Architecture | Planning | Consultancy | www.opps.ro
oppidum studio
telefon/ fax birou Galati: **0236.411.820** | telefon birou Bucuresti: **0742.141.820** | email: **office@opps.ro**

Beneficiar: UAT SILISTEA
Contract : 117/2012
Proiect nr.: 58/2012
Proiectant : OPPIDUM STUDIO S.R.L.

REACTUALIZARE PUG SI RLU

COMUNA SILISTEA, JUDETUL BRAILA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SEPTEMBRIE 2012
Rev 2016

Aceasta documentaţie (piese scrise si desenate) este proprietatea intelectuala a OPPIDUM STUDIO SRL si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul in care este in mod specific furnizata, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusa, copiata, imprumutata, intrebuinţata integral sau parţial, direct sau indirect in alt scop, fara permisiunea prealabila a OPPIDUM STUDIO SRL, acordata legal in scris. Incalcarea cu sau fara intenţie a clauzelor de mai sus atrage raspunderile legale.

FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării:	**REACTUALIZARE PUG SI RLU, COMUNA SILISTEA, JUDETUL BRAILA**
Beneficiar:	UAT Silistea, judetul Braila
Nr. Proiect:	58/2012
Contract nr.:	117/2012
Faza:	**Plan Urbanistic General si Regulament Local de Urbanism - VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
Data elaborarii:	Septembrie 2012 Rev rev 2016

TABEL RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL:	S.C. OPPIDUM STUDIO S.R.L
Administrator:	dr. arh. urb. Liliana Buhociu
Director proiect:	arh. urb. drd. Dragos Buhociu
Sef proiect:	dr. arh. urb. Liliana Buhociu - RUR: C,D,E
Proiectant urbanism:	dr. arh. urb. Dragos Buhociu - RUR: D1,E
SUBPROIECTANTI:	
PROIECTANT RETELE EDILITARE: Proiectant retele apa si canalizare, incalzire, gaze naturale	PFA MOGOS EMILIA Ing. Emilia Mogos - RUR: F4, G1
PROIECTANT RETELE EDILITARE: Proiectant retele electrice si telefonie	PFA MOGOS EMILIA Ing. Emilia Mogos - RUR: F4, G1
STUDII DE FUNDAMENTARE STUDIU TOPOGRAFIC:	SC AGROIMOBILIARA SRL Ing. Radu Victor
STUDIU GEOTEHNIC	SC SOLTEST SRL Sing. Dumitru Trifanescu
STUDIU PRIVIND DEZVOLTAREA ECONOMICA, INFRASTRUCTURA SI POSIBILITATI DE EXTINDERE INTRAVILAN	S.C. OPPIDUM STUDIO S.R.L dr. arh. urb. Liliana Buhociu dr.ec. Florin Buhociu
STUDIU PRIVIND DEZVOLTAREA ISTORICA	S.C. OPPIDUM STUDIO S.R.L dr. arh. urb. Liliana Buhociu arh. urb. drd. Dragos Buhociu
STUDIU PRIVIND FACTORII DE MEDIU	SC DANIAS SRL Ing. Daniela Radu Ing. Silvia Bojoi

BORDEROU GENERAL

REACTUALIZARE PUG SI RLU, COMUNA SILISTEA, JUDETUL BRAILA

PIESE SCRISE

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

VOLUMUL IV – PLANŞE

1.1.rev 4	- Incadrare in UAT-zonificare UAT existent
1.2.rev 4	- Incadrare in UAT-zonificare UAT propunere
1.3.rev 4	- Incadrare in UAT-situatie juridica
2.A.rev 4	- Situatie existenta-zonificare intravilan-disfunctionalitati
2.B.rev 3	- Situatie existenta-zonificare intravilan-disfunctionalitati
3.A.rev 4	- Reglementari urbanistice- zonificare intravilan
3.B.rev 3	- Reglementari urbanistice- zonificare intravilan
3.1.A. rev 4	- Reglementari echipare edilitară-retele de alimentare cu apa, canalizare
3.1.B. rev 3	- Reglementari echipare edilitară –retele alimentare cu apa, canalizare
3.2.A. rev 4	- Reglementari echipare edilitară –retele alimentare cu cu energie electrică, gaze naturale si telecomunicatii
3.2.B. rev 3	- Reglementari echipare edilitară–retele alimentare cu cu energie electrică, gaze naturale si telecomunicatii
4. A. rev 4	- Proprietatea asupra terenului si obiective de utilitate publică
4. B. rev 3	- Proprietatea asupra terenului si obiective de utilitate publică
5.A. rev 4	- Unitati teritoriale de referintă
5.B. rev 3	- Unitati teritoriale de referintă

Sef proiect,

dr. arh. urb. Liliana Buhociu

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL, COMUNA SILISTEA, JUDETUL BRAILA

I PRESCRIPTII GENERALE

1. Rolul RLU aferent PUG
2. Baza legala a aplicarii RLU
3. Domeniu de aplicare
4. Corelare cu alte documentaţii
5. Condiţii de aplicare
6. Derogari de la prevederile Regulamentului.
7. Conditii de construibilitate a parcelelor.
8. Diviziunea terenului in zone, subzone si unitaţi teritoriale de referinţa
9. Observaţii privind alcatuirea regulamentului

II PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITAŢI TERITORIALE DE FOLOSINTA

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

C - Zona centrala
M – Zona mixta
L - Zona de locuit
A - Zona de activitaţi productive
V - Zona spaţiilor verzi, amenajari sportive, recreere
T - Zona transporturilor (cai de comunicatie rutiera)
G - Zona de gospodarie comunala

ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

TDA - Terenuri cu destinaţie agricolă
TDF - Terenuri cu destinaţie forestieră
TDH - Terenuri aflate permanent sub ape
TS - Terenuri cu destinatii speciale

III. ANEXE

ANEXA 1 - Conditii de protectie a retelelor tehnico-edilitare si servitutile impuse de catre acestea vecinatatilor
ANEXA 2 - Reguli privind parcelarea
ANEXA 3 – Reguli privind parcarea autovehiculelor
ANEXA 4 – Reguli spatii verzi si plantate
ANEXA 5 - CONDITII SI RESTRICTII IMPUSE PRIN AVIZE - **OBLIGATORII**

Sef proiect,
dr. arh. urb. Liliana Buhociu

REACTUALIZARE PUG SI RLU COMUNA SILISTEA, JUDETUL BRAILA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PRESCRIPTII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUG

In conformitate cu art. 46 (1) din Legea 350/2001 modificata prin Ordonanta de Urgenta 7/02.20011 **, L221/2011 si OG 85/2012,** Planul urbanistic general are atat caracter director si strategic, cat si caracter de reglementare si reprezinta principalul instrument de planificare operationala, constituind baza legala pentru realizarea Programelor si actiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritoriala are obligatia sa isi intocmeasca si sa isi aprobe Planul urbanistic general, care se actualizeaza periodic la cel mult 10 ani.

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii construcţiilor pe teritoriul administrativ al comunei Silistea, atat in intravilan cat si in extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcţiei.

Fac excepţie de la prevederile de mai sus construcţiile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in condiţiile stabilite de lege.

Regulamentul local de urbanism, aferent Planului General de Urbanism al comunei Silistea, a fost elaborat avand la baza legislaţia specifica in vigoare precum si Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G.R 525/1996 republicat la 27.11.2002.

- Regulamentul local de urbanism cuprinde principiile urbanistice prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile precum si amplasarea si conformarea construcţiilor si amenajarilor in acord cu prevederile legale.

- Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie sa se asigure concilierea intereselor cetaţeanului cu cele ale colectivitaţilor, respectiv protecţia proprietaţii private si apararea interesului public.

- Regulamentul local de urbanism ce insoţeste Planul Urbanistic General, expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

Regulamentul local de urbanism (RLU) se aproba prin Hotararea Consiliului Local al comunei Silistea, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate al Administraţiei Publice Locale, impreuna cu Planul Urbanistic General.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. este valabil pentru o perioada de 5-10 ani de la data aprobarii lui de catre Consiliul Local.

2. BAZA LEGALA A APLICARII RLU

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat in conformitate cu urmatoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Codul Civil.
- **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul impreuna cu: OG 7/2011, L221/2011 si OG 85/2012**
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- Legea nr.50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si completari.

• Ordinul 839/2009 privind aprobarea normelor metodologice la Legea 50/1991.
• Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
• Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate.
• Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Sectiunea IV: Reteaua de localitati
• Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
• Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000.
• HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare.
• Hotararea Guvernului Nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin Hotararea Guvernului nr. 525/1996
• Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contraventiilor la normele legale de igiena si sanatate publica.
• Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii.
• OUG 195/2005 cu modificarile si completarile ulterioare privind protectia mediului.
• OUG 114/2007 pentru modificarea si completarea OUG 195.2005 privind protectia mediului
• OUG nr. 164/2008 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului publicata in Monitorul Oficial nr. 0808 din 03 Decembrie 2008
• Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor
• Legea 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
• OUG nr. 236/2000, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice.
• Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara.
• Legea nr.46/2008 – Codul silvic.
• Legea nr. 107/1996 a apelor.
• Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauza de utilitate publica.
• Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor.
• Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
• HG nr. 349/2005, privind depozitarea deseurilor.
• Ordinul 95/2005, privind stabilirea criteriilor de acceptare si procedurilor preliminare de acceptare a deseurilor in fiecare clasa de depozit.
• OUG nr. 12/1998 privind transportul pe caile ferate romane.
• Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor.
• Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru utorizarea constructiilor.
• Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.
• Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale.
• Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor.
• Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
• Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale.
• Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.
• Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale.
• Ordinul Ministrului de Interne nr. 3/2011 privind prevenirea si stingerea incendiilor.
• Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. Nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apa a satelor, conectarea la reteaua de electrificare si la retelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.
• Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor.
• Legea 54/2012 privind desfasurarea activitatilor de picnic
• ORDIN nr. 2.387 / 2011 pentru modificarea Ordinului ministrului mediului şi dezvoltării durabile nr. 1.964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanţă comunitară, ca parte integrantă a reţelei ecologice europene Natura 2000 în România

Reglementari tehnice in domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare si executare a lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare a localitatilor.
- SR 8591/ 1997 – Retele edilitare subterane. Conditii de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantitatilor de apa potabila pentru localitati.
- STAS 10859 – Canalizare. Statii de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instructiuni privind stabilirea distantelor normate de amplasare a instalatiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV in raport cu alte constructii (republicat in 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru constructia liniilor electrice de joasa tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrica a consumatorilor industriali si similari.
- PE 125/1995 – Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicatii.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a retelelor electrice de distributie publica.
- 1.RE-Ip-3/1991 – indrumar de proiectare pentru instalatiile de iluminat public.
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instructiuni de proiectare a incrucisarilor si apropierilor LEA de MT si JT fata de alte linii, instalatii si obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instructiuni tehnice pentru proiectarea automatizarii instalatiilor din centrale si puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instructiuni privind proiectarea, executarea si exploatarea retelelor si instalatiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICh-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea si executarea, verificarea si receptionarea instalatiilor electrice in zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea si executarea sistemelor de distributie gaze naturale cu conducte de polietilena.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementari tehnice in domeniu: 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. si ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului retelelor edilitare in localitati.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor si Comertului si ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrarilor de cadastru energetic.

3. DOMENIU DE APLICARE

3.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica pe teritoriul cuprins in limitele intravilanului actual al comunei Silistea, judetul Braila, precum si in extinderile acestuia , propuse prin Planul Urbanistic General studiat**.** Zona supusa studiului prin prezenta documentaţie se gaseste in teritoriul administrativ al comunei Silistea, judetul Braila.

3.2 Intrucat, pentru terenurile situate intre actualul intravilan si intravilanul propus, orice lucrari de construire sunt condiţionate de elaborarea si aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale, acestea vor ţine seama de prevederile prezentului regulament, prin care se asigura atingerea obiectivelor strategice si urbanistice ale dezvoltarii de ansamblu a comunei Silistea, in conformitate cu Planul Urbanistic General.
Stabilirea ordinii elaborarii PUZ - urilor pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza carora se efectueaza includerea in intravilan si schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din necesitaţile de etapa ale politicilor Consiliului Local al comunei Silistea privind dezvoltarea comunei.

3.3 Intravilanul propus prin PUG 2012 este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor de pe teritoriul administrativ al comunei Silistea:

3.4. Fata de suprafata intravilanului stabilit prin PUG 2000, la elaborarea PUG actual (2012) limitele intravilanului au suferit modificari, in armonizare cu schimbarile legislative (v. Platformele de deseuri) si cu acordul Consiliului Local al comunei Silistea, in urma consultarii populatiei.

