la vedere (idem logii, balcoane) orientate spre proprietatea învecinată
- min. 0,60 m în cazul vederii piezișe
- min. 0,80 m între fațada fără logii/balcoane, /ferestre/uși și limita de proprietate

Nu se recomandă retragerea cu 0,80 m de ambele părți ale unei limite de hotar, decât la construcții parter, datorită stagnării apelor din precipitații, a imposibilității însoririi și a riscului de creare a igrasiei.

Se va păstra obligatoriu o distanță liberă de min. 3,50 m pe una din lateralele curții, în cazul loturilor mai adânci de 50,00 m. În cazul particular, al unui lot denivelat cu min. 0,80 m față de stradă, se poate păstra un acces pietonal, lateral, de min. 1,90 m, pentru intervenții.

Pentru toate tipurile de subzone se vor respecta cu prioritate, prevederile Normativului P118/1999, pentru asigurarea intervenției la incendii.

Construcțiile de bază cu înălțime peste P+M se recomandă a se retrage cu min. 2,00 m de la limita laterală a proprietății. Orice clădire de bază sau anexă nepoluantă va fi distanțată conform Codului civil față de limita din spate a curții și va fi retrasă cu 15,00 m, conform Ordinului nr. 536/1997, respectiv cu 50,00 m, pentru adăposturile de animale, precizate în Ordinul nr. 108/1999.

Se va păstra o retragere de min. 10,00 m a bazinelor vidanjabile (în cazul în care, la agro-turism, sunt permise temporar prin acordul de mediu) față de limitele terenului; în caz contrar se va obține acordul vecinului.

Pentru orice funcțiuni ce presupun respectarea unor norme particulare de protecție la foc, se vor prevedea distanțele impuse prin normativele specifice.

Vor fi respectate cu prioritate distanțele de protecție față de vecinătăți, pentru construcții ce pot deranja vecinătățile.

Toate clădirile cu destinația de: hotel, motel, restaurant, club, se vor retrage cu min. 3,00 m de la vecinătăți, dacă au calcane, în acest spațiu amenajându-se un spațiu verde sau locuri de odihnă.

## AMPLASAREA FAȚĂ DE REȚELE ELECTRICE

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min. 3,00 m pentru LEA între 1 KV și 20 KV și de min. 4,00 m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv. Se va respecta distanța de protecție față de P.T.A.



Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se va respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,5 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice.

În orice situație prevalează normativele în vigoare la data autorizării.

### AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎNTRE ELE

Proiectarea și execuția construcțiilor se va face cu respectarea normativelor pentru structuri de primire turistică și a distanțelor impuse de ele.

Pentru locuințe de vacanță, distanța permisă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, nu însă mai puțin de 3,00 m.

Se poate alipi o clădire de altă de pe aceeași parcelă, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 10/1995 referitoare la siguranța în exploatare și a stabilității construcției existente. Se va prezenta, în acest caz, soluția de rezolvare a fundațiilor.

Vor fi respectate normele de însorire și prevederile Normativului P118/1999.

### ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

-conform normelor specifice pentru turism, sau H.G. nr. 525/1996

### ACCESE

Accesul se va face din strada perimetrală.

Pentru funcțiuni turistice, aleile carosabile de max. 25,00 m lungime, vor fi late de min. 3,50 m, iar la lungimi mai mari, se prevăd supralărgiri.

Amenajarea mai multor puncte de acostare nu se recomandă pe brațul Sulina. În cazul amenajării unui ponton, se va obține avizul administratorului căii navigabile.

### ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se va analiza prin P.U.Z., dar se recomandă a fi de min. P+M și de max.P+2.

### RACORDAREA LA REȚELE PUBLICE DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Zona nu are, în prezent, un sistem centralizat de alimentare cu apă, noile construcții putând funcționa doar prin surse proprii, în etapa întâi.

De asemenea, soluțiile de echipare în sistem individual pentru evacuarea apelor uzate menajere pot fi acceptate în prima etapă, doar în baza acordului organelor de protecție a mediului. La evacuarea unor mari cantități de ape uzate, se va asigura preepurarea/reținerea reziduurilor solide, a grăsimilor și a produselor petroliere.

Racordul electric se va face fără supratraversări ale altor proprietăți.

Construcțiile vor avea și corpuri de iluminat exterior.





### ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

**Prin situarea pe brațul Sulina, traseul turistic cel mai important al deltei, aspectul, volumetria și finisajele exterioare constituie elemente determinante în autorizarea construcțiilor.**

Nu sunt permise construcții străine de specificul deltei. Se vor utiliza mult materialele locale (lemnul, stuful) și naturale (piatra).

În cazul unei extinderi, se va obține unitatea învelitorii, ca material, volumetrie și aspect.

Materiale de învelitoare permise: stuful, țigla, materialele bituminate, tabla colorată sau zincată. Sunt recomandate pante de învelitoare specifice învelitorilor din stuf.

### PARCAJE

Nu sunt obligatorii, pentru perioada imediată. Se vor prevedea însă adăposturi sau locuri de staționare pentru bărci, în incintele dotărilor, cât și spații libere, pentru parcare de perspectivă.

### SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Toate unitățile de tip IS vor avea un procent de cca.30% spații verzi (grădini de flori, arbuști, arbori adaptați solului).

Arborii se pot planta la min. 2,00 m, iar arbuștii la min.0,50 m de limitele proprietății.

Nu se vor planta arbori cu specific montan. Incintele unităților turistice vor avea grădini, alei, pergole, corpuri de iluminat exterior.

### ÎMPREJMUIRI

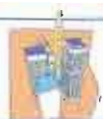
Conform Cap.III.

Ca o caracteristică, în această zonă se recomandă o înălțime de max.0,80 m. Se pot utiliza împrejmuiri spre aliniament, din profile metalice, lemn, piatră, cărămidă pe soclu din beton sau piatră, dar, mai ales, gard viu. Nu se vor utiliza prefabricatele din beton.

La incinte agro-turism, se recomandă și stuful sau împletiturile din nuiele.

### INDICI MAXIMI P.O.T. ȘI C.U.T.

-conform subzonei



## CARACTERISTICI ALE SUBZONELOR

-condiții suplimentare-

**IS co** - subzona comerț, alimentație publică

**IS st** - subzona sport-turism

### SUBZONA COMERT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ – IS co

COMPUSĂ DIN: magazine, alimentație publică conform clasificării legale, ce deservește locuințele de vacanță și structurile de primire turistice

- lucrări posibile: construcții noi, ulterior reparații, consolidare, modernizare, reamenajare funcțională, extindere
- aceste funcțiuni se pot amenaja și ca funcțiuni compatibile cu unitatea de bază
- regim maxim de înălțime recomandat: P+1+M (pentru ISco pe parcele distincte)
- indici maximi, recomandați a fi preluați în P.U.Z.:
  - P.O.T. max. = 70 %
  - C.U.T.max. = 2,1 (pentru ISco pe parcele distincte)

### SUBZONA SPORT-TURISM – IS st

În subzona ISst se vor respecta condițiile Ordinului nr.61/1999 al președintelui Autorității Naționale pentru Turism.

-indici maximi recomandați: P.O.T.max.=70%; C.U.T. max. 1,95

Aspect reprezentativ, rural sau modern, dar integrat arhitecturii cu specific de deltă.

Pentru construcțiile noi, din vecinătatea hotelului "Lebăda", este necesară armonizarea concepției plastice cu cea a arhitecturii preexistente.



## CC - ZONĂ CĂI DE COMUNICATIE

CUPRINDE SUBZONELE:

### CC r – SUBZONA CĂI DE COMUNICATIE RUTIERĂ

COMPUSĂ DIN: stradă pe traseu paralel cu Dunărea, propusă a fi realizată, alte străzi

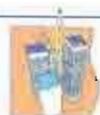
LUCRĂRI PERMISE: realizare străzi /ulterior - reparații, modernizare

-lucrări conform standardelor și normativelor specifice

-pot include rețele de :alimentare cu apă, canalizare, electrice, telefonice

### CC n – SUBZONA CĂI DE COMUNICATIE NAVALĂ

COMPUSĂ DIN :debarcadere, pontoane



LUCRĂRI: realizare debarcader/pontoane noi, doar cu avizul administra-torului căii navigabile(M.L.P.T.L.)lucrări de întreținere, reparații, modernizare  
-realizarea unor puncte de acostare pe Dunărea Veche se poate face doar în baza avizelor legale

**TE**

## **TE - ZONA LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE**

### **TE h -SUBZONA LUCRĂRI HIDROTEHNICE**

Cuprinde malul brațului Sulina și al Dunării Vechi, pentru care se propun lucrări de apărare (consolidări și lucrări noi).

Pe ambele căi navigabile se pot face lucrări de întreținere.

### **TE a - SUBZONA ALIMENTARE CU APĂ**

Compusă din rețele de alimentare cu apă-distribuție, existente și propuse, ce pot fi realizate/modernizate și extinse, cu respectarea standardelor în vigoare. Orice lucrare făcută prin mijloace proprii, până la executarea rețelei centralizate, de genul sorbului, se va face cu avizele legale.

### **TE c - SUBZONA CANALIZARE**

Evacuările de apă, în etapa anterioară executării rețelei centralizate vor fi conforme acordului de mediu, legislației sanitare și vor implica acorduri legale. Unitățile turistice vor avea mijloace de limitare/eliminare a perturbării factorilor de mediu, la evacuarea apelor uzate, prin mijloace proprii, înaintea creării rețelei centralizate.

### **TE e - SUBZONA REȚELE ELECTRICE**

Compusă din rețele electrice existente de 20 KV și de joasă tensiune, cât și din P.T.A. existent, față de care se vor păstra distanțele normate de protecție.

#### Amplasarea față de rețelele electrice

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min. 3,00 m pentru LEA între 1 KV și 20 KV și de min. 4,00 m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv.



**DS**

## **ZONA DE DESTINAȚIE SPECIALĂ**

Autorizare conform legislației speciale .

Se va materializa proiectul autorizat sau, în cazul modificării radicale a funcțiunii și ansamblului, se va analiza prin P.U.D.

### **U.T.R. 4 –INSULA**

COMPUSĂ DIN: insula formată prin dragare, la bifurcația celor două căi navigabile-cuprinde:

ZONA IS	cu subzona IS st (sport-turism)
ZONA P	cu subzona P a (plantații de agrement)
ZONA TE	cu subzona TE h (lucrări hidrotehnice)

#### **ZONA IS – IS st - SUBZONA SPORT – TURISM**

Se pot face lucrări de amenajare a unor structuri de primire turistică și de agrement.

Pentru orice construcție se stabilește o înălțime de max. P+1+M, la proiectarea căreia se vor respecta condițiile avizului geotehnic. Nu va fi afectată, prin amplasare, vizibilitatea necesară navigației.

Distanțele față de malul apei se avizează de administratorul căii navigabile.

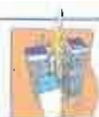
Condițiile de amenajare se analizează prin P.U.Z.

#### **ZONA P – Pa - subzona PLANTAȚII DE AGREMENT**

Intreaga insulă va avea un procent mare de spații plantate, care de vor analiza prin P.U.Z. menționat anterior.

#### **ZONA TE – TE h - subzona LUCRĂRI HIDROTEHNICE**

Cuprinde malul insulei și zona de la bifurcația brațului Sulina cu canalul Caraorman, unde se pot face lucrări hidrotehnice de îmbunătățire a debitului apei pe canal.



## U.T.R. 5 - GOSPODĂRIE COMUNALĂ TEHNICO-EDILITARE

COMPUSĂ DIN:

TRUPURI 4,5,6,7- **platformă depozitare deșeuri + incinerator + stație de epurare**

LUCRĂRI PERMISE:

- amenajare conform normelor sanitare, cu atenție sporită la riscul afectării pânzei freatice
- împrejmuirea incintei
- plantație perimetrală, joasă și înaltă
- amenajare, întreținere și modernizare drumuri de acces
- asigurarea evacuării apelor pluviale din incinte
- monitorizarea emisiilor de gaze reziduale, în atmosferă-condiție a funcționării incineratorului
- lucrări de construire a stației de epurare



SATUL

# CARAORMAN

Compusa din:

U.T.R. 1 – LOCALITATEA (TRUP 1)

U.T.R. 2 – GOSPODĂRIE COMUNALĂ, compusă din:

TRUP 9 - platformă depozitare deșeuri + incinerator

U.T.R. 3 – TEHNICO-EDILITARE

TRUP 2 -captare apă potabilă

TRUP 3 și 4 -stații pompare ape uzate

TRUPURI 5,6,7 - stații pompare

U.T.R. 4 – CANTON A.R.B.D.D.(TRUP 8)

## U.T.R. 1 - LOCALITATEA

-compusă din zonele:

- L - ZONĂ LOCUINȚE
- IS - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE
- ID - ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE
- CC - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE
- P - ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT
- GC - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- TE - ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

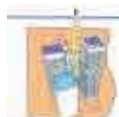
**L**

### ZONA REZIDENTIALĂ ( DE LOCUIT)

COMPUSĂ DIN SUBZONA: Lr - locuințe tip rural P, P+M, P+1, P+1+M

FUNȚIUNE PREDOMINANTĂ: locuirea, ca funcțiune de bază

UTILIZĂRI PERMISE: locuințe, funcțiuni compatibile și complementare



Se pot face construcții noi, reparații, modernizări, supraetajări, extinderi  
 Funcțiuni compatibile cu locuirea - adăpostite în aceeași clădire cu locuința  
 Funcțiuni complementare locuirii - care se pot dezvolta pe loturi distincte

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- pentru locuințe, funcțiuni compatibile și complementare se pot face extinderi, R.K., modernizări, supraetajări - cu condiția respectării rezistenței, a stabilității și siguranței clădirii de care se face alipirea; se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995
- sunt permise funcțiuni compatibile cu locuirea, adăpostite în aceeași clădire, dar, pe max. 60% din A.D.; exemple: magazin alimentară, magazin produse nealimentare de folosință periodică, atelier de croitorie, cizmărie, farmacie, cabinet medical/stomatologic, birouri, bar cu max.12 locuri, pensiune cu maxim 6 locuri, alte spații similare, cu condiția să nu deranjeze locuința proprie și, mai ales, vecinătățile, cu respectarea Ordinului nr. 536/1997.
- funcțiuni complementare locuirii, care se pot adăposti în clădiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuințe, dar care cuprind unități neperturbatoare pentru locuințele de pe alte parcele (magazine, alimentație publică, ateliere croitorie, cizmărie, eurelărie, împletituri papură/ reparat sau confecționat unelte agricole), alte funcțiuni cu condiția să nu fie deranjate locuințele ce pot exista pe parcelele din jur, cu asigurarea distanțelor și condițiilor de protecție conform Ordinului nr.536/1997, a igienei zonei adiacente și a prevederilor Legii nr. 10/1995
- **pentru orice funcțiuni, inclusiv locuințe cu A.D. mai mare de 200,00 mp se va întocmi P.U.D. sau P.U.Z., după caz**
- se pot face: dezafectări, reparații, extinderi, modernizări, supraetajări, cu respectarea Codului civil, a stabilității și siguranței construcțiilor existente; se va solicita acordul proprietarilor de imobile ce pot fi afectate (pentru pereți comuni, apropiere periculoasă, etc.) și se vor prevedea în proiect măsuri de asigurare a stabilității și siguranței construcțiilor învecinate
- se poate face turism sau agroturism (pentru o capacitate mai mare de 3 camere), cu acordul vecinilor direcți; pentru distanțe mai mici de 10,00 m a restaurantelor de peste 24 locuri /a barurilor/ teraselor/ piscinelor, față de limitele terenului, acordul vecinilor va avea precizate distanțele minime de apropiere permise
- idem, se va solicita acordul vecinilor direcți și ai celor de pe frontul opus al străzii, pentru unități de alimentație publică cu mai mult de 80 locuri, pentru saloane de nunți, discoteci, ateliere în care se produc zgomot, mirosuri, alți factori puternic perturbatori
- nu se vor prevedea puncte de colectare/prelucrare a peștelui sau ateliere de argăsit piei de animale decât cu acordul legal al vecinilor direcți și dacă, de la



orice construcție/amenajare definitivă sau provizorie și limitele proprietății sunt cel puțin 15,00 m și se asigură măsuri de diminuare a poluării; acordul vecinilor va fi și pentru distanțe mai mici față de limitele terenului

- o nu se vor amenaja ateliere ce pot provoca, prin procesul de lucru, variații de tensiune pe rețea, decât dacă se asigură măsuri de contracarare, pe cheltuiala investitorului
- nu se vor amplasa turnuri de telefonie mobilă, printre locuințe, dacă distanța până la limitele terenului nu este de cel puțin  $H/2$ , în caz contrar obținându-se acordul vecinilor direcți.

#### UTILIZĂRI INTERZISE:

**Nu se vor amplasa baruri, cafenele, ceainării, restaurante, discoteci, la mai puțin de 100,00 m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială.; idem, nu se vor amplasa astfel de unități la mai puțin de 50,00 m de sedii ale unităților financiare și cimitire.**

Pe o adâncime de 50,00 m de la limitele cimitirului nu se vor construi locuințe, instituții social-culturale, agro-turism, turism, construcții medicale, de învățământ, birouri, ateliere ce necesită factori de mediu fără impurități; se pot amenaja aici ateliere de obiecte funerare, depozite de materiale de construcție, altele similare, cu acordul sanitar și de mediu

Se interzic construcții în zone cu bălțiri, fără îmbunătățirea calității terenului (platformă, soclu înalt). Se interzic construcții fără hidroizolație peste soclu și fără fundație sub cota de îngheț.

Se interzic construcții fără amenajări perimetrare de dirijare a apelor pluviale de la soclu spre exterior.

Se interzic anexe poluante sub distanțe normate. Acolo unde se permit grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile ori septice, ele se vor distanța la min. 10,00 m de limitele terenului.

#### AMPLASAREA FATĂ DE ALINIAMENT

Pe străzile ce delimitează zona centrală, se va păstra o retragere de min. 3,00 m pentru construcții din materiale durabile, sau chirpici/ceamur, inclusiv construcții metalice sau din lemn, cu A.D. peste 30 mp, și de min. 1,50 m pentru chioșcuri provizorii, din lemn, tablă sau paiantă, cu A.D. max=30mp.

Pe alte străzi, se va păstra o distanță de min. 2,00 m pentru construcții din materiale durabile sau chirpici/ceamur, și de min. 0,80 m pentru chioșcuri provizorii din lemn, tablă, paiantă.

Distanțele de la aliniament sunt de min. 3,00 m spre intersecții; pentru terase acoperite sau descoperite se respectă retragerea de 3,00 m de la aliniamentul spre intersecție.





Se interzice amplasarea pe aliniament. Pe străzile la care este caracteristică orientarea clădirii perpendicular pe aliniament (la min.50% din clădirile existente), se recomandă acest tip de așezare.

În orice situație, trebuie ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța, pe orizontală, din orice punct al clădirii, față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Clădirea principală se poate amplasa în adâncimea parcelei, până la max. 60,00m (fațada posterioară).

Anexele gospodărești (magazii, grajduri, șoproane, altele similare) se vor retrage la min. 5m de aliniament.

### DISTANȚELE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Construirea pe limita de proprietate nu este permisă. În cazuri speciale, justificate, se acceptă edificarea doar pe o singură limită, cu acordul prin Notariat al proprietarului învecinat; în acord se va accepta și regimul maxim de înălțime. Fundația nu va depăși limita de proprietate; apele pluviale vor fi preluate și dirijate în curtea proprie. Limita de proprietate nu va fi depășită prin rezaliduri, jgheaburi, console.

Se vor respecta distanțele conform Codului civil:

- min.1,90 m între clădiri cu ferestre la vedere (idem logii, balcoane) orientate spre proprietatea învecinată
- min. 0,60 m în cazul vederii piezișe
- min. 0,80 m între fațada fără logii/balcoane, /ferestre/uși și limita de proprietate

Nu se recomandă retragerea cu 0,80 m de ambele părți ale unei limite de hotar, decât la construcții parter, datorită stagnării apelor din precipitații, a imposibilității însoririi și a riscului de creare a igrasiei.

Se va păstra obligatoriu o distanță liberă de min.3,50 m pe una din lateralele curții, în cazul loturilor mai adânci de 50,00 m, care sunt generalizate în sat. În cazul particular, al unui lot denivelat cu min. 0,80 m față de stardă, se poate păstra un acces pietonal, lateral, de min. 1,90 m, pentru intervenții.

La proiectarea unui acces pe sub clădire, se va lăsa o înălțime liberă, pentru mașina de intervenție, de 4,20 m și o lățime liberă de min. 3,50 m.

Construcțiile de bază cu înălțime P+1, P+M, P+M+1 se recomandă a se retrage cu min. 2,00 m de la limita laterală a proprietății. Orice clădire de bază sau anexă nepoluantă va fi distanțată conform Codului civil față de limita din spate a curții și va fi retrasă cu 15,00 m, conform Ordinului nr. 536/1997, respectiv cu 50,00 m, pentru adăposturile de animale precizate în Ordinul nr. 108/1999.



Se va păstra o retragere de min. 10,00 m a bazinelor vidanjabile permise, față de limitele terenului, în caz contrar se va obține acordul vecinului.

Pentru funcțiuni complementare, ce presupun respectarea unor normative de protecție la foc (exemplu: turism) se vor prevedea distanțele impuse prin normativele specifice.

Dacă prevederi legale intervenite după aprobarea acestui P.U.G. prevăd acordul vecinilor, în alte situații, el se va obține.

#### Amplasarea față de rețelele electrice

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min. 3,00 m pentru LEA între 1 KV și 20 KV și de min. 4,00 m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv. Se va respecta distanța de protecție față de P.T.A.

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se va respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,5 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice.

În orice situație prevalează normativele în vigoare la data autorizării.

#### AMPLASAREA ÎNTRE ELE A CONSTRUCȚIILOR DE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța permisă între construcțiile din materiale durabile, de pe aceeași parcelă, idem, pentru cele locuibile din ceamur sau paintă ori chirpici, va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, nu însă mai puțin de 2,50 m.

Se poate alipi o clădire de alta de pe aceeași parcelă, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 10/1995 referitoare la siguranța în exploatare și a stabilității construcției existente. Se va prezenta, în acest caz, soluția de rezolvare a fundațiilor.

#### ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor asigura orientările favorabile pentru încăperi locuibile, conform H.G.R. nr.525/1996.

Orientarea favorabilă pentru camere de zi și dormitoare este Sud, Sud-Est. Pentru funcțiuni compatibile și complementare, se vor respecta normele specifice.

#### ACCESSE CAROSABILE ȘI PIETONALE

Se va asigura accesul obligatoriu la drumul public, direct sau prin servitute, dimensionat astfel încât să poată accede, în perspectivă, autospecialele pompierilor.

Crearea accesului pe parcelă se va face cu protejarea rigolei și a liberei scurgeri a apelor pluviale. Se va obține acordul administratorului de drum, iar detaliul de racord dintre breteaua de acces și drumul public (podeț tubular, podeț dalat,etc.) va fi inclus în P.A.C.



## PARCELAREA

Parcelarea se va face în condițiile precizate în cap.III.

## ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR

Pentru toată zona L se poate construi cu regim de înălțime de Parter, Parter+Mansardă, Parter+Etaj, Parter+Etaj+Mansardă.

În zona adiacentă zonei centrale (primul front), regimul de înălțime permis va fi de cel puțin P+M.

Avizul geotehnic va sta la baza soluției tehnice, obligatoriu la peste un nivel. În orice situație, se va respecta legislația referitoare la avizul geotehnic.