3.5. Situatia intravilanului propus prin PUG 2012 se prezinta astfel:

Centralizator suprafete trupuri –situatie propusa			
Trupuri componente		**Suprafete (ha)**	**Procent % din total intravilan**
Trup 1	**Localitatea de resedinta**- *sat* ***Siliștea*** *extins+cimitir+Ferma Pirinei*	158.59	28,12
Trup 1A	Dezvoltare sat Siliștea + STGN Romgaz	3.87	0,69
Trup 1B	SC Ekdupa - Depozit material lemnos+ dezvoltare sat Siliștea	7.50	1.33
Trup 1C	STGN Romgaz	1.27	0,23
Trup 2	**Localitate apartinatoare -** *sat* ***Vamesu*** (*extins*)	10.72	1,90
Trup 3	**Localitate apartinatoare** - *sat* ***Cotu Lung*** (*extins*)	66.32	11,76
Trup 4	**Localitate apartinatoare** - *sat* ***Cotu Mihalea*** (*extins*)	18.12	3,21
Trup 5	**Localitate apartinatoare** - *sat* ***Muchea*** (*extins si cimitir*)	54.90	9,73
Trup 6	**Localitate apartinatoare** - *sat* ***Martacesti*** (*extins si cimitir*)	85. 63	15,18
Trup 7	**Mucheni**	18.15	3,22
Trup 8	**Cartier Agrosil**	7.23	1,28
Trup 9	**Sediu Agrosil Ferma porcine**-*SC Consuim*	50.25	8,91
Trup 10	**Ferma Latinu**	31.07	5,51
Trup 11	**Ferma SC Consuim SRL**	7.03	1,25
Trup 12	**Ferma**	1.62	0,29
Trup 13	**Ferma**	0.55	0,10
Trup 14	**Ferma Agrogrup**	5.44	0,96
Trup 15	**Ferma prepelite –Gheorghe Ionut Catalin**	0.33	0,06
Trup 16	**Sere si dotari anexa Dragomir C. si Vasile E.**	0.50	0,09
Trup 17	**Ferma prepelite Nedelcu**	0.30	0,05
Trup 18	**Ferma ecologica vaci lapte SC Romivac**	3.21	0,57
Trup 19	**Sere SC Agrosere**	3.00	0,53
Trup 20	**Ferma Bujor**	0.72	0,13
Trup 21 A	**Birouri penitenciar Braila**	0.07	0,01
Trup 21 B	**Depozite penitenciar Braila**	1.11	0,20
Trup 22	**Canton silvic –(Vamesu)**	0.55	0,10
Trup 23	**Canton silvic –Cotu Lung**	0.17	0,03
Trup 24	**Canton Apele Romane**	0.48	0,09
Trup 25	**Depozit Ecologic Deseuri**	12.42	2,20
Trup 26	**Parc Eolian SC Greol Invest SRL**	1.20	0,21
Trup 27	**Extindere sat Siliștea**	2.28	0,40
Trup 28	**Statie de pompare ape uzate (Muchea)**	0.25	0,04
Trup 29	**Statie de pompare ape uzate Martacesti**	0.25	0,04
Trup 30	**Fose septice (Cotu Lung)**	0.25	0,04
Trup 31	**Ferma bovine SC Ajinstoagro SRL**	4.15	0,74
Trup 32	**Extindere sat Siliștea**	4.04	0,72
Trup 33	**Fose septice (Vamesu)**	0.25	0.04
Trup 34	**Fose septice (Cotu Mihalea)**	0.25	0.04
Total intravilan propus		**564,04**	**100**

SURSA: MASURATORI PE SUPORT TOPOGRAFIC PUG 2012

ZONE FUNCTIONALE	Suprafata (ha)	Procent din total intravilan %
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	256,73	45,52
UNITATI INDUSTRIALE SI AGROZOOTEHNICE din care : *unitati industrile si depozite unitati agro-zootehnice*	217,39	38,54
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	20,52	3,64
CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT, din care: - rutier	46,99	8,33
SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECTIE	2,92	0,52
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	5,39	0,96
GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	14,10	2,50
TOTAL INTRAVILAN	**564,04**	**100**

SURSA: MASURATORI PE SUPORTUL TOPOGRAFIC PUG 2012

3.6. Suprafata si conturul fiecarui trup de intravilan sunt reprezentate in plansele de reglementari ale PUG.Intravilanul, aprobat conform legii si figurat in plansele de reglementari ale PUG, va fi marcat pe teren prin borne, ce vor fi instalate prin grija Consiliului Local Silistea.

3.7. Pentru arealul definit ca fiind teritoriul intravilan al comunei Silistea, prezentul regulament devine obligatoriu, autorizaţiile de construire urmand a fi eliberate direct in baza acestuia in acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementari privind regimul juridic, economic si tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevazut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul urbanistic general.

3.8. Fac exceptie de la prevederile alin. precedent acele zone unde administratia publica locala solicita, in mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezinta caracteristici speciale, atipice unitatii teritoriale de referinta din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin constructii existente anterior prezentului Regulament ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate si viabilizate si pentru care se impune reparcelarea.

3.9. Pentru zonele construite protejate, asa cum acestea sunt evidentiate in Planul urbanistic general, vor fi intocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), in acord cu metodologia de elaborare a documentatiilor de urbanism pentru astfel de zone, pana la intocmirea unor astfel de documentatii urbanistice fiind aplicabile dispozitiile speciale cu privire la aceste zone asa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament in sectiunea ce cuprinde dispozitiile speciale aplicabile la nivelul unitatii

teritoriale de referinta corespunzatoare.

4. CORELARE CU ALTE DOCUMENTAŢII

4.1. Prezenta propunere de Regulament Local de Urbanism este corelata cu prevederile cuprinse in documentaţiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii, respectiv Planurile de Amenajare a Teritoriului Naţional (PATN) si prevederile Regulamentului General de Urbanism (RGU).

4.2. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale caror efecte sunt imprimate in configuraţia cadrului construit actual al comunei si care isi pastreaza si in prezent valabilitatea prin comparaţie cu regulamentele actuale din diferite alte unitaţi administrativ-teritoriale similare.

4.3. Prezentul Regulament, ca parte componenta a PUG propus, preia recomandarile facute de autoritatile locale pe parcurs si de membrii comunitatii in cadrul actiunii de consultare a populatiei.

5. CONDIŢII DE APLICARE

5.1. Regulamentul Local de Urbanism modifica si actualizeaza prevederile Regulamentului Local de Urbanism aprobat anterior (2000).

Regulamentul de urbanism urmareste realizarea propunerilor Planului urbanistic general si a strategiei de dezvoltare a localitatii. In acest sens prin conditiile de construibilitate stabilite de prezentul regulament se incurajeaza dezvoltarea/ reconversia functionala a anumitor zone si a anumitor functiuni considerate prioritare pentru dezvoltare in urmatorii 10 ani. Aceste zone si functiuni sunt stabilite de comun accord cu autoritatile locale si se bazeaza pe tendintele actuale de dezvoltare ale localitatii. Scopul dezvoltarii prioritare a anumitor zone si a anumitor functiuni urmareste constituirea unui cadru legal si a unei baze spatiale pentru atragerea unor posibili investitori privati in scopul dezvoltarii economice a localitatii.

5.2. Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directa cu excepţia derogarilor si situaţiilor speciale in care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate in continuare in conţinutul regulamentului.

5.3. In cazul operaţiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcţii si complexitate a lucrarilor de infrastructura tehnica, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate si aprobate conform legii. Aceste regulamente vor avea aceeasi structura si vor respecta reglementarile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.
In cazul in care planurile urbanistice zonale si regulamentele aferente, elaborate ulterior aprobarii P.U.G., induc modificari ale prevederilor acestuia, este necesara aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentaţia iniţial.

5.4. Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluţia legislaţiei cu caracter general, precum si cu cea a legislaţiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

5.5. Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în următoarele cazuri:
a) zonele centrale ale localităților;
b) zonele construite protejate;
c) parcurile industriale, parcurile de activități sau tehnologice;
d) zonele destinate hipermagazinelor şi/sau parcurilor comerciale;
e) zonele de productie;
f) parcurile culturale;
g) zonele de dezvoltare a unor ansambluri rezidentiale noi;
h) infrastructura de transport;
i) zonele supuse restructurării sau regenerării urbane;
j) zona costieră/zonele de protectie a tărmului mării, pe o adâncime de minimum 200 m;
k) alte zone stabilite de autoritățile publice centrale sau locale, potrivit legii, pentru zone omogene din punct de vedere functional şi morfologic sau pentru suprafete mai mari de 10.000 mp.
Stabilirea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face de regulă în Planul urbanistic general.

5.6. Lucrari ce necesita autorizaţie de construire.

Reglementarea activitatii de construire pe baza RLU aferent PUG comuna Silistea se va realiza astfel:

- pentru toate tipurile de constructii de pe teritoriul administrativ al comunei, prin autorizare directa de construire/ desfiintare, de catre Consiliul Local Silistea, in baza prevederilor prezentului RLU;
- pentru zone construite protejate, zona de protectie a monumentelor istorice si zone cu patrimoniu arheologic , se vor solicita: elaborarea PUZCP si RLU, avizul Directiei Judetene pentru Cultura si Patrimoniul National (DJCPN) Braila. In cazul lucrarilor de construire in zonele cu patrimoniu arheologic, nu se vor permite interventii decat dupa efectuarea unor cercetari arheologice preventive, in conditiile art 7 din OG 43/2000 republicata ;
- pentru constructiile executate din fonduri publice, pe teritoriul UAT sau daca depasesc limitele UAT, autorizatiile de construire/ desfiintare vor fi eliberate de Directia de Urbanism a C.J. Braila, cu avizul Consiliului Local Silistea, si avizul DJCPN Braila.
- pentru constructiile din zonele naturale protejate (paduri, parcuri, cursuri de apa, lacuri),se va elabora PUZNP si RLU si se va solicita avizul CJ Braila, Agentiei de Protectie a mediului si avizul Consiliului Local Silistea
- pentru constructiile cu caracter militar si special, autorizarea si executia se realizeaza in conditiile stabilite prin lege, cu avizul Ministerului Apararii Nationale, Ministerului Administratiei si Internelor, respectiv, Serviciului Roman de Informatii;
- avizele si acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, la toate categoriile de constructii.

Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului urbanistic general in acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde regelementari privind regimul juridic, economic si tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevazut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul urbanistic general.

6. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

6.1. Prin derogare se inţelege modificarea condiţiilor de construire: funcţiuni admise, regim de construire, inalţime maxima admisa, distanţe minime faţa de limitele parcelei, POT, CUT.

6.2. Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situaţii:

- condiţii dificile de fundare;
- descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile regulamentului;
- obiective cu destinaţii semnificative pentru comuna Silistea sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative in configuraţia locala a comunei.

6.3. In cazul in care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentaţiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva sau daca condiţiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiţii o impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, prin certificatul de urbanism:

a) sa respinga cererea in mod justificat;

b) sa solicite elaborarea unui plan urbanistic zonal numai in baza unui aviz prealabil de oportunitate intocmit de catre structura specializata condusa de arhitectul-sef si aprobat de catre consiliul local, prin care se stabilesc:

1. teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
2. categoria/categoriile funcţionala/funcţionale a/ale dezvoltarii si eventualele servituţi;
3. reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare;

c) sa solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu

6.4. Modalitaţile de autorizare in cazul derogarilor sunt urmatoarele:

-a) modificarea POT (Procentul de Ocupare a Terenului) si/sau CUT (Coeficientul de utilizare a terenului) , a inalţimii maxime admise, a functiunii zonei, retragerea cladirilor fata de aliniament, sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale, insoţite de ilustrare de arhitectura, cu avizul comisiilor si directiilor de specialitate de la nivel judetean, precum si, in cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii (modificarea CUT propus de noua reglementare nu-l va putea depasi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20 % o singura data); PUZ-ul se va elabora astfel :

- pentru toata Unitatea Teritoriala de Referinţa (UTR) in cazul in care aceasta are restricţie de construire sau are in componenţa strazi noi propuse prin plansa de reglementari urbanistice.
- pentru insula/ ilot-ul (teritoriu delimitat de strazi) in care este amplasat terenul care a generat PUZ in celelalte situaţii.

-b) modificarea distanţelor faţa de limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu, cu avizul comisiilor si direcţiilor de specialitate de la nivel judeţean, precum si, in cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii.

6.5. In toate cazurile documentaţiile de urbanism se vor supune aprobarii conform legislaţiei in vigoare.

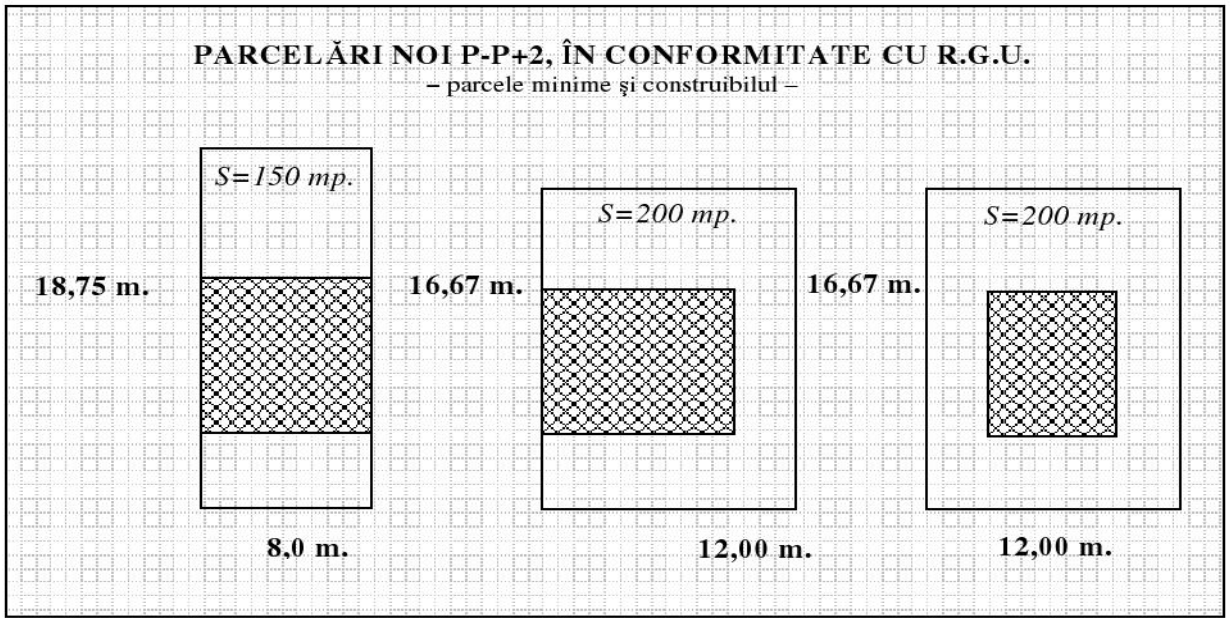
7. CONDIŢII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

7.1. Conform art. 91 din Legea 18/1991 amplasarea noilor constructii de orice fel se face in intravilanul localitatilor, exceptie facand unele constructii, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu.
In acest caz, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice de impact, prealabile, avizate de organele de specialitate, privind protectia mediului inconjurator. De asemenea, fac exceptie constructiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa in intravilan, precum si adaposturile pentru animale.