În jurul cimitirului se recomandă doar clădiri parter.

Turnuri belvedere, anexe la construcțiile agro-turistice sau la locuințele de vacanță vor fi de max. 10,00 m înălțime și vor avea A.C. de max. 16mp.

## RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ

Până la crearea sistemului centralizat de alimentare cu apă, cu avizul organelor locale administrative, cu respectarea legislației (cu aviz de gospodărire a apelor pentru instalații având capacitatea de peste 0,2 l/sec pentru gospodăriile proprii) alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate se vor soluționa, temporar, prin mijloace proprii, cu măsuri de igienă și protecție sanitară. În cel mai scurt timp, administrația va lua măsuri de asigurare a alimentării cu apă în sistem centralizat.

Vor fi respectate prevederile Ordinului nr. 148/1997 al M.A.P.P.M. referitoare la obținerea avizului de gospodărire a apelor.

Soluțiile de echipare în sistem individual pentru evacuarea apelor uzate menajere vor fi acceptate în prima etapă, conform condiționărilor organelor de protecție a mediului:

Poziția bazinului/fosei se va indica în planul de situație, distanțată de alte vecinătăți, pentru a nu le aduce prejudicii.

Racordul electric se va face fără supratraversări ale altor proprietăți.

El nu este obligatoriu la anexe și chioșcuri.

## ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Nu sunt permise construcții străine de specificul deltei. Se vor utiliza și materiale locale. Nu se vor face placaje cu gresie pe exteriorul clădirilor, decât în cazul unor dotări, și dacă culorile sunt terne iar materialul este mat.

Se recomandă stuful, mai ales la construcții pentru agro-turism și anexe gospodărești.

Pentru învelitorile corpurilor de clădire diferite din aceeași gospodărie, nu se vor utiliza stuful și tabla zincată, împreună.



În zona adiacentă zonei centrale (frontul întâi) nu se va utiliza azbocimentul la clădiri de bază, decât în situația colorării în masă. Azbocimentul se permite doar construcții parter sau P+M. Nu se va utiliza tablă solzi la învelitori.

În cazul unei extinderi, se recomandă unitatea învelitorii, ca material și tratare.

### PARCAREA

Îzolarea satului nu face, în prezent o problemă majoră din parcare. Totuși, pentru rezolvarea în perspectivă, este necesar ca, în fiecare incintă, să se păstreze un teren liber de cca. 6x3m, pentru mijloace hipo, autoturisme sau tractoare.

### SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Se vor respecta prevederile cap.III.

Plantarea arborilor se va face la min. 2,00 m de gard, iar a arbuștilor la min. 0,50m de gard. Nu se vor planta arbori specifici zonelor de munte, decât în cazuri justificate, cu acordul A.R.B.D.D.

### ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile cap. III.

La funcțiuni de agro-turism se recomandă stuful, nuielile împletite, moloanele de piatră, lemnul.

### INDICI MAXIMI

Indicii maximi pentru P.O.T. și C.U.T. sunt:

P.O.T. max = 35%

C.U.T.max = 1,05

### SUBZONA Lr - fără alte condiții



## ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

### COMPUSĂ DIN SUBZONELE:

- IS î      subzona învățământ, educație
- IS c      subzona cultură
- IS C      subzona culte
- IS co     subzona comerț, alimentație publică
- IS ps     subzona prestări servicii



- IS s      **subzona sănătate, asistență socială**
- IS st     **subzona sport, turism**

### UTILIZĂRI PERMISE

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică
- se pot face construcții noi, extinderi, reparații, modernizări

### UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

-reparații capitale, consolidări, supraetajări, alte lucrări la construcții existente, cu condiția respectării prevederilor Legii nr.10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranța în exploatare

-lucrări noi sau intervenții la construcții existente, cu respectarea Codului civil, a normativelor de protecție la acțiunea focului, a altor normative specifice

Se pot amenaja funcțiuni compatibile (în aceeași clădire) sau complementare (pe loturi distincte), cu respectarea condițiilor de subzonă.

Pentru funcțiuni de tipul: discoteci, restaurante cu mai mult de 80 de locuri, saloane de nunți, motel, hotel și pentru orice alte clădiri cu A.D. mai mare de 200 mp se va întocmi P.U.D. Se va întocmi P.U.D. sau P.U.Z. pentru prestări servicii generatoare de zgomot, emisii de pulberi, consumatoare mari de energie sau apă. Prevederile se referă la clădiri noi sau reamenajări funcționale.

Se pot face amenajări pentru turism sau agroturism (pentru o capacitate mai mare de 3 camere), cu acordul vecinilor direcți. Pentru distanțe mai mici de 10,00 m a restaurantelor de peste 24 locuri /a barurilor/ teraselor/ piscinelor, față de limitele terenului, acordul vecinilor va avea precizate distanțele minime de apropiere permise; Idem, se va solicita acordul vecinilor direcți și ai celor de pe frontul opus al străzii, pentru unități de alimentație publică cu mai mult de 80 locuri, pentru saloane de nunți, discoteci, ateliere în care se produc zgomot, mirosuri, alți factori puternic perturbatori.

-nu se vor amenaja ateliere de argăsit piei de animale decât cu acordul legal al vecinilor direcți și dacă, de la orice construcție/ amenajare definitivă sau provizorie și limitele proprietății sunt cel puțin 15,00 m și se asigură măsuri de diminuare a poluării; acordul vecinilor va fi și pentru distanțe mai mici față de limitele terenului

-nu se vor amenaja ateliere ce pot provoca, prin procesul de lucru, variații de tensiune pe rețea, decât dacă se asigură măsuri de contracarare, pe cheltuiala investitorului

-nu se vor amplasa turnuri de telefonie mobilă, printre locuințe, dacă distanța până la limitele terenului nu este de cel puțin H/2, în caz contrar obținându-se acordul vecinilor direcți; pentru aceste turnuri se vor detalia în P.A.C. condițiile de postutilizare.

Se pot amenaja locuințe pe max.60% din A.D.



### UTILIZĂRI INTERZISE

Conform condițiilor din Zona - L

Se interzic construcții în zonele de protecție a rețelelor electrice.

Se interzic construcții cu riscuri tehnologice sau care provoacă poluarea mediului, sau pentru care nu se pot respecta normele de protecție în vigoare, inclusiv prevederile Ordinului nr. 536/1997.

### AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform Zonei – L, dar cu respectarea normelor specifice.

În plus, pentru unități de învățământ, culte, retragerea va fi de min. 6,00 m.

Toate porțiunile dintre clădiri și aliniamente vor fi ocupate, în proporție de min.50% de plantații cu arbori, arbuști sau flori.

### AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARĂ ALE PARCELEI

Conform zonei –L

Nu se permit nici un fel de terase acoperite sau descoperite la mai puțin de 15,00 m de limitele terenului, în caz contrar obținându-se acordul vecinului.

Anexele vor fi distanțate de la limitele terenului conform Codului civil dacă nu sunt poluante. Pentru toate tipurile de subzone se vor respecta cu prioritate, prevederile Normativului P118/1999, pentru asigurarea intervenției la incendii.

Astfel:

- la clădiri civile se va asigura intervenția cel puțin la o fațadă a clădirii
- clădirile pentru învățământ vor avea asigurat accesul (în perspectivă) de intervenție la cel puțin două fațade; idem, la clădirile pentru turism
- clădirile de cult vor avea asigurat accesul de intervenție de incendiu la cel puțin o fațadă

### Amplasarea față de rețelele electrice

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min. 3,00 m pentru LEA între 1 KV și 20 KV și de min. 4,00 m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv. Se va respecta distanța de protecție față de P.T.A.

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se va respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,5 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice.

În orice situație prevalează normativele în vigoare la data autorizării.



### AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎNTRE ELE

Conform condițiilor de la subzona - L. Vor fi respectate normele de însorire și prevederile Normativului P 118.

### ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- clădiri de cultură - săli de lectură spre N, N-E, N-V
- săli de clasă - S, S-E, S-V
- săli de club – S, S-E, S-V

### ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE

Se asigură obligatoriu în incinta proprie, pentru mijloace hipo și, de perspectivă, pentru alte mijloace de transport.

La clădiri de învățământ, se vor asigura două accese carosabile separate, pentru evacuări de urgență.

În cazul construcțiilor având curți interioare (care nu se recomandă, totuși) se vor asigura ganțuri de 3,50 m înălțime și de 3,00 m lățime. La curți interioare descoperite, cu aria mai mare de 600 mp, situate la mai puțin de 0,50 m de nivelul carosabilului, se asigură 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru funcțiuni turistice, aleile circulabile de max. 25,00 m lungime, vor fi late de min. 3,50 m, iar la lungimi mai mari, se prevăd supralărgiri.

Pentru primii 5 ani de aplicare a R.L.U. având în vedere izolarea zonei, se pot face parcări și pe domeniul public.

### PARCELAREA

Idem cap. III

### ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

-minimum Parter + Mansardă, la clădirea de bază

-maximum P + I + M

### RACORDAREA LA REȚELE PUBLICE DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Idem Cap.III-“Asigurarea echipării edilitare”

### ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

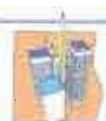
Idem Cap.III

Materiale de învelitoare permise: țigla, materialele bituminate, tabla.

Se poate folosi azbocimentul doar la construcții parter sau P+M (dacă înălțimea la coamă nu depășește 6,00 m).

La structuri de primire turistică și clădiri pentru alimentație publică se recomandă stuful.

Sunt recomandate pante de învelitoare specifice învelitorilor din stuf.



Nu se va folosi tabla solzi.

### PARCAJE

Evoluția imediată a satului nu implică parcaje numeroase. Totuși, se vor prevedea, în incintele proprii, terenuri libere, ce se pot destina parcării automobilelor, tractoarelor, mijloacelor hipo.

Prin excepție, folosirea domeniului public se poate face prin autorizația de construire, cu utilizarea, în primul rând, a supralărgirilor pentru parcaje.

În cadrul profilului transversal tip, prin amenajarea unor parcaje (în perspectivă) nu se vor diminua trotuarele sub 1,00 m.

### SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Toate unitățile de tip IS vor avea spații verzi (grădini de flori, arbuști, arbori adaptați solului), între clădire și aliniament.

Arborii se pot planta la min. 2,00 m, iar arbuștii la min.0,50 m de limitele proprietății. Nu se vor planta arbori cu specific montan.

### ÎMPREJMUIRI

Conform Cap.III.

Ca o caracteristică, în această zonă se recomandă o înălțime de max. 0,80 m. Se pot utiliza împrejmuiri spre aliniament, din profile metalice, lemn, piatră, cărămidă pe soclu din beton sau piatră. Nu se vor utiliza prefabricatele din beton.

La incinte pentru alimentație publică sau structuri de primire turistică, se recomandă și stuful sau împletiturile din nuiele.

### INDICI MAXIMI P.O.T. ȘI C.U.T.

P.O.T. max. = 40%; C.U.T.= 1,2

## CARACTERISTICI ALE SUBZONELOR

IS î	- subzona învățământ
IS c	- subzona cultură
IS C	- subzona culte
IS co	- subzona comerț, alimentație publică
IS ps	- subzona prestări servicii
IS s	- subzona sănătate, asistență socială
IS st	- subzona sport-turism





### **SUBZONA ÎNVĂȚĂMÂNT – IS î**

- se va respecta zonificarea specifică funcțiunii: construcții, curte de recreație, teren de sport, spații verzi/grădină
- recomandată învelitoare din tablă sau țiglă pentru corpul existent și extinderi
- recomandate amenajări în aer liber de tipul: pergole, banchete
- interzisă împrejmuirea complet opacă sau din profile metalice ori lemn cu terminații ascuțite, lanceolate
- elementele de mobilier exterior vor fi din lemn natur sau profile metalice vopsite în culori vii
- teren de sport orientat corect pe axa N-S, cu abatere de max.15 grade
- în incintă nu se poate amplasa, în baza acordului dat de titular, decât un singur chioșc de dulciuri, cu A.D. de max.3mp
- P.O.T. max.25%; spații verzi, curte recreație, amenajări sportive, recomandate pe 75% din teren

### **SUZONA CULTURĂ – IS c**

Datorită apropierii dintre căminul cultural și școală, se interzice funcționarea, în localul căminului, a unor spații de alimentație publică sau a unei discotecii.

### **SUBZONA CULTE – IS C**

Mănăstirile se vor amplasa în extravilan. Biserica existentă se poate repara, renova, consolida, extinde cu mici spații auxiliare (capelă aprins lumânări, exonartex, anexă pentru hramuri ș.a.).

Se poate realiza, extinde și consolida casa parohială. Se va utiliza o stilistică unitară. Învelitoarea va fi din tablă, recomandat, la toate construcțiile din incintă. Distanțele dintre casa parohială sau orice anexă și limitele incintei vor conform Codului civil.

Între biserică și alte construcții se vor lăsa min. 6,00 m liberi, pentru procesiuni și intervenții la calamități.

Nici o altă construcție nu va depăși P+I etaje.

Orice nouă biserică/casă de rugăciuni se va analiza prin P.U.D.

### **SUBZONA COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ – IS co**

Datorită apropierii de școală, nu se va amenaja nici un local de alimentație publică, inclusiv terase ale acestora în clădirea magazinului universal, cu excepția treimii din spate, Est.

Se pot amenaja spații de comerț, alimentație publică, divertisment în blocurile de locuințe nefinalizate. Se pot amenaja și birouri sau locuințe, cu asigurarea condițiilor de igienă și protecție față de funcțiunile ce produc disconfort.



### **SUBZONA SĂNĂTATE, ASISTENȚĂ SOCIALĂ – IS s**

Se poate amenaja și locuința de serviciu a cadrelor medicale.

### **SUBZONA SPORT – TURISM – IS st**

Blocurile de locuințe nefinalizate se recomandă a fi readaptate unor noi funcțiuni, inclusiv alimentație publică, structuri de primire turistică, cu respectarea legislației, a normativelor specifice, inclusiv de protecție la foc.

Se pot face reamenajări, fără P.U.D. pentru structuri de primire turistică până la 40 locuri de cazare.

Funcțiuni de tipul structurilor de primire turistică pot fi amplasate și în zona centrală a satului.

În cazul unor funcțiuni diferite, integrate în aceeași clădire, trebuie asigurate, cu prioritate, măsurile de protecție conform normativelor specifice și a Ordinului nr. 536/1997. Astfel, în cazul menținerii unor locuințe la etajele superioare, se va interpune un nivel de funcțiuni silențioase, spre parter.

În incinte se vor prevedea locuri de parcare/garare a unor vehicule de mică capacitate, pentru transportul turiștilor spre zone de interes din extravilan.

Ponderea spațiilor verzi amenajate va fi conform normativelor, dar nu mai puțin de 30% din suprafața terenului aferent incintei fiecărei clădiri.

Se vor păstra distanțele de protecție față de rețeaua electrică de 20 KV.

#### **Amplasarea față de rețelele electrice**

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min. 3,00 m pentru LEA între 1 KV și 20 KV și de min. 4,00 m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv. Se va respecta distanța de protecție față de P.T.A.

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se va respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

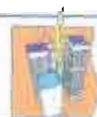
Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,5 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice.

În orice situație prevalează normativelor în vigoare la data autorizării.

**ID**

## **ZONA DE INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE**

COMPUSĂ DIN AMENAJĂRILE FOSTEI EXPLOATĂRI MINIERE, CU TERENUL AFERENT



FUNCTIUNI PERMISE:

- mică industrie și industrie nepoluante pentru zonă
- prestări servicii care nu perturbă aspectul general al zonei de acces spre centrul satului
- dezafectarea construcțiilor aferente exploatării miniere

FUNCTIUNI PERMISE CU CONDIȚII: unități agro-zootehnice, cu condiția deținerii terenului, a acordurilor legale și a respectării distanțelor impuse prin Ordinul nr. 536/1997 al ministrului sănătății

- orice funcțiune ce implică o construcție nouă/extindere sau o refuncționalizare, pe A.D.>100mp se va analiza prin P.U.D. sau P.U.Z.
- orice incintă productivă se va perimetra cu plantatie de aliniament, dublată de gard înalt de min. 1,50 m
- se vor asigura utilitățile prin racord sau mijloace proprii
- pe o fâșie de 15,00 m de la marginea incintei stabilite pentru stația de tratare, se va constitui o plantație de protecție
- instalații și rețele tehnico-edilitare se pot refuncționaliza, finaliza sau moderniza, după caz, pentru a putea primi o destinație utilă

FUNCTIUNI INTERZISE

- pe o rază de 300,00 m în jurul stației de epurare nu se vor face: locuințe, construcții socio-culturale, medicale, unități economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități
- orice construcție, pe o fâșie de 20,00 m pe latura de Nord-Vest, între bazin și vatra satului, care va fi destinată circulației (10 m) și unei zone verzi (10m)
- funcțiuni cu riscuri tehnologice
- pe o fâșie de 10,00 m spre zona parc + stadion, nu se va mai amplasa nici o construcție, realizându-se o plantație perimetrală de protecție (vizuală, la zgomot) din arbori adaptați la caracteristicile zonei.

Amplasarea față de rețelele electrice

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min. 3,00 m pentru LEA între 1 KV și 20 KV și de min. 4,00 m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv. Se va respecta distanța de protecție față de P.T.A.

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se a respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,5 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice.

În orice situație prevalează normativele în vigoare la data autorizării.



CC

## ZONA CĂI DE COMUNICATIE

COMPUSĂ DIN:

**CC<sub>r</sub> - SUBZONA CĂI DE COMUNICATIE RUTIERĂ**

**CC<sub>n</sub> - SUBZONA CĂI DE COMUNICATIE NAVALĂ**

### CC<sub>r</sub> – SUBZONA CĂI DE COMUNICATIE RUTIERĂ

COMPUSĂ DIN: drumuri sătești

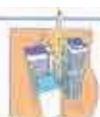
LUCRĂRI PERMISE:

- reparații, amenajare, modernizare
- lucrări conform standardelor și normativelor specifice
- pot include rețele de: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telefonie
- trasee necesar a fi amenajate cu prioritate: drumurile din zona centrală, drumul de legătură cu bazinul, drumul spre cimitir, drumul spre biserică
- datorită terenului plat, până la punerea în funcțiune a canalizării pluviale stradale, se vor accentua rigolele, din profilul transversal, pentru colectarea apei de pe carosabil
- **se vor folosi soluții de modernizare a carosabilului adaptate condițiilor locale geotehnice și de mare rezistență în timp, având în vedere greutatea întreținerii lor, datorită izolării satului.**

### CC<sub>n</sub> – SUBZONA CĂI DE COMUNICATIE NAVALĂ

COMPUSĂ DIN: bazin portuar (creat pentru deservirea exploatării de nisipuri, propusă la dezafectare)

LUCRĂRI: întreținere, reparații la infrastructura bazinului și a debarcaderului; realizarea unor puncte de acostare noi, doar cu acordul titularului de bazin și în condiții de siguranță pentru manevrele de acostare



**P****ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT**

COMPUSĂ DIN SUBZONELE:

**P p - SUBZONA PARC PUBLIC****P s - SUBZONA STADION****P p - SUBZONA PARC PUBLIC**

COMPUSĂ DIN: scuar comunal –constituit ca zonă tampon între zona industrială și cea centrală

Se pot face plantații cu arbori, arbuști, plante floricole și gazon

Speciile de arbori și arbuști vor fi adaptate la specificul zonei geografice, la cerințele solului, la pânza freatică de suprafață, la condițiile climatice, la luminozitatea zonei. Se vor folosi, în primul rând, specii locale, adaptate la teren și care nu vor schimba caracteristicile peisajului.

Pentru limitarea deplasărilor necontrolate în zonele strict protejate din extravilan, se recomandă amenajarea unui mic parc dendrologic, cu speciile rare din extravilan, și care poate fi și un punct de atracție turistică.

În zona parcului se pot amplasa obiecte de mobilier urban: bănci, pergole, bazine. Se vor prevedea corpuri de iluminat exterior.

În zona de parc nu se permite amplasarea nici unei construcții definitive sau provizorii.

Se va distanța orice plantație sau element de mobilier urban față de rețeaua de 20 KV, aflată la extremitatea de N-E a parcului.

**P s - SUBZONA STADION**

Se va amenaja un stadion, cu dimensiunile minime permise, la extremitatea zonei verzi, pentru a nu se diminua și fragmenta parcul.

Stadionul va fi orientat pe axa Nord-Sud, cu abatere de max.15 grade. În subzona stadionului nu se permite amplasarea nici unei construcții definitive sau provizorii.



**GC**

**ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**  
**COMPUSĂ DIN SUBZONA GCc - CIMITIR**

**GCc - SUBZONA CIMITIR**

Compusă din cimitirul amplasat perimetral.

-amenajare alei, punct de apă; menținerea unei platforme libere, pentru staționarea cortegiilor funerare, în zona de intrare

**TE**

**ZONA DOTĂRILOR TEHNICO-EDILITARE**

**TE a - SUBZONA ALIMENTARE CU APĂ**

**TE c - SUBZONA CANALIZARE**

**TE e - SUBZONA REȚELE ELECTRICE**

**TE a - SUBZONA ALIMENTARE CU APĂ**

Compusă din rețele de alimentare cu apă-distribuție, ce urmează a fi pozate, pe traseul străzilor, conform standardelor în vigoare.

Compusă din stația de tratare, aferentă exploatării de nisipuri-neterminată, și pentru care se pot iniția lucrări de finalizare, cu respectarea normelor actuale de protecție sanitară.

Se va institui zona de protecție sanitară cu regim sever, de 20,00 m de la zidurile exterioare ale instalației.

Vor fi respectate normele de protecție sanitară pentru astfel de funcțiuni. Nu vor fi efectuate lucrări ce pot prejudicia funcțiunea.

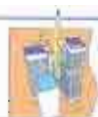
Se vor putea face, în timp, lucrări de reparație, modernizare, extindere.

**TE c - SUBZONA CANALIZARE**

Compusă din rețele de canalizare menajeră și pluvială, ce vor fi pozate pe traseul străzilor, conform standardelor în vigoare.

Cuprinde și stația de epurare, concepută inițial pentru exploatarea de nisipuri.

Aceasta se poate finaliza, moderniza și pune în stare de funcționare.



### **TE e - SUBZONA REȚELE ELECTRICE**

Compusă din rețele electrice existente de 20 KV și de joasă tensiune, cât și din P.T.A. existent, față de care se vor păstra distanțele normate de protecție.

#### Amplasarea față de rețelele electrice

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min. 3,00 m pentru LEA între 1 KV și 20 KV și de min. 4,00 m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv. Se va respecta distanța de protecție față de P.T.A.

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se va respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,5 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice.

În orice situație prevalează normativele în vigoare la data autorizării.

## **U.T.R. 2 - GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

COMPUSĂ DIN TRUP 9 - **platformă depozitare deșuri + incinerator**

LUCRĂRI PERMISE:

- amenajare conform normelor sanitare, cu atenție sporită la riscul afectării pânzei freatice
- împrejmuirea incintei
- plantație perimetrală, joasă și înaltă
- amenajare, întreținere și modernizare drum de acces
- asigurarea evacuării apelor pluviale din incintă
- monitorizarea emisiilor de gaze reziduale, în atmosferă-condiție a funcționării incineratorului
- se interzice construirea în zona de protecție (1000m); fac excepție lucrările tehnice;
- nu se vor face lucrări la mai puțin de 10,00 m de baza digului de incintă

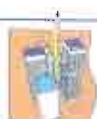
## **U.T.R. 3 – UNITĂȚI TEHNICO-EDILITARE**

COMPUSĂ DIN: **stație de captare, stații de pompare**

**TRUP 2-captare apă potabilă**

**TRUP 3 și 4-stații pompare ape uzate**

**TRUPURI 5,6,7- stații pompare**



CONDIȚII:

Se pot face lucrări de: reparații, consolidare, modernizare, finalizare a execuției, extindere, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 (proiect avizat de proiectantul inițial sau expertiză).