7.2. Pentru terenul trecut in intravilan in baza prevederilor Planului urbanistic general nu este necesara scoaterea din circuitul agricol (art. 31 din Legea 350/2001 modif. 2009).

7.3. Parcelele sunt considerate construibile direct daca respecta urmatoarele condiţii:

CONDIŢII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAŢII
PARCELARI NOI P –P+2 NIVELURI – CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			
front minim	insiruit	8 metri	POT maxim in zone exclusiv rezidenţiale cu P - P+2 niveluri = 35%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafaţa minima	insiruit	150 mp.	
	cuplat, izolat	200 mp.	
raport intre laţimea si adancimea parcelei	cel puţin egal		
INSERŢII IN PARCELARI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI – CONFORM P.U.G.			
front minim	insiruit	8 metri	POT maxim in zone rezidenţiale (din afara zonei protejate) = 35%
	cuplat, izolat	10 metri	
suprafaţa minima	insiruit	150 mp.	
	cuplat,izolat	200 mp.	
raport intre laţimea si adancimea parcelei	maxim 1/3		



7.4. Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa intruneasca urmatoarele calitati:
- asigurarea accesului de pe un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare (in cazul localitatilor rurale, se accepta solutii de echipare tehnico - edilitara in sistem individual);
- forma si dimensiunea lotului care sa permita amplasarea constructiilor respectand prezentul regulament (suprafata minima si lungimea frontului minim vor fi precizate pentru fiecare UTR; precum si adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei; precum si unghiul format de frontul la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75° ÷ 105°);
- parcelele cu suprafata mai mica sau cele cu un front mai mic decat cea(cel) specificat(a) pentru UTR din care fac parte, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.
Este permisa divizarea unui lot in maximum trei parcele alaturate care sa indeplineasca conditiile de construibilitate fara a fi necesar un PUZ, insa impartirea lotului in 4 sau mai multe parcele distincte se va face in baza unui Plan urbanistic zonal de parcelare.

7.5. Parcelele cu suprafaţa sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

8. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITAŢI TERITORIALE DE REFERINŢA

8.1. Definirea unei anumite unitaţi teritoriale de referinţa este determinata de trei parametri:
(1) funcţiunile dominante admise cu sau fara condiţionari;
(2) regimul de construire(continuu, discontinuu)
(3) inalţimea maxima admisa.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului si astfel este necesara incadrarea terenului in alta categorie de UTR.
Conform legislaţiei in vigoare documentaţia de urbanism poate fi iniţiata, pentru a fi admise derogari de la prezentul regulament de urbanism, doar in baza unui studiu de oportunitate aprobat conform legii de consiliul local, prin care se vor stabili condiţiile intocmirii planului urbanistic precum si suprafaţa ce urmeaza a fi studiata si reglementata.

8.2. Pentru toate unitaţile teritoriale de referinţa se mai adauga doua criterii de diferenţiere a prevederilor regulamentului:
- situarea in interiorul sau in exteriorul zonei protejate din considerente istorice si arhitectural - urbanistice;
- situarea intr-o condiţie particulara de zona protejata (cadru natural)

8.3. Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele zone si unitaţi teritoriale de referinţa:

Zone cuprinse in intravilan

C

Zona centrala cu funcţiuni complexe de importanţa locala si supralocala, cu cladiri de inalţime mica - medie si conţinand nucleul central – administrativ (centrul civic), cuprinzand institutii si servicii, locuinte, spatii verzi

- **C1- subzona centrului civic din satul de resedinta**
- **C2-subzona centrului civic din satele apartinatoare**

M

Zona mixta cuprinzand servicii de interes general, locuinţe unifamiliale mici si medii, cu max P+2 niveluri; echipamente publice; spatiile verzi aferente; unitati productive industriale mici si mijlocii, depozitari de arie redusa; activitaţi productive agricole de arie redusa ;

L

Zona de locuit, cuprinzand locuinţe individuale mici si medii, cu P, P+2 niveluri, cu functiunile complementare si spatiile verzi aferente

- **L1 - subzona locuinte individuale cu P, P+2 niveluri situate in tesut traditional pe zone deja constituite**
- **L2 - subzona louinte individuale cu P, P+2 niveluri, cu functiuni complementare, situate in noile extinderi ale intravilanului**

A

Zona cu unitati productive industriale mici si mijlocii, depozitari; activitaţi productive agricole; servicii de interes general ; echipamente publice; spatii verzi

V

Zona in intravilan de spaţii verzi, amenajari sportive, recreere, conţinand, cf. Legii 313/2009, Art. I, pct 4:

a) spatii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate;
b) spatii verzi publice de folosinta specializata:
1. gradini botanice si zoologice;
2. cele aferente dotarilor publice: crese, gradinite, scoli, unitaţi sanitare sau de protectie sociala, institutii, edificii de cult, cimitire;
3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanta);
c) spatii verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri si baze sportive;
d) spatii verzi pentru protectia lacurilor si cursurilor de apa;
e) culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;
f) paduri de agrement

- **V1- subzona spatii verzi cu acces nelimitat / spatii verzi si agrement**
- **V2 - subzona culoarelor de protectie fata de infrastructura majora si protectie sanitara**

T

Zona transporturilor, cuprinzand: cai de comunicatie rutiera

G

Zona de gospodarie comunala si echipare tehnico-edilitara

- **G1 - subzona cimitirelor si cladirilor anexa**
- **G2 - subzona constructiilor si instalatiilor aferente retelelor tehnico-edilitare**

Zone cuprinse in extravilan

TDA

Terenuri cu destinaţie agricolă

- **TDA1 - terenuri agricole productive**
- **TDA2 – terenuri neproductive**

TDF

Terenuri cu destinaţie forestieră

TDH

Terenuri aflate permanent sub ape

TS

Terenuri cu destinatii speciale

- **TST- transporturile rutiere, feroviare, navale, aeriene, cu constructiile si instalatiile aferente**
- **TSR -constructii si instalatii hidrotehnice, termice, de producere a energiei din surse regenerabile, platforme meteorologice, de transport al energiei electrice si gazelor naturale, de telecomunicatii,**
- **TSPN - zone naturale protejate (rezervatii, monumentele ale naturii, situri, Natura 2000, s.a.)**
- **TSP– teren cu destinatia POLIGON**

9. OBSERVAŢII PRIVIND ALCATUIREA REGULAMENTULUI

9.1. Deoarece Regulamentul Local de Urbanism este un document opozabil in justiţie, structura acestuia a urmat uzanţele in acest domeniu din ţarile cu o indelungata experienţa de aplicare, utilizare si reactualizare a unor astfel de regulamente; astfel s-a ţinut seama de faptul ca:
(a) prevederile trebuie sa fie simplu si clar exprimate, fara posibilitatea de interpretare diferita,
(b) nu se admit trimiteri de la prevederile care privesc o unitate teritoriala de referinţa la alta,chiar daca apar unele repetari,
(c) in cazul unor situaţii insuficient de clare, documentul scris prevaleaza asupra celui grafic.

9.2. Prevederile regulamentului au fost adaptate situaţiei actuale in care au aparut doar sporadic sau inca intarzie sa isi faca simţita prezenţa noi tipuri de grupari de funcţiuni, motiv pentru care exista un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea acestora.

9.3. Totodata regulamentul ţine seama de viitoarele condiţionari pe care este probabil sa le impuna completarea legislaţiei in domeniu - Legea Urbanismului, Legea Protecţiei Ansamblurilor, Monumentelor si Siturilor Istorice, etc.

9.4. in scopul evitarii degradarii spaţiului public, autoritaţile locale vor urmari:
- modul de amplasare spre strada a anexelor gospodaresti in cazul locuinţelor;
- modul de amplasare spre strada a depozitelor si a construcţiilor;
- sa nu fie amplasate construcţiile cu faţada posterioara spre strada;
- sa nu fie folosite culorile de tencuiala si finisaje care sa degradeze imaginea strazii.

9.5. Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unitatilor teritoriale de referinta este prezentat in Plansa de **Unitati teritoriale de referinta**.

9.6. Autorizarea constructiilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia celor care au drept scop limitarea acestora este interzisa (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 - Expunerea la riscuri naturale).

9.7. Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale retelelor tehnico-edilitare si a cailor de comunicatie.

II PRESCRIPŢII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITAŢI TERITORIALE DE REFERINŢA

- Regulamentul favorizeaza ridicarea prestigiului si atractivitaţii acestei comune, prin cresterea coerenţei cadrului construit si prin diversificarea selectiva a funcţiunilor.
- Prin prevederile regulamentului se urmareste revitalizarea acestei comune cu intarirea caracterului specific de polarizare de activitaţi secundare si terţiare, intr-un cadru arhitectural-urbanistic unitar.
- Prin regulament se accentueaza caracterul mixt al zonificarii funcţionale a teritoriului intravilan al comunei, precum si reprezentativitatea contemporana prin respectarea reperelor de continuitate si de diversitate a culturii locale.
- Regulamentul favorizeaza menţinerea valorilor de patrimoniu cultural / natural existente in zona
- Orice intervenţie in zona protejata necesita avizul Ministerului Culturii si Cultelor / Agentiei pentru protectia mediului.

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALA –
ZONA CENTRALA CU FUNCŢIUNI COMPLEXE DE IMPORTANŢA LOCALA SI SUPRALOCALA, CU CLADIRI DE INALŢIME MICA- MEDIE SI CONŢINAND NUCLEUL CENTRAL– ADMINISTRATIV (CENTRUL CIVIC), CUPRINZAND INSTITUTII SI SERVICII, LOCUINTE, SPATII VERZI

GENERALITAŢI : CARACTERUL ZONEI

Actualul regulament de urbanism sustine dezvoltarea unei zone centrale compacte. Astfel in cadrul acestei zone se incurajeaza dezvoltarea serviciilor generale, a activitatilor comerciale si a altor activitati care nu afecteaza locuirea. Aceasta dezvoltare este propusa a se realiza intr-o perioda mai indelungata de timp cca. 15-20 ani, iar in prima faza este propusa rezervarea terenurilor pentru dezvoltarea viitoare. Necesitatea realizarii unei zone centrale unitare rezida din existenta unei zone centrale dispersate, afectate de incompatibilitati functionale (vecinatati nefavorabile cu zone de depozitare), lipsa unui spatiu public de intrunire. Constituirea acestei zone se va realiza in timp, etapizat si prioritizat in functie de necesitatiile, prioritatiile, fondurile si dorintele locuitorilor comunei Silistea.
Aceasta zona se caracterizeaza printr-o mare mixitate functionala axata pe acceptarea diferitelor functiuni de interes public si general, a diverselor categorii de activitati comerciale, servicii si mica productie, cit si a locuintelor.
Zona este constituita din institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii administrative, servicii sanitare, culturale, educationale, financiar-bancare, servicii tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, pensiuni, restaurante, recreere, spatii verzi si de sport), mici activitati productive manufacturiere si locuinte.
Constructiile si amenajarile spatiilor vor respecta caracterul zonei, urmarindu-se in acelasi timp si relizarea unui caracter reprezentativ, specific functiunii de zona centrala. De asemenea, se recomanda a se realiza volume simple de dimensiuni mici dispuse geometric, avind suprafete mari intre ele acoperite cu spatii verzi.
Zona conţine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a comunei, situate in afara nucleului istoric, care vor putea conferi comunei Silistea un nou prestigiu, o echilibrare funcţionala si noi calitaţi estetic-configurative.

Zona se compune din urmatoarele subzone/ unitati teritoriale de referinta:

- **C1- subzona centrului civic din satul de resedinta**
- **C2-subzona centrului civic din satele apartinatoare**

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

C1 - Instituţii si servicii publice locale si supralocale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicaţii (releu, infostructura), servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate); cercetare-

dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, biblioteca/mediateca; activitaţi asociative diverse; servicii profesionale, colective si personale, hoteluri si alte spaţii de recepţie, restaurante cofetarii, cafenele, baruri, comerţ, expoziţii, recreere (cinema, centre de recreere, sport in spaţii acoperite), sali de conferinţe, spectacole si cinema de diferite capacitaţi cu serviciile anexe, locuinţe cu partiu special pentru profesiuni liberale, invaţamant de formare continua.

C2 - Servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicaţii (releu, infostructura),

- servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, biblioteca/mediateca; activitaţi asociative diverse; servicii profesionale, colective si personale, restaurante cofetarii, cafenele, baruri, comerţ, expoziţii, recreere (cinema, centre de recreere, sport in spaţii acoperite), sali de conferinţe, spectacole si cinema de diferite capacitaţi cu serviciile anexe, locuinţe cu partiu special pentru profesiuni liberale, invaţamant de formare continua;
- unitaţi mici si mijlocii specializate in activitaţi de producţie abstracta si concreta in domenii de varf; activitaţi manufacturiere si depozitare legate de funcţionarea polului terţiar.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIŢIONARI

C1+C2 - extinderile si schimbarile de profil se admit cu condiţia sa nu incomodeze prin poluare si trafic funcţiunile invecinate;

- se vor asigura circulaţii si piaţete pietonale, precum si scuaruri atractive pentru recreere in cadru urban, in pondere de minim 10% din suprafaţa de teren.