Se vor respecta normele de protecție sanitară specifice.

Pentru stația de captare a apei, până la crearea zonelor de protecție sanitară, pe o rază de min.100 m de la limitele terenului aferent, nu se vor face construcții sau lucrări, altele decât cele legate de funcțiunea de bază.

**U.T.R. 4 –CANTON A.R.B.D.D.**

COMPUS DIN : canton de supraveghere

CONDIȚII: Se vor putea face lucrări de întreținere, reparații, modernizare, consolidare, extinderi

Lucrările de extindere sau supraetajare pe o arie desfășurată suplimentară, mai mare de 100 mp se analizează prin P.U.D. sau P.U.Z.

Construcția /ansamblul vor avea un aspect unitar, cu preluarea unor elemente valoroase din arhitectura rurală a locului. Se vor utiliza și materiale locale, specifice de construcție și finisaj.

Nu se vor face defrișări pentru eventualele extinderi.





SATUL

## MILA 23

COMPUS DIN :

U.T.R. 1, alcătuit din trupul 1-LOCALITATEA

U.T.R. 2, alcătuit din trupurile 2, 3, 4, 5

### U.T.R. 1 - LOCALITATEA

COMPUSĂ DIN :

ZONA L - LOCUINȚE

ZONA IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

ZONA ID - INDUSTRIE

ZONA P- PARCURI, PLANTAȚII

ZONA CC- CĂI DE COMUNICAȚIE

ZONA TE- TEHNICO-EDILITARE

**L**

### **ZONA REZIDENTIALĂ (DE LOCUIT)**

**COMPUSĂ DIN SUBZONELE: Lr- locuințe tip rural - P, P+M, P+1, P+1+M**

**FUNCTIUNE PREDOMINANTĂ:** locuirea, ca funcțiune de bază

**UTILIZĂRI PERMISE:** locuințe (inclusiv case de vacanță), funcțiuni compatibile și funcțiuni complementare.

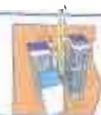
Se pot face construcții noi, reparații, modernizări, consolidări, supraetajări, extinderi pentru toate tipurile de funcțiuni.

**Funcțiuni compatibile** cu locuirea - funcțiuni adăpostite în aceeași clădire cu locuința, cu care pot coexista în bune condiții.

**Funcțiuni complementare** locuirii - funcțiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte de cele ocupate de locuințe sau de locuințe cu funcțiuni compatibile.

**UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII:**

- pentru locuințe, funcțiuni compatibile și complementare – se pot face extinderi, R.K., consolidări, modernizări, supraetajări - cu condiția respectării rezistenței,



a stabilității și siguranței clădirii existente sau de care se face alipirea; se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995

- sunt permise funcțiuni compatibile cu locuirea, adăpostite în aceeași clădire, dar, pe max. 60% din A.D.; exemple: magazin alimentar, magazin produse nealimentare de folosință periodică, atelier de croitorie, cizmărie, farmacie, cabinet medical/stomatologic, birouri, bar cu max.12 locuri, **pensiune cu maxim 3 camere**, alte spații similare, cu condiția să nu deranjeze locuința proprie și, mai ales, vecinătățile, cu respectarea O.M.S. nr. 536/1997
- funcțiuni complementare locuirii, care se pot adăposti în clădiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuințe, dar care cuprind unități nederanjante pentru locuințele de pe alte parcele (**pensiuni agro-turistice**, magazine, alimentație publică, ateliere de croitorie, împletituri papură, reparat sau confecționat unelte agricole, alte funcțiuni cu condiția să nu fie deranjate locuințele ce pot exista pe parcelele din jur, cu asigurarea distanțelor și condițiilor de protecție conform O.M.S. nr.536/1997, a igienei zonei adiacente și a prevederilor Legii nr. 10/1995)
- **pentru orice funcțiuni, inclusiv locuințe cu A.D. mai mare de 250 mp se va întocmi P.U.D. sau P.U.Z., după caz**
- **pentru toate zonele marcate cu hașuri pe o singură direcție, se va întocmi obligatoriu P.U.Z.;**
- se pot face: dezafectări, reparații, extinderi, modernizări, supraetajări, cu respectarea Codului civil, a stabilității și siguranței construcțiilor existente; se va solicita acordul proprietarilor de imobile ce pot fi afectate (pentru pereți comuni, apropiere periculoasă, etc.) și se vor prevedea în proiect măsuri de asigurare a stabilității și siguranței construcțiilor învecinate
- se poate face agroturism (pentru o capacitate mai mare de 3 camere, cu acordul vecinilor direcți, dacă sunt loturi exclusiv pentru locuințe);
- pentru distanțe mai mici de 10 m a restaurantelor de peste 24 locuri/a barurilor cu peste 24 locuri,/teraselor/piscinelor, față de limitele terenului, acordul vecinilor va avea precizate distanțele minime de apropiere permise.

**Pentru a nu fi deranjată zona de locuire, nu se vor amenaja restaurante sau alte unități de alimentație publică cu peste 40 de locuri, discoteci, saloane de nunți, cluburi cu peste 50mp A.D., în zona L, ci în zona IS.**

- nu se vor prevedea puncte de colectare/prelucrare a peștelui sau ateliere deranjante, decât cu acordul legal al vecinilor direcți și dacă, de la orice construcție/ amenajare definitivă sau provizorie și limitele proprietății sunt cel puțin 15,00 m și se asigură măsuri de diminuare a poluării; acordul vecinilor va fi și pentru distanțe mai mici față de limitele terenului



- nu se vor amenaja ateliere ce pot provoca, prin procesul de lucru, variații de tensiune pe rețea, decât dacă se asigură măsuri de contracarare, pe cheltuiala investitorului
- nu se vor amplasa turnuri de telefonie mobilă, printre locuințe, dacă distanța până la limitele terenului nu este de cel puțin  $H/2$ , în caz contrar obținându-se acordul vecinilor direcți.

#### UTILIZĂRI INTERZISE:

Nu se vor amplasa baruri, cafenele, ceainării, restaurante, discoteci, la mai puțin de 100 m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere de copii sau unități similare; idem, nu se vor amplasa astfel de unități la mai puțin de 50 m de cimitire.

- pe o adâncime de 50 m de la limitele cimitirului nu se vor construi locuințe, instituții social-culturale, agro-turism, turism, construcții medicale, de învățământ, birouri, ateliere ce necesită factori de mediu fără impurități; se pot amenaja aici ateliere de obiecte funerare, depozite de materiale de construcție, altele similare, cu acordul sanitar și de mediu
- se interzic construcții în zone cu bălțiri, fără îmbunătățirea calității terenului (platformă, soclu înalt); în afara platformei existente, nu se poate construi decât după executarea altor platforme, pe suprafețe mari, pe limitele intravilanului propus; este recomandat ca, excavațiile necesare noilor platforme să continue actualul ghiol, rezultat în urma realizării primei platforme;
- se interzic construcții fără hidroizolație peste soclu și fără fundație sub cota de îngheț
- se interzic construcții fără amenajări perimetrare de dirijare a apelor pluviale de la soclu spre exterior
- se interzic anexe poluante sub distanțe normat. Acolo unde se permit grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile ori septice, ele se vor distanța la min. 10m de limitele terenului;
- nu se vor amplasa construcții/bazine vidanjabile, fose, la mai puțin de 15,00 m de incinta uzinei de apă, și doar cu acordul organelor sanitare și de mediu

#### AMPLASAREA FATĂ DE ALINIAMENT

Traseul străzilor, din zonele cu P.U.Z. se va stabili prin această documentație.

Pe străzile ce delimitează zona centrală, se va păstra o retragere de min.2,00m pentru construcții din materiale durabile, sau chirpici/ceamur, inclusiv construcții metalice sau din lemn, cu A.D. peste 30 mp, și de min.1,00 m pentru chioșcuri provizorii, din lemn, tablă sau paiață, cu A.D. max = 30 mp.



Pe alte străzi, se va păstra o distanță de min. 1,00 m pentru construcții din materiale durabile sau chirpici/ceamur, și de min. 0,60 m pentru chioșcuri provizorii din lemn, tablă, paiantă.

Distanțele de la aliniament sunt de min. 2,50 m spre intersecții; pentru terase acoperite sau descoperite se respectă retragerea de min. 0,60 m de la aliniamentul spre intersecție.

Se interzice amplasarea pe aliniament, exceptând cazurile în care distanța dintre garduri/aliniamente este de 20 m, și dacă regimul de înălțime este P sau P+M, iar aspectul este tradițional-local, cu marcarea timpanului în spiritul celor vechi, populare.

Pe străzile la care este caracteristică orientarea clădirii perpendicular pe aliniament (la min.50% din clădirile existente), se recomandă acest tip de așezare.

În orice situație, trebuie ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța, pe orizontală, din orice punct al clădirii, față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Clădirea principală se poate amplasa în adâncimea parcelei, până la max. 60,00m (fațada posterioară).

Anexele gospodărești (magazii, grajduri, șoproane, altele similare) se vor retrage la min. 6,00 m de aliniament și vor avea aspect tradițional sau adecvat clădirii de bază, cu care vor forma un ansamblu unitar.

#### DISTANȚELE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Construirea pe limita de proprietate nu este permisă. În cazuri speciale, justificate, se acceptă edificarea doar pe o singură limită, cu acordul prin Notariat al proprietarului învecinat; în acord se va accepta și regimul maxim de înălțime. Fundația nu va depăși limita de proprietate; apele pluviale vor fi preluate și dirijate în curtea proprie. Limita de proprietate nu va fi depășită prin rezaliduri, jgheaburi, console.

Se vor respecta distanțele conform Codului civil:

- min.1,90 m între clădiri cu ferestre la vedere (idem logii, balcoane) orientate spre proprietatea învecinată
- min. 0,60 m în cazul vederii piezișe
- min. 0,80 m între fațada fără logii/balcoane /ferestre/uși și limita de proprietate

Nu se recomandă retragerea cu 0,80 m de ambele părți ale unei limite de hotar, decât la construcții parter, datorită stagnării apelor din precipitații, a imposibilității însoririi și a riscului de creare a igrasiei.

Se va păstra obligatoriu o distanță liberă de min. 3,00 m pe una din lateralele curții, în cazul loturilor mai adânci de 50 m, care sunt generalizate în sat. În cazul



particular, al unui lot denivelat cu min. 0,80 m față de stardă, se poate păstra un acces pietonal, lateral, de min. 1,90 m, pentru intervenții la calamități.

Construcțiile de bază cu înălțime P+1, P+M, P+M+1 se recomandă a fi retrase cu min. 2,00 m de la limita laterală a proprietății. Orice clădire de bază sau anexă nepoluantă va fi distanțată conform Codului civil față de limita din spate a curții și va fi retrasă cu 15,00 m, conform O.M.S. nr. 536/1997, respectiv cu 50,00 m, pentru adăposturile de animale, precizate în Ordinul nr. 108/1999.

Se va păstra o retragere de min. 10,00 m a bazinelor vidanjabile permise de organele sanitare și de protecția mediului, față de limitele terenului, în caz contrar se va obține acordul vecinului.

Pentru funcțiuni complementare, ce presupun respectarea unor normative de protecție la foc (exemplu, turism) se vor prevedea distanțele impuse prin normativele specifice.

Dacă prevederi legale intervenite după aprobarea acestui P.U.G. prevăd acordul vecinilor, în alte situații, el se va obține.