C1 - intrucat realizarea acestor obiective se va derula in timp, se recomanda ca prin P.U.Z. terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat sumar ca un spaţiu plantat accesibil locuitorilor, vegetaţia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

C1+C2 Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitaţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea pe faţade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile si a antenelor pentru telefonie mobila;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zabreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor daca acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile faţadelor;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitaţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activitaţi care utilizeaza pentru depozitare si producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spaţiile publice si construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

C1 - se vor rezerva terenuri pentru instituţii si servicii publice parcelate in module avand suprafaţa minima de 1000 mp si un front la strada de minim 30,00 m;

C1+C2 In zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct daca respecta urmatoarele condiţii:

- pentru funcţiunea de birouri pana la P+2 niveluri = 200 m;
- front minim la strada = 8,00 m;
- raportul intre laturile parcelei nu depaseste raportul 1/3;

- pentru reconstruirea zonelor destructurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt se vor intocmi documentaţii P.U.Z., cu recomandarea unei lotizari cu parcele de minim 800 mp si un front la strada de

minim 18,00 metri in cazul fronturilor continue si de minim 24,00 m in cazul fronturilor discontinue.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAŢA DE ALINIAMENT

C1+C2 - serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,00 m sau vor fi dispuse pe aliniament in funcţie de caracterul strazii, de profilul activitaţii si de normele existente;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime faţa de aliniament care nu va depasi 20,00 m;
- banda de construibilitate a cladirilor retrase faţa de aliniament este de 20,00 m de la alinierea cladirilor;
- serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament in cazul in care inalţimea maxima la cornise nu depaseste distanţa dintre aliniamente ;
- daca inalţimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanţa dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inalţime al cladirii faţa de distanţa dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puţin de 4,00 m, cu condiţia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate; fac excepţie de la aceasta regula numai situaţiile de marcare prin plus de inalţime a intersecţiilor si racordarile de inalţime a cladirilor intre strazi cu laţimi diferite.
- pentru zonele destructurate in reconstrucţie, pentru operaţiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea cladirilor publice va fi de 10,00 m.

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

C1+C2 - cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- cladirile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanţa de maxim 20,00 m la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe faţada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar faţa de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanţa egala cu 1/3 din inalţime, dar nu mai puţin de 5,00 m;
- cladirile se vor retrage faţa de limita posterioara a parcelei la o distanţa de cel puţin jumatate din inalţimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puţin de 5,00 m;
- distanţa dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim 10,00 m.

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

C1+C2 - cladirile vor respecta intre ele distanţe egale cu inalţimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanţa se poate reduce la jumatate din inalţime, dar nu mai puţin de 6,00 m numai in cazul in care faţadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru alte activitaţi permanente ce necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII SI ACCESE

C1+C2 - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m direct dintr-o circulaţie publica;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanţa dintre aceste pasaje, masurata pe aliniament, nu va depasi 30,00 m.
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultaţi de deplasare;
- se recomanda amplificarea circulaţiei pietonale prin crearea pasajelor si deschiderea curţilor cu funcţiuni atractive pentru pietoni.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

C1+C2 - staţionarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulaţiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in construcţii supra/ subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi

inconjurate cu gard viu de 1,20 m inalţime;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj comun; aceste parcaje vor fi situate la distanţa de maxim 150 metri de parcela.

ARTICOLUL 10 - INALŢIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

C1+C2 - inalţimea maxima admisibila este egala cu distanţa dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in funcţie de volumetria caracteristica strazii, cu condiţia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- in cazul in care intr-o intersecţie exista deja o marcare pe colţ a poziţiei favorizate a cladirilor printr-un plus de inalţime, se admite pentru o noua cladire de colţ depasirea in planul faţadei a inalţimii maxime admisibile cu unul sau doua niveluri pe o lungime de maxim 15,00 m de la intersecţie, peste care pot urma alte doua niveluri retrase in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- in cazul fronturilor continue, atunci cand noua construcţie depaseste ca inalţime o construcţie alaturata viabila, este obligatoriu ca volumul care se inalţa peste calcanul existent sa fie retras de la limita de proprietate cu minim 3,00 m, pentru a fi tratat ca faţada laterala; pentru construcţiile cuplate la calcanul unei cladiri existente viabile este obligatorie preluarea “conturului” calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public;
- in cazul racordarii intre strazi cu laţimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inalţime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50,00 m daca strada are 4 benzi de circulaţie si pe o lungime de 25,00 m daca strada are 2 benzi de circulaţie; in cazul in care diferenţa este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

C1+C2 Orice intervenţie asupra faţadelor existente, ca si modul de realizare al unor noi construcţii, completari sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclama, necesita studii de specialitate, avizate conform legii;
- arhitectura noilor cladiri se va subordona cerinţelor de coerenţa a secvenţelor particulare de ţesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va ţine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste:
  - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate direcţiile din care volumul este perceput in relaţie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidenţierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;
  - arhitectura faţadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forţa verticale si orizontale si ca frecvenţa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinataţile imediate ca proporţii ale elementelor arhitecturale, ca relief al faţadei, ca transparenţa a balustradelor balcoanelor si logiilor, etc.;
  - materiale de construcţie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor construcţiei iniţiale in caz de refacere si extindere;
  - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambianţei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului faţadelor etc.;
- in vederea autorizarii se vor prezenta studii suplimentare de inserţie pentru noile cladiri sau pentru intervenţii asupra cladirilor existente (ilustrari grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitaţii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, realizarea unor false mansarde, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii faţadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate si arhitectura cladirilor.
- noile intervenţii vor urmari cresterea gradului de coerenţa, vor respecta caracterul arhitecturii nucleului istoric si vor accentua prin arhitectura noilor cladiri, prin amenajarile exterioare si prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegetaţie, importanţa si atractivitatea zonei istorice a comunei Silistea.

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea funcţiunii si va ţine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relaţii de co-vizibilitate si va raspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii, de “coerenţa” si “eleganţa”.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARA

C1+C2 Toate construcţiile noi sau reabilitate vor fi racordate la reţelele edilitare publice de apa, canalizare, energie electrica;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obţine avizul autoritaţii competente care administreaza resursele de apa, cu respectarea urmatoarelor norme:
  - fantana trebuie amplasata si construita, astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea; in situaţia in care construcţia fantanii nu asigura protecţia apei, iar adancimea acviferului folosit este mai mica de 10,00 m, amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel puţin 10,00 m de orice sursa posibila de poluare, latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, coteţe, etc.
  - indepartarea apelor uzate provenind de la locuinţe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalaţii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel puţin 10,00 m faţa de cea mai apropiata locuinţa.
  - gruparea anexelor gospodaresti care genereaza poluare (coteţe, latrina, grajd, depozit gunoi grajd etc.) si amplasarea lor in acord cu cele aratate de mai sus.
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura evacuarea rapida a apelor meteorice din spaţiile accesibile publicului la reţeaua de canalizare;
- noile cladiri vor fi echipate fie cu o antena colectiva si o reţea de videocomunicaţii conform reglementarilor tehnice in vigoare, fie cu un bransament la reţeaua cablata;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicaţii vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonia mobila;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zabreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- toate cladirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- data fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE SI SPAŢII PLANTATE

C1+C2 - spaţiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii construcţiilor arborii importanţi existenţi avand peste 4,00 m inalţime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alţi 10 arbori in perimetrul propriu sau in spaţiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunataţirea microclimatului si pentru protecţia construcţiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 m inalţime;
- in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar in zonele de versanţi se recomanda speciile care prin tipul de radacini contribuie la stabilizarea pantelor.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

C1+C2 - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inalţimea de 2,00 m, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace cu inalţimi de maxim 2,50 m.
- spre trotuare si circulaţii pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenţei spaţiului prin diferenţe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

SECŢIUNEA III: POSIBILITAŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

C1+C2 - pentru funcţiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru POT maxim = **70%**;

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

C1+C2 - pentru funcţiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fara a se depasi CUT maxim = **2,1** pentru cladiri cu 3 niveluri.

M – ZONA MIXTA
CUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL; LOCUINŢE UNIFAMILIALE MICI SI MEDII, CU max P+2 NIVELURI; ECHIPAMENTE PUBLICE; SPATIILE VERZI AFERENTE; UNITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE MICI SI MIJLOCII, DEPOZITARI DE ARIE REDUSA; ACTIVITAŢI PRODUCTIVE AGRICOLE DE ARIE REDUSA

GENERALITAŢI : CARACTERUL ZONEI

Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor funcţiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitaţi comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsa in inelul principal de circulaţie si segmente de linearitaţi formate din diverse categorii de activitaţi comerciale, servicii si de producţie concreta si abstracta, in lungul principalelor artere de penetraţie in teritoriul intravilan si al inelelor exterioare de circulaţie. Totodata, zona mixta prelungeste zona centrala, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (ex: zone de activitaţi etc.) si completeaza funcţiunea centrelor secundare.

Formata, ca fond construit, in mare parte din cladiri mici si medii, cu sau fara parter comercial, zona mixta permite conversia locuinţelor in alte funcţiuni, in contrast cu zona de locuit (L), in care acest lucru este limitat. Conversia locuinţelor in alte funcţiuni este condiţionata de menţinerea ponderii acestora de cel puţin 30% din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spaţii comerciale si servicii, cu condiţia elaborarii unor Planuri Urbanistice Zonale care sa precizeze, in lungul anumitor artere constituite – pe masura ce apare un interes in acest sens -: (a) localizarea si gabaritul noilor inserţii, (b) modul de asigurare a coerenţei si calitaţii imaginii locale, (c) condiţiile de asigurare a cerinţelor funcţionale, a celor de menţinere a vegetaţiei existente, a acceselor carosabile si pietonale catre interiorul zonei, precum si (d) modul de asigurare a intimitaţii locuinţelor din proximitate.

Pentru zonele studiate in prezentul P.U.G., zona mixta este considerata a fi constituita din instituţii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comerţ, hoteluri, restaurante, recreere), mici activitaţi productive manufacturiere si locuinţe.

Zona se compune din urmatoarele subzone / unitaţi teritoriale de referinţa:

- **M** - Subzona mixtă cu regim de construire discontinuu formata din clădiri cu regim de înălţime maxim P+2 niveluri, în care predomină comertul şi serviciile.

Pentru noile grupari de locuit, majoritatea situate in extinderea intravilanului, se vor realiza operaţiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu urmatoarele recomandari:
(1) operaţiunile sa se realizeze in parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilitaţi privind operaţiunile funciare prealabile, lucrarile principale de infrastructura, echipamentele publice, locuinţele sociale si amenajarile plantate publice precum si garantarea calitaţii generale a operaţiunii in care intra bani publici;

(2) marimea unei operaţiuni sa nu depaseasca un numar de maxim 1000 locuinţe;
(3) locuinţele sociale sa fie integrate intr-o pondere de maxim 20% in orice operaţiune de construire a locuinţelor.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

M - sunt admise urmatoarele utilizari: instituţii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţa in diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii sociale, colective si personale; sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.; lacasuri de cult; comerţ cu amanuntul; activitaţi manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenţii de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.; sport si recreere in spaţii acoperite; parcaje la sol si multietajate; spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spaţii plantate - scuaruri; locuinţe cu partiu obisnuit; locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIŢIONARI

M - cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :
- funcţiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitaţile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanţa mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- pentru orice utilizari se va ţine seama de condiţiile geotehnice;
- in zonele existente se admite conversia locuinţelor in alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor in proporţie de minim 30 % din ADC.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

M - se interzic urmatoarele utilizari:
- activitaţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitaţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spaţiile publice si construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
-

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

M - cu urmatoarele condiţionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulaţie si pentru zona de extindere:
- in cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la strada de minim 20,00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 300 mp si un front la strada de minim 8,00 metri, in cazul construcţiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 12,00 metri in cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; raportul intre laturile parceleui nu va depasi 1/3;
- in cazul parcelarului existent suprafaţa minima a parcelei construibile este de 150 mp; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

M - terenul liber dintre construcţiile existente pe care se poate realiza inserţia unor cladiri comerciale se va

delimita printr-un PUZ elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru construcţii amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenţa cadrului construit, respectarea distanţelor minime faţa de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAŢA DE ALINIAMENT

M - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,00 – 5,00 m sau vor fi dispuse pe aliniament in funcţie de caracterul strazii, de profilul activitaţii si de normele existente;
-la intersecţia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12,00 m pe strazi de categoria I, a II-a si de 6,00 m pe strazi de categoria a III-a.
-cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime faţa de aliniament care nu va depasi 20,00 m (aliniament posterior).

M - construcţiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele condiţii:
- in cazul in care pe parcelele invecinate construcţiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta; daca retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominanta pe strada, instituita prin regulamentele anterioare, evidenţiata prin cladiri mai noi si in stare buna;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o construcţie dispusa pe aliniament, iar pe cealalta latura cu o construcţie in stare buna retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidenţia un calcan;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o construcţie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o construcţie neviabila iar caracterul strazii indica tendinţa cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- in cazul unei parcele de colţ situata intr-o intersecţie constituita pe celelalte colţuri cu 1-3 cladiri avand colţurile tesite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existenta a tesiturii.

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

M - cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea faţa de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inalţimea la cornise, dar nu mai puţin de 5,00 m, retragerea faţa de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inalţimea la cornise, dar nu mai puţin de 6,00 m.

M - cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanţa de maxim 20,00 m de la aliniament;
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe faţada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar faţa de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanţa egala cu jumatate din inalţime, dar nu mai puţin de 3,00 m; in cazul in care aceasta limita separa zona rezidenţiala, de o funcţiune publica sau de o biserica, distanţa se majoreaza la 5,00 m;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixta si zona rezidenţiala, o funcţiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere faţa de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inalţimea la cornisa, dar nu mai puţin de 5,00 m;
- distanţa dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim10,00 m;
- cladirile se vor retrage faţa de limita posterioara la o distanţa de cel puţin jumatate din inalţimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puţin de 6,00 m;
- se recomanda ca, pentru respectarea intimitaţii locuinţelor, parapetul ferestrelor de pe faţadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte funcţiuni decat locuinţe care sunt orientate spre locuinţele de pe parcelele laterale situate la mai puţin de 10,00 m, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1,20 m de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de producţie se admite regimul compact de construire cu condiţia

respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe faţada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar faţa de limita opusa se va retrage la o distanţa egala cu minim 1/3 din inalţime, dar nu mai puţin de 3,00 m; se admit retrageri de minim 3,00 m la construcţiile cu P+2 niveluri avand pe faţada laterala ferestre de la incaperi principale precum si la construcţiile cu P+4 niveluri avand pe faţada laterala ferestre de la incaperi in care nu au loc activitaţi permanente si deci care nu necesita lumina naturala.

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

M - cladirile vor respecta intre ele distanţe egale cu jumatate din inalţimea celei mai inalte; distanţa se poate reduce la jumatate din inalţime, dar nu mai puţin de 6,00 m, numai in cazul in care faţadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitaţi permanente care necesita lumina naturala.
- curţile inchise vor avea o suprafaţa de minim 30,00 mp cu condiţia ca cel puţin una din dimensiunile in plan ale curţii sa fie de minim 1/2 H.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII SI ACCESE

M - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min 3,00 m laţime dintr-o circulaţie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietaţile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanţa dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30,00 m;
- se pot realiza pasaje si curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de funcţionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultaţi de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

M - staţionarea autovehiculelor necesare funcţionarii diferitelor activitaţi se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulaţiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanţa de maxim 150 m;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafeţe dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
-

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- in zonele cu restrictii pentru constructii, regimul de inaltime maxim admis este de Parter, daca nu exista alte restrictii impuse de studiul geotehnic.
- in zona cu valoare ambientala se va respecta alinierea corniselor existente; in cazul unor volume care depasesc inaltimea vecinatatilor imediate pentru acordarea autorizatiei se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu cladirile existente care sunt situate in limita de **200** metri;
- regimul de inaltime in zona cu valoare ambientala este de **Parter (4,00 m)**, nu sunt admise mansardari;
- in restul zonei regimul de inaltime maxim admis este de P+2 (**10,00 m)**, P+1 sau P+1+M;
- se admit depasiri de **1-2,00** m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va tine seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- conform art. 32 din Regulamentul general de urbanism, aspectul exterior trebuie sa se inscrie in specificul zonei prin respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale;
- se recomanda realizarea unor fatade simple de factura contemporana, cu putine elemente decorative, puse in valoare prin utilizarea unor culori deschise (estompate);
- sunt interzise elmentele arhitecturale nespecifice zonei si anume: turnulete, balustrii, utilizarea unor elemente decorative in exces;
- se va asigura o tratare similara tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemnul fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si a unor materiale de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, tabla stralucitoare din aluminiu, plastic ondulat, etc.) precum si evitarea diversitatii excesive a acestora;
- este interzisa acoperirea, modificarea sau inlaturarea cosurilor de fum existente, a stalpilor de lemn, si a parapetului balcoanelor si prispelor; aceste elemente specifice zonei vor trebui reabilitate/renovate cit mai apropiat de aspectul lor original;
- culorile vor urmarii armonizarea cu zona inconjuratoare, precum si evitarea deprecierii peisajului rural/natural prin evitarea folosirii unor culori stridente;
- este interzisa dispunerea conductelor, cablurilor si antenelor pe fatada cladirilor;
- nu se admite realizarea unor acoperisuri/mansarde avind o inclinare mai mare de 15º-20º; se recomanda realizarea unor acoperisuri in 4 ape;
- extinderile cladirilor existente se vor face in spiritul constructiei initiale;
- constructiile noi vor respecta parcelarul, amplasarea pe teren a imobilului, inaltimea la cornisa, raportul plin /gol, tipul de timplarie, invelitoare si materialele de finisaj ale fatadelor exprimate in constructiile vecine;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural in vederea realizarii unei imagini coerente;
- locurile de depozitare a pubelelor, se vor amplasa astfel incit sa nu fie vizibile din spatiul public;
- firmele, materialele si culorile vor fi supuse autorizarii conform prevederilor legale. Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fatada. Aspectul general va fi in acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.
- se recomanda ca acestea sa fie de dimensiuni mici, discrete, respectind compozitia fatadei si nealterind elementele de decor sau compozitia generala;
- firmele paralele cu fatada se vor limita la lungimea vitrinei;
- se interzic:
- dispozitivele sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;
- inscriptiile luminoase moderniste;
- inscriptiile pe balcoane, cornise sau acoperisuri;
- pentru constructiile susceptibile de a fi monument este obligatorie pastrarea volumetriei, a formei si materialelor sarpantei, a modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a timplariei, a grilajelor, copertinelor, a hornurilor, a materialelor pentru soclu a treptelor exterioare, a balustradelor si parapetilor balcoanelor si prispelor, a culorilor fatadei si a elementelor deocrative din lemn;
- renovarea cladirilor cu valoare de monument sau ambientala va trebui sa redea aspectul si caracterul initial prin suprimarea adaugirilor fara valoare istorica si arhitecturala;
- este interzisa schimbarea formei si pozitiei originare, inlaturarea sau mascarea streasinii, paziei, cosurilor de fum, la cladirile susceptibile de a fi monument, si a celor cu valoare ambientala; acestea vor trebui renovate intr-un mod cit mai apropiat de aspectul lor original;
- este interzisa schimbarea materialelor timplariei din lemn cu plastic (PVC) sau aluminiu la cladirile susceptibile de a fi monument;
- de asemenea, este interzisa inlocuirea timplariei de lemn cu timplarie de lemn cu dimensiuni, sectiuni, impartiri si sens de deschidere nespecifice precum si utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate; lemnul va fi tratat sau vopsit, in conformitatete cu perioada in care a fost realizat edificiul;
- pentru fatade se vor utiliza tencuieli lise/driscuite cu mortar de var si nisip cu zugraveli de apa in culori pastelate, traditionale (de regula var alb);
- acoperisurile vor trebui sa conserve materialele si forma originala;
- se interzice inlocuirea acoperisurilor existente cu acoperire in terasa;
- lucarnele se vor conserva in forma in care exista si se vor restatura, fara a fi inlocuite cu lucarne nespecifice si netraditionale;
- hornurile de fum si cosurile de ventilatie se vor restaura si se vor realiza dupa modelele existente. Cosurile originare din caramida aparenta se vor rostui cu mortar, restul vor fi tencuite cu mortar si varuite in culoarea fatadei. Coronamentele si capacele se vor face la fel cu vechile modele;

- se interzic: cosurile de fum din beton aparent, coronamentele metalice sau din beton si diversele sisteme de ventilatie aparente. Elementele de imbunatatire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public;
- orice interventii asupra cladirilor susceptibile de a fi clasate ca monumente istorice, si in cadrul zonei ambientale se va face in conformitate cu prevederile legii;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARA

M - toate construcţiile noi vor fi racordate la reţelele edilitare publice de apa, canalizare;
-in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obţine avizul autoritaţii competente care administreaza resursele de apa, cu respectarea urmatoarelor norme:

- fantana trebuie amplasata si construita, astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea. in situaţia in care construcţia fantanii nu asigura protecţia apei, iar adancimea acviferului folosit este mai mica de 10,00 m, amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel puţin 10,00 m de orice sursa posibila de poluare, latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, coteţe, etc.
- indepartarea apelor uzate provenind de la locuinţe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalaţii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel puţin 10,00 m faţa de cea mai apropiata locuinţa.
- gruparea anexelor gospodaresti care genereaza poluare (coteţe, latrina, grajd, depozit gunoi grajd etc.) si amplasarea lor in acord cu cele aratate de mai sus.

-la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
-se va asigura evacuarea rapida a apelor meteorice din spaţiile accesibile publicului la reţeaua de canalizare;
noile cladiri vor fi echipate fie cu o antena colectiva si o reţea de videocomunicaţii conform reglementarilor tehnice in vigoare, fie cu un bransament la reţeaua cablata;
-toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicaţii vor fi realizate ingropat;
-se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonia mobila cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zabreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE SI SPAŢII PLANTATE

M - se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii construcţiilor arborii importanţi existenţi avand peste 4,00 m inalţime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alţi 10 arbori in perimetrul unor spaţii plantate publice din apropiere;

- in gradinile de faţada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafaţa va fi prevazuta cu plantaţii inalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme si circulaţii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,2 metri inalţime;
- in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

- se va asigura un spatiu plantat de minim 25% din suprafata parcelei;
- spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de **1,20** metri inaltime;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avind peste **4,00** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15,00** cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

- pentru zona cu valoare ambientala se va respecta tipul existent de imprejmuiri (gard de scandura cu inaltimea de 1,50 – 1,80 metri);
- in zona cu valoare ambientala nu se admit imprejumiri din dale prefabricate din beton, placi aglomerate de lemn, sau plasa de sirma;
- pentru restul zonelor imprejmuirea va avea o inaltime cuprinsa intre 1,50 – 1,80 metri si poate fi formata dintr-un soclu opac din zidarie de 0,20 – 0,40 metri, iar partea superioara din scinduri;
- gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea de maxim **2,00** metri;
- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de **1,50** metri inaltime din care **0,40** metri soclu opac, dublate de gard viu;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc

SECŢIUNEA III: POSIBILITAŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

M - POT maxim = **50%;**

- pentru funcţiunile publice se vor respecta normele in vigoare sau tema specifica.

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

M - CUT maxim = 1,5 (mp ADC/ mp teren)

L - ZONA DE LOCUIT
CUPRINZAND LOCUINŢE INDIVIDUALE MICI SI MEDII, CU P, P+2 NIVELURI, CU FUNCTIUNILE – COMPLEMENTARE SI SPATIILE VERZI AFERENTE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit este constituita din locuinte individuale dispuse in mod izolat pe parcela. Marea lor majoritate detin suprafete destinate productiei agricole de subzistenta. Acest tesut este destul de compact, predominind locuirea, diferitele functiuni (comertul, serviciile si echipamente publice aferente, mica productie manufacturiera), fiind slab reprezentate.
Parcelarul este rezultatul evolutiei in timp a localitatii, format in principal prin extinderea localitatii pe terenuri agricole fara a avea un plan prestabilit. in ceea ce priveste pozitionarea casei si a anexelor fata de strada se constata ca acestea sunt retrase avind in zona de acces fie o gradina de flori, zarzavat, fie vita de vie sau pomi fructiferi. Forma parcelelor este tributara fostei folosinte a terenului si anume terenuri agricole care prezinta forme dreptunghiulare, alungite permitind dispunerea cladirilor cu latura scurta spre strada. Ca volumetrie, predomina casele avind un singur nivel, cu acoperisuri in sarpanta, dispuse izolat pe parcela – formind fronturi discontinuee la strada.

Pentru zonele predominant rezidentiale prezentul regulament are in vedere asigurarea calitatii locuirii la standarde europene, valorificarea terenului si a fondului construit viabil, mentinerea valorii proprietatilor, asigurarea fara discriminare a dreptului fiecarui locuitor la insorire, luminare naturala, intimitate, spatiu plantat, acces la echipamente publice sociale si tehnico-edilitare, securitate personala, protectie fata de poluare.
Prevederile prezentului regulament sustin evolutia localitatii, prin:
- mentinerea zonelor bine constituie cu cresterea coerentei in cazul interventiilor punctuale;
- reconstructia zonelor insalubre prin operatiuni de comasare si relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, atit intravilane cit si extravilane, cu noi cartiere de locuinte individuale si colective mici in cadrul unui parteneriat intre sectorul public si sectorul privat, menit sa asigure o dezvoltare durabila si in concordanta cu specificul zonei.
In toate cazurile se vor respecta zonele de protectie fata de magistralele de transport apa si energie electrica. De asemenea, drumul national, judetean isi pastreaza categoria functionala din care fac parte,fiind

considerate fara intrerupere in traversarea localitatilor, servind si ca strazi.