#### Amplasarea față de rețelele electrice

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min. 3,00 m pentru LEA între 1 KV și 20 KV și de min. 4,00 m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv. Se va respecta distanța de protecție față de P.T.A.

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se va respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,5 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice.

În orice situație prevalează normativele în vigoare la data autorizării.

#### AMPLASAREA ÎNTRE ELE A CONSTRUCȚIILOR DE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța permisă între construcțiile din materiale durabile, de pe aceeași parcelă/idem, pentru cele locuibile din ceamur sau paintă ori chirpici, va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, nu însă mai puțin de 2,50 m.

Se poate alipi o clădire de alta de pe aceeași parcelă, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 10/1995 referitoare la siguranța în exploatare și a stabilității construcției existente. Se va prezenta, în acest caz, soluția de rezolvare a fundațiilor.

Anexele se pot alipi de clădirea de bază, dacă se respectă distanța față de aliniament.

#### ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor asigura orientări favorabile pentru încăperile locuibile, conform H.G.R. nr.525/1996.



Orientarea favorabilă pentru camere de zi și dormitoare este Sud, Sud-Est. Pentru funcțiuni compatibile și complementare, se vor respecta normele specifice.

### ACCESE

Se va asigura accesul obligatoriu la drumul public, direct sau prin servitute.

Crearea accesului pe parcelă se va face cu protejarea rigolei și a liberei scurgeri a apelor pluviale. Se va obține acordul administratorului de drum, iar detaliul de racord dintre breteaua de acces și drumul public (podeș tubular, podeș dalat, etc.) va fi inclus în P.A.C.

### PARCELAREA

Parcelarea se va face în condițiile precizate în cap.III.

### ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Pentru toată subzona Lr se poate construi cu regim de înălțime de Parter, Parter+Mansardă, Parter+Etaj, Parter+Etaj+Mansardă.

Avizul geotehnic va sta la baza soluției tehnice, obligatoriu la peste un nivel. În orice situație, se va respecta legislația referitoare la avizul geotehnic.

În jurul cimitirelor se recomandă doar clădiri parter.

Turnuri belvedere, anexe la construcțiile agro-turistice sau la locuințele de vacanță vor fi de max. 10,00 m înălțime și vor avea A.C. de max. 16,00 mp.

### RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ

Satul are sistem centralizat de alimentare cu apă, noile construcții putându-se racorda la el, direct, sau după extinderea lui.

Soluțiile de echipare în sistem individual pentru evacuarea apelor uzate menajere pot fi acceptate în prima etapă, doar în baza acordului organelor de protecție a mediului. La evacuări mari de apă se va realiza o preepurare/reținere a materiilor solide, grăsimilor și produselor petroliere.

Poziția bazinului/fosei se va indica în planul de situație, distanțată de alte vecinătăți, pentru a nu le aduce prejudicii.

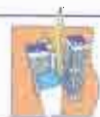
**Evacuările de apă în Dunăre nu vor fi la distanțe mai mici de 100 m în amonte de stația de captare-priză; de 25 m în aval; de 25 m lateral de priză.**

Racordul electric se va face fără supratraversări ale altor proprietăți.

El nu este obligatoriu la anexe și chioșcuri.

### ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

**Prin situarea pe brațul Dunărea veche, pe rute turistice importante în perspectivă, aspectul, volumetria și finisajele exterioare constituie elemente determinante în autorizarea construcțiilor.**



Nu sunt permise construcții străine de specificul deltei. Se vor utiliza mult materiale locale, în special la casele de vacanță și construcțiile pentru agro-turism. Nu se recomandă placaje cu gresie la exteriorul clădirilor, decât în cazul unor dotări și pe suprafețe reduse.

Se recomandă stuful, mai ales la construcții pentru agro-turism, case de vacanță și anexe gospodărești.

Pentru învelitorile corpurilor de clădire diferite din aceeași gospodărie, nu se vor utiliza stuful și tabla zincată, împreună.

În zona adiacentă zonei centrale (frontul întâi) nu se va utiliza azbocimentul la clădiri de bază, decât în cazul intervențiilor la construcții existente. Azbocimentul se permite doar pentru construcții parter. Nu se va utiliza tabla solzi la învelitori.

În cazul unei extinderi, se va obține unitatea învelitorii, ca material și tratare, pe o adâncime de 30 m de la aliniament.

### PARCAREA

Izolarea satului nu face, în prezent o problemă majoră din parcare. Totuși, pentru rezolvarea în perspectivă, este necesar ca, în fiecare incintă să se păstreze un teren liber de cca. 6x3m, pentru mijloace hipo, tractoare, bărci.

### SPATII VERZI ȘI PLANTATE

Se vor respecta prevederile cap. III.

Plantarea arborilor se va face la min. 2,00 m de gard, iar a arbuștilor la min. 0,50 m de gard. Nu se vor planta arbori specifici zonelor de munte.

Se vor planta cu arbori cel puțin 2mp/locuitor-raportat și la numărul de camere.

### ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile cap. III.

La funcțiuni de agro-turism se recomandă stuful, nuielile împletite, moloanele de piatră, lemnul.

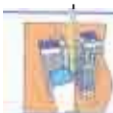
### INDICI MAXIMI

Indicii maximi pentru P.O.T. și C.U.T. sunt:

P.O.T. max = 35%

C.U.T. max = 1,05

**SUBZONA L<sub>r</sub>** – În cazul construcțiilor P+1+M, cu lungimi mai mari de 10,00 m nu se recomandă volume monobloc, fiind necesară variația de înălțime, pentru eliminarea agresivității și monotoniei clădirii.



**IS**

## ZONA INSTITUTII ȘI SERVICII PUBLICE

### COMPUSĂ DIN SUBZONELE:

- IS a      **subzona administrație și servicii**
- IS î      **subzona învățământ, educație**
- IS c      **subzona cultură**
- IS C      **subzona culte**
- IS co     **subzona comerț, alimentație publică**
- IS ps     **subzona prestări servicii**
- IS s      **subzona sănătate, asistență socială**
- IS st     **subzona sport, turism**

### UTILIZĂRI PERMISE

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică
- se pot face construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări, dezafectări

### UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- reparații capitale, consolidări, supraetajări, alte lucrări la construcții existente, cu condiția respectării prevederilor Legii nr.10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranța în exploatare
- pentru orice construcție peste un nivel se va obține avizul geotehnic/sau, conform legislație la data autorizării
- lucrări noi sau intervenții la construcții existente, cu respectarea Codului civil, a normativelor de protecție la acțiunea focului, a altor normative specifice
- în zona centrală se recomandă folosirea materialelor durabile

Se pot amenaja funcțiuni compatibile (în aceeași clădire) sau complementare (pe loturi distincte), cu respectarea condițiilor de subzonă.

**Pentru funcțiuni de tipul: discoteci, restaurante cu mai mult de 80 de locuri, saloane de nunți, motel, hotel și pentru orice alte clădiri cu A.D. mai mare de 250 mp se va întocmi P.U.D. dacă funcțiunea nu a fost evidențiată prin, P.U.Z.. Idem pentru prestări servicii generatoare de zgomot, emisii de pulberi, consumatoare mari de energie sau apă. Prevederile se referă la clădiri noi sau reamenajări funcționale.**

Se pot face amenajări pentru turism sau agroturism pentru distanțe mai mici de 10,00 m a restaurantelor de peste 60 locuri /a barurilor cu peste 60 locuri, inclusiv pe terasă/a piscinelor, față de limitele terenului, se va obține acordul vecinilor, care va avea precizate distanțele minime de apropiere permise ;





-idem, se va solicita acordul vecinilor direcți pentru unități de alimentație publică cu mai mult de 150 locuri, inclusiv pe terase, pentru saloane de nunți, discoteci, cluburi sau săli de jocuri cu A.D. peste 150mp., ateliere în care se produc zgomot, mirosuri, alți factori puternic perturbatori

-nu se vor amenaja ateliere poluante decât cu acordul vecinilor direcți

-nu se vor amenaja ateliere ce pot provoca, prin procesul de lucru, variații de tensiune pe rețea, ecât dacă se asigură măsuri de contracarare, pe cheltuiala investitorului

-nu se vor amplasa turnuri de telefonie mobilă, printre locuințe, dacă distanța până la limitele terenului nu este de cel puțin  $H/2$ , în caz contrar obținându-se acordul vecinilor direcți; pentru aceste turnuri se vor detalia în P.A.C. condițiile de postutilizare.

Se pot amenaja locuințe pe max.60% din A.D.

**Pentru zona centrală și pentru toate zonele marcate cu hașuri pe o singură direcție, se va întocmi obligatoriu P.U. Z sau P.U.D.**

**Se recomandă analiza inițială a întregii zone centrale, printr-un singur P.U.Z.**

La amplasarea lucrărilor din preajma apelor, se vor respecta distanțele de protecție față de malul apelor, conform legii nr.107/1996.

Astfel, lățimea zonelor de protecție este de:

- 15 m, în lungul unui curs de apă lat între 10 m și 50 m
- 30 m pentru lățimi între 51 m și 500 m

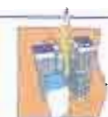
În zona căilor navigabile (brațul Dunărea Veche) și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul ministerului de resort:

- construcții/instalații de deservire, întreținere și exploatare a căii
- elemente de semnalizare pentru siguranța circulației
- construcții pentru porturi, acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice, gări fluviale, alte lucrări similare
- traversări/subtraversări ale căilor navigabile, ale canalelor și cursurilor potențial navigabile cu conducte, rețele electrice, de telecomunicații, poduri, lucrări de artă
- adăposturi pentru iernat nave
- instalații de captare a apei sau de evacuare a apelor
- apărare de maluri, diguri, altele similare

Construcțiile se vor amplasa la min. 20 m de malul brațului Dunărea Veche.

Construcțiile, lucrările, instalațiile amplasate în zona navigabilă se pot face doar cu avizul administratorului căii navigabile.

Orice amplasare sub limita precizată se poate face în baza acordului dat de administratorul canalului.



## UTILIZĂRI INTERZISE

**Nu se vor amplasa baruri, cafenele, ceainării, restaurante, discoteci, cluburi cu A.D. peste 250 mp, la mai puțin de 100 m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere de copii sau unități similare; idem, nu se vor amplasa astfel de unități la mai puțin de 50 m de cimitire.**

-se interzic construcții în zone cu bălțiri, fără îmbunătățirea calității terenului (platformă, soclu înalt); **în afara platformei existente, orice clădire se poate face doar după executarea unitară a unor platforme.**

-se interzic construcțiile fără hidroizolație peste soclu și fără fundație sub cota de îngheț; se exceptează construcțiile provizorii din lemn, profile metalice, anexele de mică importanță

-se interzic construcții fără amenajări perimetrare de dirijare a apelor pluviale de la soclu spre exterior

-se interzic anexe poluante sub distanțe normate; puțurile vidanjabile și fosele vor fi distanțate la min. 10 m de alte proprietăți;

Se interzic construcții în zonele de protecție a rețelelor electrice.

Se interzic construcții cu riscuri tehnologice sau care provoacă poluarea mediului, sau pentru care nu se pot respecta normele de protecție în vigoare, inclusiv prevederile Ordinului nr. 536/1997.

Pe o distanță de 50 m de la limitele cimitirelor, în zona IS se pot amenaja anexe de tipul centralelor termice, depozite de combustibil, ateliere de întreținere și alte spații auxiliare ale unor dotări, integrate într-o bogată zonă verde.

Nu se vor executa construcții la mai puțin de 10 m de la incinta stației de tratare, cu acordul organelor sanitare și de mediu.

## AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

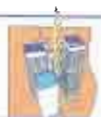
Pe străzile ce fac parte din zona centrală, se va păstra o retragere de min. 2,00m pentru construcții din materiale durabile, sau chirpici/ceamur, inclusiv construcții metalice sau din lemn, cu A.D. peste 30 mp, și de min. 1,00 m pentru chioșcuri provizorii, din lemn, tablă, cu A.D. max = 30mp.