Cu scopul evitarii riscului de producere a dezastrelor naturale (seisme, tasari) si protectiei locuitorilor impotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:
• **Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zone expuse la riscuri naturale, cu exceptia celor carora au drept scop limitarea acestora, este interzisa.**

L - ZONA DE LOCUIT

- **L1 - Subzona locuintelor individuale cu P, P+2 niveluri situate in zone constituite (tesut traditional).**
- **L2 - Subzona locuintelor individuale cu P, P+2 niveluri, cu functiuni complementare, situate in noile extinderi ale intravilanului.**

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE
L1 + L2 - locuinte individuale mici cu maxim **P+2** niveluri in regim de construire discontinuu (izolat);
- anexe gospodaresti
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri;
- scuaruri publice;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
L1 + L2 - se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **100,00 mp ADC**, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata cuprinse intre **100,00 mp.** si **250,00 mp** se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii de tip PUZ;
L1 + L2 - orice interventii in zonele cu restrictii pentru construit, se vor realiza in conformitate cu cerintele specifice impuse de studiile geotehnice; de cerintele detinatorilor retelelor tehnice, sau de normele sanitare si de mediu;
L1 + L2 - drumurile propuse pe trasee noi au caracter orientativ, insa in momentul emiterii certifcatului de urbanism si a autorizatiei de construire se va tine cont de posibilitatea realizarii acestor drumuri in urmatorii ani, recomandindu-se neocuparea acestor trasee cu constructii permanente;
- in cazul in care un investitor achizitioneaza mai multe parcele vecine si realizeaza un PUZ, traseul acestor drumuri propuse prin PUG poate fi modifcat pastrindu-se insa continuuitatea si legaturile acestuia cu celalalte drumuri din trama stradala majora;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE
L1 + L2 - se interzic urmatoarele utilizari:
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22;
- activitatile comerciale si cele manufacturiere cu o suprafata desfasurata de peste **250,00 mp,** care genereza transporturi grele, sunt poluante, sau au program prelungit peste orele 22;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie; cresterea animalelor in numar mai mare de 5 capete porcine/ bovine, ferme avicole.
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vinzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze;

- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- oriice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

L1 + L2 - se recomanda lotizarea terenului in parcele avind minim **750** mp si un front la strada de minim **12,0** metri; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
L1 + L2 - in cazuri speciale, in vederea mentinerii caracterului specific al parcelarii, sau pentru parcelele aflate in imposibilitate de comasare pot fi considerate construibile parcelele sub **750** mp., pe baza unor documentatii de urbanism PUZ/ PUD insotite de ilustrarea temei de arhitectura si desfasurari stradale. Frontul la strada va trebui sa fie insa de minim **12,0 m;**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Aliniament – limita intre proprietatea privata si domeniul public
Regim de alinieree – limita conventionala, stabilita prin regulamentul de urbanism ce reglementeaza modul de amplasare al constructiilor prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (axul strazii, limita trotuarului, imprejumiri)
L1 - se va respecta caracterul strazii prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament;
L1 - retras fata de aliniament cu minim **5,00** metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc conditiile de construibilitate si echipare edilitara, iar strazile au profile minime de **6,00** m carosabil cu trotuare de **1,50** m si santuri de **1,5** m;
L2 - constructile din noile lotizari vor fi retrase de la aliniament cu minim **10,00** metri, avind obligativitatea de a amenaja acest spatiu ca spatiu plantat;
L1 + L2 - distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras
- pentru parcelele de colt, retragerea se va respecta fata de ambele aliniamente;

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

L1 + L2 - cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de **2,00** metri conform Codului Civil; retragerea fata de una din limitele laterale va fi de minim **3,00** m pentru a permite accesul autovehicolelor de stingere a incendiilor la curtea din spate;
- in cazul constructilor izolate, picatura streasinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construieste;
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata;
- amplasarea anexelor gospodaresti, precum si a fintinilor, closetelor, etc. se va face la distanta fata de imprejmuirea vecina, distante care sa respecte normele de igiena si cele P.S.I.;
L1 + L2 - cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pina la o distanta de maxim **20,00** metri de la aliniament;
L1 + L2 - cladirile cuplate, se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de **3,00** metri pentru a permite accesul autovehicolelor de stingere a incendiilor; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica, distanta se majoreaza la**5,00** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **5,00** metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si posterioara a parcelei este de minim **10,00** metri;
L1 + L2 - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **10,00** metri;

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

L1 + L2 - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de **4,00 metri**, daca fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE
L1 + L2 - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
L1 + L2 - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
L1 + L2 - in zonele cu restrictii pentru constructii, regimul de inaltime maxim admis este de Parter, daca nu exista alte restrictii impuse de studiul geotehnic;
L1 + L2 - regimul de inaltime maxim admis este de P+2 sau P+1+M (10,00 m);
- se admit depasiri de **1-2,00** m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
- aspectul cladirilor va tine seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- conform art. 32 din Regulamentul general de urbanism, aspectul exterior trebuie sa se inscrie in specificul zonei prin respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale;
- se recomanda realizarea unor fatade simple de factura contemporana, cu putine elemente decorative, puse in valoare prin utilizarea unor culori deschise (estompate);
- sunt interzise elmentele arhitecturale nespecifice zonei si anume: turnulete, balustrii, utilizarea unor elemente decorative in exces;
- se va asigura o tratare similara tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemnul fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si a materialelor de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, tabla stralucitoare din aluminiu, plastic ondulat, etc.) precum si evitarea diversitatii excesive a acestora;
- este interzisa acoperirea, modificarea sau inlaturarea florariilor, a cosurilor de fum existente, a stilipiilor de lemn, si a parapetului balcoanelor si prispelor; aceste elemente specifice zonei vor trebui reabilitate/renovate cit mai apropiat de aspectul lor original;
- culorile vor urmarii armonizarea cu zona inconjuratoare, precum si evitarea deprecierii peisajului rural/natural prin evitarea folosirii unor culori stridente;
- este interzisa dispunerea conductelor, cablurilor si antenelor pe fatada cladirilor;
- nu se admite realizarea unor acoperisuri/mansarde avind o inclinare mai mare de 15º-20º; se recomanda realizarea unor acoperisuri in 4 ape;
- extinderile cladirilor existente se vor face in spiritul constructiei initiale;
- constructiile noi vor respecta parcelarul, amplasarea pe teren a imobilului, inaltimea la cornisa, raportul plin/ gol, tipul de timplarie, invelitoare si materialele de finisaj ale fatadelor exprimate in constructiile vecine;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural in vederea realizarii unei imagini coerente;
- locurile de depozitare a pubelelor, se vor amplasa astfel incit sa nu fie vizibile din spatiul public;
- firmele, materialele si culorile vor fi supuse autorizarii conform prevederilor legale. Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fatada. Aspectul general va fi in acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine;
- firmele paralele cu fatada se vor limita la lungimea vitrinei;
- se recomanda ca acestea sa fie de dimensiuni mici, discrete, respectind compozitia fatadei si nealterind elementele de decor sau compozitia generala;
- se interzic:
- dispozitivele sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;
- inscriptiile luminoase moderniste;
- inscriptiile pe balcoane, cornise, florarii sau acoperisuri;
L1 - pentru constructiile susceptibile de a fi monument este obligatorie pastrarea volumetriei, a formei si materialelor sarpantei, a modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a timplariei, a grilajelor, copertinelor, a florariilor, a hornurilor, a materialelor pentru soclu a treptelor exterioare, a balustradelor si parapetilor balcoanelor si prispelor, a culoriilor fatadei si elementelor deocrative din lemn;

- este interzisa schimbarea materialelor timplariei din lemn cu plastic (PVC) sau aluminiu la cladirile susceptibile de a fi monument;
- de asemenea, este interzisa inlocuirea timplariei de lemn cu timplarie de lemn cu dimensiuni, sectiuni, impartiri si sens de deschidere nespecifice precum si utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate; lemnul va fi tratat sau vopsit, in conformitate cu perioada in care a fost realizat edificiul;
- pentru fatade se vor utiliza tencuieli lise/driscuite cu mortar de var si nisip cu zugraveli de apa in culori pastelate, traditionale (de regula var alb);
- acoperisurile vor trebui sa conserve materialele si forma originala;
- se interzice inlocuirea acoperisurilor existente cu acoperire in terasa;
- lucarnele se vor conserva in forma in care exista si se vor restatura, fara a fi inlocuite cu lucarne nespecifice si netraditionale;
- hornurile de fum si cosurile de ventilatie se vor restaura si se vor realiza dupa modele existente. Cosurile originare din caramida aparenta se vor rostui cu mortar, restul vor fi tencuite cu mortar si varuite in culoarea fatadei. Coronamentele si capacele se vor face la fel cu vechile modele;
- se interzic: cosurile de fum din beton aparent, coronamentele metalice sau din beton si diversele sisteme de ventilatie aparente. Elementele de imbunatatire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1 + L2 - toate cladirile noi vor fi dotate cu electricitate si instalatii de apa – canal in sistem public sau individual, proiectate si executate in conformitate cu normele sanitare;
- se admit in mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilitatii de racordare la viitoarele retele de apa si canalizare cu conditia respectarii normelor de protectie sanitara;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit normelor impuse de autoritatea locala;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- este interzisa dispunerea conductelor, cablurilor si antenelor pe fatada cladirilor;
- in zona strazilor retelele tehnico edilitare vor fi amplasate subteran;
- este interzisa amplasarea, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera si altele de aceasta natura. Montarea acestor echipamente se va realiza fie subteran fie in incinte sau in nisele constructiilor cu accordul prealabil al proprietarului constructiilor si fara afectarea circulatiei publice;
- se interzice amplasarea retelelor edilitare pe stilpii de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe plantatiile de aliniament, pe elementele de fatada ale imobilelor, ori pe alte elemente sau structuri de aceasta natura;
- lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare se executa de regula anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a retelei stradale;
- documentatiile tehnice elaborate pentru realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea retelei stradale precum si a drumurilor de interes local, judetean, national situate in extravilanul localitatilor vor prevedea in mod obligatoriu canale subterane in vederea amplasarii retelelor edilitare, cu acordul administratorului drumului;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1 + L2 - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare **100,00** mp;
- pentru locuinte, se va asigura un spatiu plantat de minim 30%;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avind peste **4,00** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15,00** cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- imprejmuirea va avea o inaltime cuprinsa intre **1,50 – 1,80** metri si poate fi formata dintr-un soclu opac din zidarie de **0,20 – 0,40** metri, iar partea superioara din scanduri;

- gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea de maxim **2,00** metri;

SECTIUNEA III - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1 - in zonele cu tesut traditional, se vor respecta conditiile impuse de studiile de specialitate **POT maxim = 35%**
L2 - POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
L1 + in zonele cu tesut traditional, se vor respecta conditiile impuse de studiile de specialitate **L1 - CUT maxim = 1,05**
L2 - CUT maxim = 1,05

**A – ZONA DE ACTIVITAŢI PRODUCTIVE -
CU UNITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE MICI SI MIJLOCII, DEPOZITARI ; ACTIVITAŢI PRODUCTIVE AGRICOLE; SERVICII DE INTERES GENERAL ; ECHIPAMENTE PUBLICE ; SPATII VERZI**

GENERALITAŢI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activitati productive de bunuri (productie “concreta” incluzind toate categoriile de activitati industriale conform CAEN). Din aceasta zona fac parte atit unitatile existente care se mentin, cit si terenurile rezervate pentru viitoare activitati productive si servicii.
Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite in conformitate cu prevederile alin. (2) si ale art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al ministrilor industriei, agriculturii si alimentatiei, apelor, padurilor si protectiei mediului, sanatatii, transporturilor, apararii nationale si de interne, se va solicitaautorizatia de construire in conformitate cu conditiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.
Pentru intreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot si vibratii se instituie zone de protectie sanitara (procese industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, surpari de teren sau poluare)
Pentru subzonele de tip A situate pe terenuri libere sau in extinderile intravilanului sunt necesare documentatii P.U.Z./P.U.D avizate conform legii. Acestea sunt necesare pentru identificarea acceselor, realizarea infrastructurii tehnice, modul de amplasare a cladirilor pe teren. In cazul obiectivelor existente, se va urmarii diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protectie, fisii puternic plantate cu latimi variabile, in functie de terenurile libere existente.

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE SI SERVICII
Zona se compune din terenurile ocupate de activitati productive de bunuri (productie “concreta” incluzind toate categoriile de activitati industriale conform CAEN) si servicii (productie “abstracta” cuprinzind activitati manageriale, comerciale si tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distributie, expunere si comercializare, la care se adauga diverse alte servicii pentru salariati si clienti, etc.).

SECTIUNEA I : UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE
- ferme zootehnice cu respectarea zonelor de protectie;
- servicii pentru agricultura;
- pepiniere;
- sere;
- cultivarea plantelor cu folosinta industriala sau farmaceutica;
- activitati de cercetare in agricultura;

- spatii de depozitare, prelucrare si ambalare a produselor agricole;
- spatii pentru comercializarea produselor agricole si animaliere;
- servicii pentru intretinerea autoturismelor;
- spalatorii auto, statii de alimentare cu combustibili;
- tir – parkinguri;
- spatii si platforme pentru depozitare;
- locuinte de servici;
- moteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, cluburi etc.;
- activitati industriale, productive si de servicii, IMM desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse (parcuri logistice, parcuri tehnologice, parcuri industriale);
- activitati manufacturiere
- servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare;
- depozitare en-gros;
- parcuri fotovoltaice si eoliene;
- hale de prezentare de tip „showroom”;
- comert („supermarket”)
- perdele de protectie si spatii verzi amenajate;
- retele tehnico-edilitare;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- parcaje la sol;
- sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare ale diferitelor tipuri de intreprinderi existente; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/sau este necesara schimbarea destinatiei se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se interzice amplasarea fermelor zootehnice in vecinatatea locuintelor. Amplasarea fermelor zootehnice este posibila doar in conditiile prevazute de legislatia specifica, respectind prevederile OMS nr.119/2014 si obtinind accordul vecinilor, al Directiei sanitar veterinare, Autoritatii publice de sanatate si al Agentiei de Protectia Mediului, precum si celalalte aprobari specifice;
– drumurile propuse pe trasee noi au caracter orientativ, insa in momentul emiterii certifcatului de urbanism si a autorizatiei de construire se va tine cont de posibilitatea realizarii acestor drumuri in urmatorii ani, recomandindu-se neocuparea acestor trasee cu constructii permanente;
- in cazul in care un investitor achizitioneaza mai multe parcele vecine si realizeaza un PUZ, traseul acestor drumuri propuse prin PUG poate fi modifcat pastrindu-se insa continuuitatea si legaturile acestuia cu celalalte drumuri din trama stradala majora;
- accesele din drumurile nationale se vor realiza numai prin artere colectoare in intersectiile existente, amenajate corespunzator volumelor de trafic;
- locuinte cu conditia asigurarii unor perdele verzi de protectie (cca.15,0 m.) fata de functiunea dominanta. Aceste perdele vegetale se vor realiza prin retragerea locuintei cu 15,0m. fata de limitele laterale si posterioara ocupate de activitatile productive. Masurile acestea sunt necesare in vederea diminuarii efectelor poluarii fonice si atmosferice rezultate din functionarea activitatilor dominante din zona respectiva. Pentru acestea se vor folosi indicatorii urbanistici (POT, CUT, Regim de inaltime) specifici zonei de locuinte L2.
- terenurile accesibile pe cale ferata industriala vor fi rezervate activitaţilor productive si de depozitare care utilizeaza acest mod de transport pentru materia prima si produse;
- activitaţile actuale vor fi permise in continuare cu condiţia diminuarii cu cel puţin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activitaţilor actuale va fi permisa cu condiţia sa nu agraveze situaţia poluarii;
- se pot localiza cu aceleasi condiţii de diminuare a poluarii urmatoarele funcţiuni:
    1. birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
        a) birouri profesionale sau de afaceri;
        b) servicii pentru afaceri;
        c) instituţii financiare sau bancare;
        d) posta si telecomunicaţii
    2. activitaţi productive si servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
        a) producţie manufacturiera;

b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara;
c) activitaţi de cercetare - dezvoltare cu excepţia celor care utilizeaza substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
d) depozite si complexe vanzari en-gros cu excepţia celor care utilizeaza substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- in cazul conversiei funcţionale se recomanda reabilitarea si adaptarea cladirilor industriale abandonate;
- in cazul conversiei funcţionale se recomanda identificarea si eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice localizarea activitaţilor poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unitaţilor de invaţamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spaţiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA.
- se interzice amplasarea locuinţelor, cu excepţia locuinţelor de serviciu.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafaţa minima de 1.000 mp si un front minim la strada de 20,00 m. Parcelele cu dimensiuni si suprafeţe mai mici decat cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitaţi productive. Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare, etc)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAŢA DE ALINIAMENT

- Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrale si interioare, ele vor fi insa obligatoriu cel puţin de 5,00 m pe strazile de categoria a II-a si de 3,00 m pe strazile de categoria a III-a;
- la intersecţia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim 12,00 m pe strazi de categoria a II-a si de 6,00 m pe strazi de categoria a III-a.