Pe alte străzi, se va păstra o distanță de min. 1,50 m pentru construcții din materiale durabile sau chirpici/ceamur, și de min. 0,80 m pentru chioșcuri provizorii din lemn, tablă, paiantă.

Distantele de la aliniament sunt de min. 3,00 m spre intersecții; pentru terase acoperite sau descoperite se respectă retragerea de min. 2,50 m de la aliniamentul spre intersecție.

Pentru unități de învățământ, culte, retragerea va fi de min. 5,00 m.

Terasele acoperite pot avansa până la 0,50 m de la aliniament (fără a se permite închiderea lor sezonieră, cu panouri/vitraje); terasele descoperite pot avansa până la limita aliniamentului (inclusiv treptele).



Toate porțiunile dintre clădiri și aliniamente vor fi ocupate, în proporție de min.50% de plantații cu arbori, arbuști sau flori.

### AMPLASAREA FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARĂ ALE PARCELEI

Construirea pe limita de proprietate nu este permisă. În cazuri speciale, justificate, se acceptă edificarea doar pe o singură limită, cu acordul prin Notariat al proprietarului învecinat; în acord se va accepta și regimul maxim de înălțime. Fundația nu va depăși limita de proprietate; apele pluviale vor fi preluate și dirijate în curtea proprie. Limita de proprietate nu va fi depășită prin rezaliduri, jgheaburi, console.

Se vor respecta distanțele conform Codului civil:

- min.1,90 m între clădiri cu ferestre la vedere (idem logii, balcoane) orientate spre proprietatea învecinată
- min. 0,60 m în cazul vederii piezișe
- min. 0,80 m între fațada fără logii/balcoane /ferestre/uși și limita de proprietate

Nu se recomandă retragerea cu 0,80 m de ambele părți ale unei limite de hotar, decât la construcții parter, datorită stagnării apelor din precipitații, a imposibilității însoririi și a riscului de creare a igrasiei.

Se va păstra obligatoriu o distanță liberă de min. 3,50 m pe una din lateralele curții, în cazul loturilor mai adânci de 50 m, care sunt generalizate în sat. În cazul particular, al unui lot denivelat cu min. 0,80 m față de stardă, se poate păstra un acces pietonal, lateral, de min. 1,90 m, pentru intervenții la calamități.

Pentru toate tipurile de subzone se vor respecta cu prioritate, prevederile Normativului P118/1999, pentru asigurarea intervenției la incendii.

Astfel:

- la clădiri civile se va asigura intervenția cel puțin la o fațadă a clădirii
- clădirile pentru învățământ vor avea asigurat accesul la cel puțin două fațade; idem, la clădirile pentru turism
- clădirile pentru cult vor avea asigurat accesul de intervenție la incendiu la cel puțin o fațadă

Construcțiile de bază cu înălțime mai mare de P+M se recomandă să fie retrase cu min. 2,00 m de la limita laterală a proprietății. Orice clădire de bază sau anexă nepoluantă va fi distanțată conform Codului civil față de limita din spate a curții și va fi retrasă cu 15 m, conform Ordinului nr. 536/1997, respectiv cu 50 m, pentru adăposturile de animale, precizate în Ordinul nr. 108/1999.

Se va păstra o retragere de min. 10,00 m a bazinelor vidanjabile permise de organele sanitare și de protecția mediului, față de limitele terenului, în caz contrar se va obține acordul vecinului.



Pentru orice funcțiuni ce presupun respectarea unor norme particulare de protecție la foc, se vor prevedea distanțele impuse prin normativelē specifice.

Dacă prevederi legale intervenite după aprobarea acestui P.U.G. prevăd acordul vecinilor, în alte situații, el se va obține.

Vor fi respectate cu prioritate distanțele de protecție față de vecinătăți, pentru construcții ce pot deranja vecinătățile.

### Amplasarea față de rețelele electrice

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min. 3,00 m pentru LEA între 1 KV și 20 KV și de min. 4,00 m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv. Se va respecta distanța de protecție față de P.T.A.

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se va respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,5 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice.

În orice situație prevalează normativelē în vigoare la data autorizării.

### AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎNTRE ELE

Distanța permisă între construcțiile din materiale durabile, de pe aceeași parcelă/idem, pentru cele locuibile din ceamur sau paiantă ori chirpici, va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, nu însă mai puțin de 2,50 m.

Se poate alipi o clădire de alta de pe aceeași parcelă, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 10/1995 referitoare la siguranța în exploatare și a stabilității construcției existente. Se va prezenta, în acest caz, soluția de rezolvare a fundațiilor.

Anexele se pot alipi de clădirea de bază, dacă se respectă distanța față de aliniament.

Vor fi respectate normele de însorire și prevederile Normativului P118/1999.

### ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- clădiri de cultură - săli de lectură spre N, N-E, N-V
- săli de clasă - S, S-E, S-V
- săli de club - S, S-E, S-V
- alte funcțiuni - conform normelor specifice sau H.G. nr. 525/1996

### ACCESE

Se asigură obligatoriu accesul în incinta proprie, direct sau prin servitute. La clădiri de învățământ, se vor asigura două accese separate, pentru evacuări de urgență.

În cazul construcțiilor având curți interioare (care nu se recomandă, totuși) se vor asigura ganguri de 3,50 m înălțime și de 3,00 m lățime. La curți interioare



descoperite, cu aria mai mare de 600 mp, situate la mai puțin de 0,50 m de nivelul carosabilului, se asigură 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru funcțiuni turistice, aleile circulabile de max. 25 m lungime, vor fi late de min. 3,50 m, iar la lungimi mai mari, se prevăd supralărgiri .

Pentru primii 5 ani de aplicare a R.L.U. având în vedere izolarea zonei, se pot face parcări și pe domeniul public.

## PARCELAREA

Idem cap. III

## ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR

- maximum P+1+Mansardă, conform avizului geotehnic

## RACORDAREA LA REȚELE PUBLICE DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Satul are sistem centralizat de alimentare cu apă, care se va extinde, noile construcții putându-se racorda la el.

Soluțiile de echipare în sistem individual pentru evacuarea apelor uzate menajere pot fi acceptate în prima etapă, doar în baza acordului organelor de protecție a mediului. La evacuarea unor mari cantități de ape uzate, se va asigura preepurarea/reținerea reziduurilor solide, a grăsimilor și a produselor petroliere.

Poziția bazinului/fosei se va indica în planul de situație, distanțată de alte vecinătăți, pentru a nu le aduce prejudicii.

**Evacuarea în emisar nu va fi la mai puțin de 100 m în amonte de priza uzinei de apă, de 25 m în aval și pe lateral.**

Racordul electric se va face fără supratraversări ale altor proprietăți.

El nu este obligatoriu la anexe și chioșcuri. Construcțiile ce deserveșc un public numeros vor avea și corpuri de iluminat exterior.

## ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

**Prin situarea pe brațul Dunărea Veche, traseul turistic important al deltei, aspectul, volumetria și finisajele exterioare constituie elemente determinante în autorizarea construcțiilor.**

Nu sunt permise construcții străine de specificul deltei. Se vor utiliza mult materiale locale (lemn, stuf) și naturale (piatra), în special la construcțiile pentru turism și agro-turism.

Se recomandă stuful pentru unele anexe.

Pentru învelitorile corpurilor de clădire diferite din aceeași gospodărie, nu se vor utiliza stuful și tabla zincată, împreună.



În zona adiacentă zonei centrale (frontul întâi) nu se va utiliza azbocimentul la clădiri de bază, parter, decât în cazul intervențiilor la construcții existente având acest material. Nu se va utiliza tabla solzi la învelitori.

În cazul unei extinderi, se va obține unitatea învelitorii, ca material, volumetrie și aspect.

Materiale de învelitoare permise: stuful, țigla, materialele bituminate, tabla.

La structuri de primire turistică și clădiri pentru alimentație publică se recomandă stuful.

Sunt recomandate pante ale învelitorii specifice învelitorilor din stuf.

Nu se va folosi tablă solzi.

### PARCAJE

Evoluția imediată a satului nu implică parcaje. Totuși, se vor prevedea, în incintele proprii, terenuri libere, ce se pot destina parcării tractoarelor, mijloacelor hipo. Pe fiecare parcelă se va rezerva un teren liber, posibil acoperit, pentru adăpostirea a minimum o barcă.

### SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Toate unitățile de tip IS vor avea spații verzi (grădini de flori, arbuști, arbori adaptați solului), între clădire și aliniament.

Arborii se pot planta la min. 2,00 m, iar arbuștii la min. 0,50 m de limitele proprietății.

Nu se vor planta arbori cu specific montan .

### ÎMPREJMUIRI

Conform Cap.III.

Ca o caracteristică, în această zonă se recomandă o înălțime de max.1,00 m. Se pot utiliza împrejmuiri spre aliniament, din profile metalice, lemn, piatră, cărămidă pe soclu din beton sau piatră. Nu se vor utiliza prefabricatele din beton.

La incinte pentru alimentație publică sau structuri de primire turistică, se recomandă și stuful sau împletiturile din nuiele ori gardul viu.

### INDICI MAXIMI P.O.T. ȘI C.U.T.

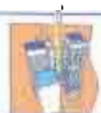
P.O.T. max.40%; C.U.T. max.= 1,2 ; sau, conform subzonei

## CARACTERISTICI ALE SUBZONELOR

-condiții suplimentare-

IS a - subzona administrație și servicii

IS î - subzona învățământ



IS c	- subzona cultură
IS C	- subzona culte
IS co	- subzona comerț, alimentație publică
IS ps	- subzona prestări servicii
IS s	- subzona sănătate, asistență socială
IS st	- subzona sport-turism

### **SUBZONA ADMINISTRATIE ȘI SERVICII – IS a**

COMPUSĂ DIN: sedii publice, sedii private, unități financiar-bancare, unități financiare, alte sedii

REGULI: amplasare preponderent în zona centrală

-asigurarea unor degajamente necesare staționării publicului

-asigurarea acceselor conform H.G. nr. 525/1996 și Normativului P118/1999;

-retragerea cu cca. 3,00 m de la aliniamentul spre Dunăre a sediilor publice noi și a extinderilor

-aspect exterior reprezentativ, materiale de construcție durabile, finisaje de calitate

-nu se recomandă învelitori cu terasă; materiale de învelitoare permise: țiglă, tablă, preferabil colorată materiale bituminoase

### **SUBZONA ÎNVĂȚĂMÂNT – IS î**

COMPUSĂ DIN: școală existentă, grădiniță propusă

-se pot face: reparații, consolidări, extinderi, supraetajări, dezafectări, clădiri noi

-pentru modernizări și construcții noi, se va respecta zonificarea specifică funcțiunii: construcții, curte de recreație, sală de sport, teren de sport, spații verzi/grădină

-recomandată învelitoare din tablă sau țiglă pentru corpurile existente și extinderi

-recomandate amenajări în aer liber de tipul: pergole, banchete

-interzisă împrejmuirea complet opacă sau din profile metalice ori lemn cu terminații ascuțite, lanceolate

-elementele de mobilier exterior vor fi din lemn natur sau profile metalice

-teren de sport orientat corect pe axa N-S, cu abatere de max.15 grade

-în incinta școlii nu se vor amplasa chioșcuri

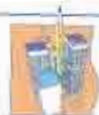
-P.O.T. max.25%; spații verzi, curte recreație, amenajări sportive, recomandate pe 75% din teren

### **SUZONA CULTURĂ – IS c**

-nereprezentată prin dotări, la data elaborării P.U.G.

-se pot amenaja/construi clădiri pentru:reuniuni culturale, cluburi, expoziții, cercuri artistice, altele similare

-lucrări: reparații, consolidări, extinderi, modernizări, construcții noi



-la min. 200 locuri se va asigura, în afara construcției, un spațiu amenajat de 0,6 mp/locuitor

### **SUBZONA CULTE –IS C**

Mănăstirile se pot amplasa în extravilan.