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

- conform urmatoarelor condiţionari:
- cladirile pot fi alipite de construcţiile de pe parcelele alaturate cu funcţiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitaţi (trepidaţii, risc tehnologic);
- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanţa egala cu jumatate din inalţime, dar nu mai puţin de 3,00 m;
- in toate cazurile retragerea faţa de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6,00 m;
- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitaţi teritoriale de referinţa decat A, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;
- se vor respecta distanţele minime egale cu jumatate din inalţimea cladirii, dar nu mai puţin de 3,00 m faţa de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe faţadele laterale orientate spre alte unitaţi teritoriale de referinţa (in special servicii publice si locuinţe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

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

- distanţa intre cladiri va fi egala cu jumatate din inalţimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai puţin de 6,00 m;
- distanţa de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe faţadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitaţi permanente;

- in toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţa de incendii si de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII SI ACCESE

- conform urmatoarelor condiţionari:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulaţie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o laţime de minim 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform urmatoarelor condiţionari:
- staţionarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de construcţii-reparaţii, cat si in timpul funcţionarii cladirilor, se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spaţii de circulaţie, incarcare si intoarcere;
- in spaţiul de retragere faţa de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inalţimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 - INALŢIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

a. - inalţimea cladirilor nu va depasi inalţimea de P, P+1 (9m)**;**
b. - inalţimea cladirilor nu va depasi inalţimea de P, P+1 (9m);
c. - inalţimea cladirilor nu va depasi inalţimea de P, P+1 (12,00m);

- in culoarele rezervate liniilor electrice inalţimea se subordoneaza normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinataţile imediate;
- faţadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu faţada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va ţine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile mai inalte inconjuratoare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la reţelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intreţinerea si funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obţine avizul autoritaţii competente care administreaza resursele de apa.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE SI SPAŢII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulaţie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei.
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţa de aliniament vor fi plantate cu arbori in proporţie de minim 40% formand de preferinţa o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje si platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantaţii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separaţie faţa de alte subzone si unitaţi teritoriale de referinţa.

- se recomanda ca minim 20% din incinta sa fie amenajata cu spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului si dezvoltarea de zone cu potenţial de spaţii de recreere, agrement.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inalţimi de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m, si vor fi dublate cu un gard viu. in cazul necesitaţii unei protecţii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50 m distanţa cu un al doilea gard transparent de 2,50 m inalţime, intre cele doua garduri fiind plantaţi arbori si arbusti;
- porţile de intrare vor fi retrase faţa de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice.

SECŢIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

a. POT max=50%
b. POT max=60%
c. POT max=60%

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

CUT maxim = 1,2 (a,b,c)

Sunt admise depasiri ale indicatorilor urbanistici propusi doar pentru constructiile si elementele tehnice (silozuri, mori eoliene, cosuri, etc) pe baza unor documentatii tehnice.

V - ZONA SPATII VERZI
ZONA SPAŢIILOR VERZI, AMENAJARI SPORTIVE, RECREERE, CONŢINAND: SPAŢII PUBLICE CU ACCES NELIMITAT (PARCURI, SCUARURI PUBLICE, FASII PLANTATE PUBLICE); SPAŢII VERZI PUBLICE DE FOLOSINTA SPECIALIZATA (AFERENTA DOTARILOR PUBLICE); SPATII VERZI PENTRU AGREMENT (BAZE SPORTIVE, POLI AGREMENT); SPATII VERZI PENTRU PROTECTIA LACURILOR SI CURSURILOR DE APA; CULOARE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICA

GENERALITAŢI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi publice cu acces nelimitat sau specializate, spatii pentru sport si agrement, spatii plantate de protectie.

Se vor respecta prevederile urmatoarele prevederi legale:

Legea 195/2005 privind protectia mediului:

-schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi prevazute in planurile urbanistice este interzisa.

ORDINUL Nr. 1549 din 4 decembrie 2008 privind aprobarea Normelor tehnice pentru elaborarea Registrului local al spatiilor verzi

Art. 1. -In conformitate cu prevederile art. 18 alin. (1) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din zonele urbane, autorităţile administraţiei publice locale au obligaţia să ţină evidenţa spaţiilor verzi de pe teritoriul unităţilor lor administrative şi în acest scop înfiinţează registrele locale ale spaţiilor verzi.

Art. 8. - Datele din Registrul local al spaţiilor verzi trebuie să reflecte situaţia spaţiilor verzi existente în limitele intravilanului localităţii.

Legea 47/2012 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor. - Art 18, aliniatele:

(4) Schimbarea destinatiei terenurilor inregistrate in registrul local al spatiilor verzi se poate face numai pentru lucrari de utilitate publica, stabilite in baza documentatiilor de urbanism, aprobate conform legislatiei in vigoare.

(5) Este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatiilor verzi definite de prezenta lege.

(7) Prin exceptie de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spatiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii pentru expozitii si activitati culturale, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comert si alimentatie publica, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere, dar numai in baza unei documentatii de urganism pentru intreaga suprafata a spatiului verde si cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde.

In sensul **Legii 313/2009 (Art. I, pct 6**), termenii si expresiile de mai jos au urmatoarele semnificatii:

parc - spatiu verde, cu suprafata de minimum un hectar, format dintr-un cadru vegetal specific si din zone construite, cuprinzand dotari si echipari destinate activitatilor cultural-educative, sportive sau recreative pentru populatie;

scuar - spatiu verde, cu suprafata mai mica de un hectar, amplasat in cadrul ansamblurilor de locuit, in jurul unor dotari publice, in incintele unitatilor economice, social-culturale, de invatamant, amenajarilor sportive, de agrement pentru copii si tineret sau in alte locatii;

gradina - teren cultivat cu fiori, copact si arbusti ornamentali care este folosit pentru agrement si recreere, fiind deschis publicului;

fasie plantata - plantatie cu rol estetic si de ameliorare a climatului si calitatii aerului, realizata in lungul cailor de circulatie sau al cursurilor de apa;

gradina botanica - gradina in care sunt prezentate colectii de plante vii cultivate in conditii naturale ori de sera, in vederea studierii acestora sau doar pentru curiozitatile pe care se prezinta;

gradina zoologica - orice colectie de animale vii, mentinute intr-un amplasament administrat si deschis publicului, in scopul promovarii conservarii biodiversitatii si pentru a furniza mijloace de educatie, informare si petrecere a timpului liber, in relatie cu prezentarea si conservarea vietii salbatice;

muzeu in aer liber - institutie care dispune de un spatiu verde neacoperit, special amenajat, in vederea expunerii si studierii unor obiecte de arta, relieve, documente istorice si stiintifice si a educarii publicului;

baza sau parc sportiv pentru practicarea sportului de performanta - complex format dintr-un cadru vegetal si din zone construite, special amenajate si dotate pentru practicarea diferitelor sporturi (complex de instalatii sportive);

parc expozitional-spatiu verde special amenajat destinat informarii publicului si promovarii unor evenimente;

spatii verzi aferente locuintelor de tip condominiu - spatii verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuinte de tip condominiu, cu rol estetic si de protectie, de ameliorare a climatului si a calitatii aerului;

padure de agrement - padure sau zona impadurita in care se realizeaza diferite lucrari in vederea crearii unui cadru adecvat petrecerii timpului liber;

spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si lacurilor - plantatii realizate in lungul cursurilor de apa sau imprejurul lacurilor, al caror rol principal este de protectie a acestora;

culoare de protectie fata de infrastructura tehnica - plantatii realizate in lungul cailor de circulatie sau in jurul unor instalatii cu potential ridicat de poluare, in vederea ameliorarii calitatii mediului si protejarii infrastructurii aferente."

V - ZONA SPATIILOR VERZI.

- **V1** - subzona spatii verzi cu acces nelimitat / spatii verzi si agrement
- **V2** - subzona culoarelor de protectie fata de infrastructura majora si protectie sanitara

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

V1 - sunt admise urmatoarele functiuni:
- spatii plantate;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- parcaje;
- amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite si acoperite, anexele necesare si alte activitati legate direct de activitatea sportiva;
- sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor legal avizate;

V2 - in zonele de protectie sanitara se vor permite speciile recomandate de studiile de specialitate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.
- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 a protectiei mediului si cu normele de protectie stabilite pe plan local;
V1 - se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;
- cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii;
V1 - se admit noi cladiri pentru cultura, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta, sa nu depaseasca **10%** din suprafata totala a spatiului plantat;
V1 + V2 - in vecinatatea cladirilor susceptibile de a fi monumente istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectelor protejate, realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata, sub aspectul stabilitatii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza calitatea peisagistica a spatiului plantat protejat sau modifica proiectul initial;
- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate;
V2 - se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice, petrolului, apei.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).
V1 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
V2 – latimea zonei verzi de protectie fata de infrastructura de circulatii si retele tehnice majore va respecta normele in vigoare;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.
V1 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
V2 - nu este cazul;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.
V1 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
V2 - nu este cazul;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.
V1 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
V2 - nu este cazul;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.
V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.
V1 + V2 - parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.
V1 + V2 - cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P niveluri (4,0 metri);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.
V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.
V1 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
V1 + V2 - se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.
V1 + V2 - plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de **1,20** metri inaltime.
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.
V1 + V2 - conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuiri transparente de **1,50 metri** inaltime din care un soclu opac de **0,20 – 0,40 metri** dublate de gard viu;
V1 - spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de **0,50 metri** inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim **0,50 metri** terenul va fi coborat cu minim **0,10 metri** sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare;

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).
V1 - POT cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale = maxim **10 %**;
V2 - fara obiect;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).
V1 - CUT maxim **0,1** mp. ADC/ mp. teren;
V2 - fara obiect;

T – ZONA TRANSPORTURI - ZONA TRANSPORTURILOR, CUPRINZAND: CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

GENERALITAŢI : CARACTERUL ZONEI

Intrucat aspectul general al comunei este puternic influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces rutier se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zona de transporturi rutiere.

T - zona cailor de comunicatie rutiera.

In PATZP Braila, pe teritoriul comunei Silistea este prevazut construirea unui aeroport pentru o etapa de perspectiva. Reglementarile specifice se vor stabili in momentul in care se va realiza SF si PUZ pentru acest obiectiv.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.
Se admit urmatoarele functiuni:
• cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente;

• unitati ale intreprinderilor de transporturi, garaje;
• spatii si constructii pentru intretinerea drumurilor;
• spatii alveolare carosabile pentru transportul in comun;
• refugii si treceri de pietoni;
• retele tehnico-edilitare;
• spatii verzi amenajate;
• parcaje publice;
• lucrari de terasamente;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.
- pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele/acordurile de protectie specificate prin R.G.U. si legislatia in vigoare;
- spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor in vigoare (R.G.U);
- parcajele publice vor fi plantate si inconjurate de gard viu de minim **1,20 metri** inaltime;
- lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:
    - sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare;
    - sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- elementele cailor de comunicatie in zona obiectivelor speciale sa respecte legislatia in vigoare (Ordin MLPAT, MAN, MI si SRI din 1995);

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE.
- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
    - largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse,
    - modernizarea intersectiilor;
    - realizarea spatiilor de parcare;
    - modernizarea/realizarea traseelor de cale ferata si a statiilor C.F. aferente;
    - modernizarea/realizarea podurilor aferente caii ferate;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice rutiere, feroviare: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;
- in zona de siguranta si protectie aferenta drumurilor si autostrazilor este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari:
- constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;
- panouri independente de reclama publicitara.
- se interzice:
    - cuplarea cladirilor de locuit cu constructii aferente circulatiei rutiere;
    - amplasarea in incinta unitatilor de transporturi si a garajelor publice a unor constructii care prin natura activitatilor desfasurate pot produce poluare peste normele admisibile si/sau prezinta risc de incendiu/ explozie.
    - comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi;

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

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

Conform documentatiilor de urbanism (PUD si PUZ) a studiilor de specialitate si a legislatiei in vigoare.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE
- In conformitate cu P.U.D/P.U.Z, cu urmatoarele conditii:
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica avand o latime de minim **5,00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele;
- accesele si pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
- cu urmatoarele conditionari:
- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
- in spatiul de retragere fata de aliniament se pot prevedea parcaje cu conditia inconjurarii acestora cu un

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIM ADMISA
- inaltimea maxim admisa se stabileste prin studii de specialitate, documentatii de urbanism si functie de tema beneficiarului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
- toate cladirile vor fi dotate cu instalatii de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- in zona strazilor retelele tehnico edilitare vor fi amplasate subteran;
- este interzisa amplasarea, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera si altele de aceasta natura. Montarea acestor echipamente se va realiza fie subteran fie in incinte sau in nisele constructiilor cu accordul prealabil al proprietarului constructiilor si fara afectarea circulatiei publice;
- se interzice amplasarea retelelor edilitare pe stalpii de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe plantatiile de aliniament, pe elementele de fatada ale imobilelor, ori pe alte elemente, sau structuri de aceasta natura;
- lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare se executa de regula anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a retelei stradale;
- documentatiile tehnice elaborate pentru realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea retelei stradale precum si a drumurilor de interes local, judetean, national situate in extravilanul localitatilor vor prevedea in mod obligatoriu canale subterane in vederea amplasarii retelelor edilitare, cu accordul administratorului drumului;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00** mp si tratate peisagistic;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI
- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltimi de minim **2,00 metri** din care un soclu de **0,50 metri**, si vor fi dublate cu un gard viu;

SECTIUNEA III - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 si ART. 16
- Conform documentatiilor de urbanism si normelor tehnice specifice.