Biserica veche existentă se va putea dezafecta, datorită stării avansate de deteriorare. În aceeași incintă se poate construi o biserică nouă, sau casa parohială, un așezământ social bisericesc ori construcții aferente bisericii noi, din apropiere. Orice biserică nouă, în afara celei existente sau casă de rugăciuni se va analiza prin P.U.D.

Se poate amenaja/repara/consolida/extinde casa parohială. Se va utiliza o stilistică unitară. Învelitoarea va fi din tablă, recomandat, la toate construcțiile din incintă. Distanțele dintre casa parohială sau orice anexă și limitele incintei vor conform Codului civil.

Între biserică și alte construcții se vor lăsa min. 6,00 m liberi, pentru procesiuni și intervenții la calamități.

Nici o altă construcție, din incinta bisericii nu va depăși P+I etaje.

P.O.T. max.=45%

### **SUBZONA COMERT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ – IS co**

COMPUSĂ DIN: magazine, alimentație publică conform clasificării legale

-lucrări posibile: reparații, consolidare, modernizare, reamenajare funcțională, extindere, dezafectări, construcții noi

-regim maxim de înălțime: P+I+M

### **SUBZONA SĂNĂTATE, ASISTENȚĂ SOCIALĂ – IS s**

Se poate amenaja și locuința de serviciu a cadrelor medicale.

COMPUSĂ DIN: dispensar uman existent, punct sanitar veterinar (propus), alte unități sanitare

UTILIZĂRI INTERZISE: funcțiuni deranjante pentru pacienți

CONDIȚII:

- asigurarea acceselor de intervenție la calamități;
- spațiu verde pe min. 10 % din incintă
- pentru cămine de bătrâni, cămine de protecție a copiilor, analiza se va face prin P.U.D. , în cazul unor A.D.>250mp

### **SUBZONA SPORT-TURISM – IS st**

Unele construcții existente se recomandă a fi readaptate la noi funcțiuni, inclusiv alimentație publică, structuri de primire turistică, cu respectarea legislației, a normativelor specifice, inclusiv de protecție la foc.





Se pot face reamenajări, fără P.U.D. pentru structuri de primire turistică până la 60 locuri de cazare.

În incinte se vor prevedea adăposturi pentru bărci. Ponderea spațiilor verzi amenajate va fi conform normativelor, dar nu mai puțin de 30% din suprafața terenului aferent incintei fiecărei clădiri.

În subzona ISst se vor respecta condițiile Ordinului nr.61/1999 al președintelui Autorității Naționale pentru Turism.

P.O.T.max.=70%; C.U.T. max.=1,9

Aspect rural sau modern, dar integrat arhitecturii cu specific de deltă.

#### Amplasarea față de rețelele electrice

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min. 3,00 m pentru LEA între 1 KV și 20 KV și de min. 4,00 m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv. Se va respecta distanța de protecție față de P.T.A.

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se va respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,5 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice.

În orice situație prevalează normativelor în vigoare la data autorizării.

#### Amplasarea față de căile navigabile

Pentru amplasarea față de căile navigabile se va vedea ultima parte din ZONA IS - Utilizări permise cu condiții



## ZONA DE INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE

COMPUSĂ DIN: cherhana; incintă de deservire a amenajării piscicole;

FUNCTIUNI PERMISE:

- exploatare/prelucrare piscicolă, mică producție nepoluantă pentru zonă, preferabil alimentară
- prestări servicii care nu perturbă aspectul general al zonei de agro-turism

FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

-orice funcțiune ce implică o construcție nouă/extindere sau o refuncționalizare, pe A.D.cumulată a clădirilor de bază, mai mare de 250 mp se va analiza prin P.U.D. sau P.U.Z.



-pentru orice activități permise se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997; se interzic activitățile cu risc tehnologic

-orice incintă productivă se va perimetra cu plantatie de aliniament, dublată de gard înalt de min. 1,50 m, care va fi mascat cu plante agățătoare, în cazul când este din prefabricate din beton

-se vor asigura utilitățile prin racord sau bransament (apă, energie electrică) sau mijloace proprii, cu măsuri de protejare a calității factorilor de mediu (evacuarea apelor uzate), până la realizarea rețelei locale

-incintele vor avea o fâșie de min. 2,00 m pentru plantație perimetrală din arbori

-orice construcție nouă nu va fi la mai puțin de 2,00 m de marginile terenului aferent

-regim de înălțime maxim: P+I+M

-amenajarea pontoanelor se va face cu avizul dat de administratorul albiei

-P.O.T. max. nu va avea valori mai mari de 75% HG-1516/2008.

### Amplasarea față de rețelele electrice

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min. 3,00 m pentru LEA între 1 KV și 20 KV și de min. 4,00 m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv. Se va respecta distanța de protecție față de P.T.A.

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se va respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,5 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice.

În orice situație prevalează normativele în vigoare la data autorizării.

CC

## ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

COMPUSĂ DIN:

**CC r - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**

**CC n - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE NAVALĂ**

**CC r - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**

COMPUSĂ DIN: drumuri sătești

LUCRĂRI PERMISE: reparații, amenajare, modernizare, lucrări conform standardelor și normativelor specifice, pot include rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telefonie



Traseul străzilor din zonele marcate cu hașuri pe o direcție se stabilește prin P.U.Z.

### CC n – SUBZONA CĂI DE COMUNICATIE NAVALĂ

COMPUSĂ DIN : debarcader

LUCRĂRI: întreținere, reparații, modernizare

-amplasarea unor chioșcuri provizorii în zona debarcaderului nu se recomandă; în cazuri extreme, se va întocmi un P.U.D. al debarcaderului și zonei adiacente

-realizarea unor puncte de acostare noi se poate face doar în baza avizelor legale

-pentru lucrări și condiții de amplasare în zona căilor navigabile, se va vedea ultima parte din "Utilizări permise cu condiții"- ZONA IS

**P**

MILA-23

### ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

COMPUSĂ DIN SUBZONELE:

**P pp -Plantație protecție**

**P a - Plantații de agrementare**

COMPUSĂ DIN: plantații de protecție interpuse ca zone tampon și plantații de agrementare

Speciile de arbori și arbuști vor fi adaptate la specificul zonei geografice, la cerințele solului, la pânza freatică de suprafață, la condițiile climatice, la luminozitatea zonei. Se vor folosi, în primul rând, specii locale, adaptate la teren și care nu vor schimba caracteristicile peisajului.

**subzona P a:**

CONDIȚII:

- se vor face plantații de arbori, arbuști, flori, gazon;
- arborii și arbuștii vor fi specifici deltei
- se pot amplasa: pergole, umbrar, bănci, bazin

**subzona P pp:**

-fâșie verde, compusă din arbori și arbuști specifici deltei, cu rol de stabilizare a malului, de protecție la vânt și de tampon a zonelor GC, ID față de zonele din jur.



GC

## ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

COMPUSĂ DIN SUBZONA GC c - CIMITIR

### GC c - SUBZONA CIMITIR

-cimitire existente, din care unele propuse la conservare (fără înhumări)

-cimitir funcțional (în partea mediană a satului):

Lucrări: amenajare alei, punct de apă, menținerea unei platforme libere, pentru staționarea cortegiilor funerare, în zona de intrare;

TE

## ZONA DOTĂRILOR TEHNICO-EDILITARE

### TE a - SUBZONA ALIMENTARE CU APĂ

### TE c - SUBZONA CANALIZARE

### TE e - SUBZONA REȚELE ELECTRICE

### TE h - SUBZONA LUCRĂRI HIDROTEHNICE

### TE a - SUBZONA ALIMENTARE CU APĂ

Compusă din rețele de alimentare cu apă-distribuție, existente, ce pot fi modernizate și extinse, cu respectarea standardelor în vigoare.

Compusă din uzina de apă, la care se pot face lucrări de reparații, consolidări, modernizări, cu respectarea normelor de protecție sanitară.

Vor fi respectate normele de protecție sanitară pentru astfel de funcțiuni, inclusiv H.G. nr.101/1997. Nu vor fi efectuate lucrări ce pot prejudicia funcțiunea, nedeservind funcțiunea de bază.

### TE c - SUBZONA CANALIZARE

Compusă din rețele de canalizare menajeră și pluvială, ce vor fi pozate pe traseul străzilor, conform standardelor în vigoare, cu stațiile de pompare aferente.

### TE e - SUBZONA REȚELE ELECTRICE

Compusă din rețele electrice existente de 20 KV și de joasă tensiune, cât și din P.T.A., față de care se vor păstra distanțele normate de protecție.

Amplasarea față de rețelele electrice



Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min. 3,00 m pentru LEA între 1 KV și 20 KV și de min. 4,00 m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv. Se va respecta distanța de protecție față de P.T.A.

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se a respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,5 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice.

În orice situație prevalează normativele în vigoare la data autorizării.

### **TE h –SUBZONA LUCRĂRI HIDROTEHNICE**

Cuprinde malul brațului Dunărea Veche, pentru care se propun lucrări de apărare (consolidări și lucrări noi).

Se pot face lucrări de întreținere a albiei.

## **U.T.R. 2 –GOSPODĂRIE COMUNALĂ TEHNICO-EDILITARE**

COMPUSĂ DIN: TRUPURILE 2, 3, 4, 5, CU ZONELE:

**ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ -GC**

**ZONA TEHNICO-EDILITARE –TE**

**ZONA PARCURI , PLANTAȚII -P**

**GC**

### **ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

COMPUSĂ DIN SUBZONA GC c-CIMITIR; GC s-SALUBRITATE

#### **GC c - SUBZONA CIMITIR**

Compusă din cimitir propus.

Lucrări: amenajarea platformei pentru evitarea pânzei freatice, alei, punct de apă, menținerea unei platforme libere, pentru staționarea cortegiilor funerare, în zona de intrare, perdea de protecție perimetrală de min.3.00 m.

#### **GCs – SUBZONA SALUBRUTATE**

COMPUSĂ DIN: platformă de depozitare ecologică a deșeurilor, amenajată astfel încât să nu polueze pânza freatică; amenajare drum acces; amenajare incinerator, cu controlul emisiilor în atmosferă; plantație protecție perimetrală;



**TE**

## **ZONA DOTĂRILOR TEHNICO-EDILITARE**

### **TE c - SUBZONA CANALIZARE**

### **TE e - SUBZONA REȚELE ELECTRICE**

### **TE h - SUBZONA LUCRĂRI HIDROTEHNICE**

#### **TE c - SUBZONA CANALIZARE**

Cuprinde stații de epurare, propuse a se realiza conform normativelor sanitare.

#### **TE e - SUBZONA REȚELE ELECTRICE**

Compusă din rețele electrice existente de 20 KV și de joasă tensiune, cât și din P.T.A. existent, față de care se vor păstra distanțele normate de protecție.

##### Amplasarea față de rețelele electrice

Distanțele minime, de apropiere, între conductorul extrem al LEA și orice parte a construcției sunt de: min. 3,00 m pentru LEA între 1 KV și 20 KV și de min. 4,00 m pentru LEA între 20 KV și 110 KV, inclusiv. Se va respecta distanța de protecție față de P.T.A.

Pentru depozite cu substanțe combustibile solide, se a respecta o distanță mai mare ca înălțimea celui mai apropiat stâlp, plus 3,00 m.

Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, se va respecta o distanță mai mare ca 1,5 x înălțimea celui mai apropiat stâlp al rețelei electrice.

În orice situație prevalează normativele în vigoare la data autorizării.

#### **TE h - SUBZONA LUCRĂRI HIDROTEHNICE**

CUPRINDE :stații de pompare aferente amenajării piscicole

- se folosesc conform destinației inițiale;
- extinderi, consolidări, modernizări, reparații;
- refuncționalizări, pe bază de P.U.D.

Întocmit,  
arh. Silvana ANTON