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE

GENERALITAŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reuneste toate funcţiunile care aparţin gospodariei comunale si asigura servirea populaţiei cu echipare edilitara, cimitire si salubritate.
Aflata in prezent in restructurare, aceasta zona va fi si in continuare compusa din incinte specifice (G), dar va dispune si de diferite sedii / birouri si spaţii funcţionale, inserate in interiorul altor zone (C, M, A), respectand regulamentul acestora.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a construcţiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica (protecţia sanitara a surselor, reţelelor, staţia de epurare, staţii de pompare, etc.) se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

La colectarea si indepartarea rezidurilor si protectia sanitara a solului se va executa in conformitate cu:
- Normele de igiena si recomandari privind mediul de viata a populatiei aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, cap. V, de o intreprindere de specialitate, agreata de consiliul local;
- H.G.R. nr. 162 / 2002 privind depozitarea deseurilor;

La amplasarea si organizarea sistemului de salubrizare se va urmari ca:
- gospodariile individuale sa aiba amenajari pentru colectarea deseurilor menajere (pubele);
- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului, astfel incat functiunea, compozitia si aspectul arhitectural-urbanistic al zonei sa nu fie afectat;
- organizarea corespunzatoare a colectarii si depozitarii gunoiului stradal;
- organizarea valorificarii reziduurilor organice si anorganice ce pot fi reutilizate;
- interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoaielor, mai ales pe zonele verzi, zonele protejate, rezidentiale, de-a lungul apelor, in paduri, etc.

G - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
G1 - subzona cimitirelor si cladirilor anexa.
G2 - subzona constructiilor si instalatiilor aferente retelelor tehnico-edilitare.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE
G1 - cimitire si cladiri anexa:
- cimitire;
- capela mortuara;
- mausoleu - osuar;
- circulatii carosabile;
- parcaje;
- circulatii pietonale;
- plantatii;
- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare;

G2 - birouri autonome;
- incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si termica, alimentare cu gaze naturale;
- constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala:
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru, transportul public urban, salubritate, intretinerea spatiilor plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.
G1 - se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme;
- se va asigura, conform normelor, o zona de protectie sanitara de **50,0** metri;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci (intre **7,5** si **10,0 mp.** teren brut pentru un loc de veci), circulatii carosabile si pietonale civilizate si o pondere mai ridicata a vegetatiei potrivit

rolului de reculegere si respectului cuvenit;
G2 - se vor asigura zonele de protectie prevazute prin normele si legislatia in vigoare;
- lucrarile de constructii pentru realizarea/ extinderea retelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de catre acestea a drumurilor publice, ca si echipamentele tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera si altele de aceasta natura, se pot executa **temporar**, pe stalpii existenti (de iluminat public si de distributie a curentului electric), pana la realizarea canalizarii pentru retelele de distributie, cu obtinerea in prealabil a acordului detinatorilor de stalpi existenti. In conformitate cu HGR 490/11 mai 2011- privind completarea RGU, aprobat prin HGR 525/1996, realizarea lucrarilor **definitive** mentionate mai sus in varianta subterana, atat in intravilan, cat si in extravilan, se va realiza odata cu lucrarile de realizare/ extindere/modernizare/ reabilitare a retelei stradale, in conformitate cu programele anuale /multianuale ale autoritatilor administratiei publice (aprobate in conditiile legii) cu aprobarea administratorului drumului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.
G1 - orice alte utilizari decat cele prevazute la Art.1 si Art.2;
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrale;
G2 - pentru incintele situate in zone rezidentiale sau mixte se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).
G1 - fara precizari
G2 - pentru diferite servicii si birouri suprafata minima a parcelei este de **500,00** mp. si un front la strada de minim **15,00** metri.
- pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu si un studiu de impact asupra mediului;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.
G1 - fara precizari
G2 - cladirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament in cazul in care pe strada respectiva majoritatea cladirilor mai noi sunt dispuse pe aliniament, sau se vor retrage la o distanta de minim **5,00** metri in cazul in care majoritatea fronturilor dominante sunt retrase de la strada;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
G1 - fara precizari
G2 - distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **6,00** metri;
- se interzice alipirea cladirilor cu functiuni tehnice de calcanele cladirilor cu functiuni publice si de locuit;
- in cazul in care activitatile constituie o sursa de zgomote si vibratii, in cazul in care au loc procese de productie non-stop (3 schimburi) sau in caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice in vigoare;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
G1 - fara precizari;
G2 - distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6,00** metri;
- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladirile respective si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.
G1 + G2 - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;
G1 - se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa 15% din suprafata totala a cimitirului;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.
G1 + G2 - stationarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate in afara circulatiilor publice;
- in spatiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.
G1 - fara precizari
G2 - inaltimea cladirilor in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente si nici inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor si a cosurilor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
G1 + G2 - volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte;
G1 - se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.
G1 + G2 - toate cladirile vor fi dotate cu instalatii de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje,
circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- in zona strazilor retelele tehnico edilitare vor fi amplasate subteran;
- este interzisa amplasarea, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera si altele de aceasta natura. Montarea acestor echipamente se va realiza fie subteran fie in incinte sau in nisele constructiilor cu accordul prealabil al proprietarului constructiilor si fara afectarea circulatiei publice;
- se interzice amplasarea retelelor edilitare pe stalpii de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe plantatiile de aliniament, pe elementele de fatada ale imobilelor, ori pe alte elemente, sau structuri de aceasta natura;
- lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare se executa de regula anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a retelei stradale;
- documentatiile tehnice elaborate pentru realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea retelei stradale precum si a drumurilor de interes local, judetean, national situate in extravilanul localitatilor vor prevedea in mod obligatoriu canale subterane in vederea amplasarii retelelor edilitare, cu accordul administratorului drumului;
G1 - se va asigura colectarea si evacuarea rapida a apelor meteorice.
G1 - se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
G1 + G2 - orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata,
va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie
de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fatadei vor fi inconjurate de un gard viu de **1,20** metri si vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;
G1 - se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim **5%** din suprafata totala a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.
G1 + G2 - imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de minim **2,00 metri** din care un soclu de

0,50 metri, si vor fi dublate cu gard viu;
G1 + G2 - in scopul de a nu incomoda circulatia pe drumurile publice cu trafic intens si cu transport in comun, portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta;
G1 - se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului;
G2 - in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2,50 metri** distanta cu un al doilea gard transparent de **2,50 metri** inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).
G1 - suprafata totala pentru un loc de veci va fi de **7,50 – 10,00 mp**., din care **15%** circulatii carosabile si pietonale, **5 %** plantatii si **1%** constructii.
G2 - POT maxim = 50%, sau conform normelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).
G1 - CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp.teren
G2 - **CUT maxim = 2,0 mp ADC / mp.teren,** sau conform normelor tehnice specifice.

ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

TDA - TERENURI CU DESTINAŢIE AGRICOLĂ CUPRINZAND TERENURI AGRICOLE PRODUCTIVE SI TERENURI NEPRODUCTIVE (CARE POT FI AMENAJATE SI FOLOSITE PENTRU PRODUCTIA AGRICOLA)

GENERALITAŢI : CARACTERUL ZONEI

Terenurile cu destinatie agricola sunt:

TDA 1 - terenurile agricole productive cuprind:

- suprafetele arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantatiile de hamei si duzi, pasunile, fanetele, serele, solariile, rasadnitele si altele asemenea;
- cele cu vegetatie forestiera, daca nu fac parte din amenajamentele silvice;
- pasunile impadurite;
- cele ocupate cu constructii si instalatii agrozootehnice;

1. amenajarile piscicole si de imbunatatiri funciare (*Lucrările din amenajările de irigaţii; Lucrările din amenajările de desecare cu evacuare prin pompare şi/sau gravitaţională; Lucrări din amenajările pentru combaterea eroziunii solului; Lucrări de apărare împotriva inundaţiilor; Cladiri de productie si administrative);*
2. drumurile tehnologice si de exploatare agricola;
3. platformele si spatiile de depozitare care servesc nevoilor productiei agricole.

TDA 2 - terenurile neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola:

- *nisipuri zburătoare* – nisipuri mobile nefixate de vegetaţie şi pe care vântul le poate deplasa dintr-un loc în altul;
- *stâncării, bolovănişuri, pietrişuri* – terenuri acoperite cu blocuri de stânci masive, îngrămădiri de bolovani şi pietrişuri care nu sunt acoperite de vegetaţie;
- *râpe, ravene, torenţi* – alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împădurite;
- *sărături cu crustă* – terenuri puternic sărăturate care formează la suprafaţa lor o crustă albicioasă friabilă;
- *mocirle şi smârcuri* – terenuri cu alternanţe frecvente de exces de apă şi uscăciune, pe care nu se instalează vegetaţie. Terenurile cu mlaştini cu stuf nu se înregistrează la categoria terenurilor neproductive, ci la categoria terenuri cu ape şi stuf;
- *grupile de împrumut şi cariere* – terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol şi rocă pentru diverse nevoi de construcţii;
- *halde* – terenuri pe care s-a depozitat material steril în urma unor activităţi industriale şi exploatări miniere.

UTILIZARI ADMISE

- Lucrarile de constructii care servesc activitatile agricole (adaposturi pentru animale si spatii de depozitare a recoltelor si utilajelor agricole, imbunatatiri funciare), cu destinatie militara, caile ferate, soselele de importanta deosebita, liniile electrice de inalta tensiune, forarea si echiparea sondelor, lucrarile aferente exploatarii titeiului si gazului, conductele de magistrale de transport gaze sau petrol, instalatiile si echipamentele pentru producerea de energie din surse regenerabile, lucrari de gospodarire a apelor si realizarea de surse de apa si instalatii pentru protectia mediului, precum si alte lucrari de utilitate publica (nationala sau locala);
- Lucrari ce se executa pentru consolidarea terenului, ca: terasari, modelari, nivelari, fixari de soluri, inierbari, impaduriri, corectari de torenti si imprejmuiri, indiguiri si regularizari de rauri, lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor, drumuri, poduri, podete cu caracter permanent, statii hidrometeorologice, seismice, sisteme de vertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- Liniile de telecomunicatii si cele de transport si distribuire a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apa, canalizare, produse petroliere, gaze, precum si alte instalatii similare se vor grupa si amplasa de-a lungul si in imediata apropiere a cailor de comunicatie-sosele, cai ferate, a digurilor, canalelor de irigatii si de desecari si a altor limite obligate din teritoriu, astfel incat sa nu se stanjeneasca executia lucrarilor agricole.
- Prin exceptie (cf, Legea nr.18/1991, art 91), unele constructii, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate in extravilan, pe terenurile agricole, amplasamentele

stabilindu-se pe baza de studii ecologice de impact prealabile, avizate de organele de specialitate privind protectia mediului inconjurator.

- Constructiile civile, amplasate la mai putin de 2400 m de limita obiectivelor speciale apartinand MAPN, MI si SRI vor fi realizate in conformitate cu prevederile HGR nr. 62/1996 si ORD. nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI.
- Folosirea definitiva sau temporara a terenurilor agricole, in alte scopuri decat productia agricola se aproba, cf. Legea nr.18/1991, art 94, in functie de marimea suprafetei de teren agricol alocat (pana la 1 ha de organele agricole judetene, pana la 100 ha de Ministerul Agriculturii si peste 100 ha, de Guvern).
- Lucrarile de constructii realizate pe teren agricol vor respecta zonele de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare, cf. ORD.227/2006, prevazuta in Anexa la prezentul RLU.
- In afara utilizarilor admise, se pot realiza constructii cu respectarea conditiilor impuse de organele de resort, conform prevederilor legale (vezi anexele 1-4)
-zona de protectie a incintei (terenuri productive) fata de digul spre Dunare este de 4 m.

UTILIZARI INTERZISE

(1) Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe cele amenajate cu imbunatatiri funciare, precum si cele plantate cu vii si livezi, este interzisa.

TDF - TERENURI CU DESTINAŢIE FORESTIERA

GENERALITAŢI : CARACTERUL ZONEI

Conform L46/2008 -Codul Silvic al Romaniei
Art.1
(1) Totalitatea padurilor, a terenurilor destinate impaduririi, a celor care servesc nevoilor de cultura, productie sau administratie silvica, a iazurilor, a albiilor paraielor, a altor terenuri cu destinatie forestiera si neproductive, cuprinse in amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990 sau incluse in acestea ulterior, in conditiile legii, constituie, indiferent de natura dreptului de proprietate, fondul forestier national.
(2) Potrivit alin. (1), fondul forestier national include:
a)padurile;
b) terenurile in curs de regenerare si plantatiile infiintate in scopuri forestiere;
c) terenurile destinate impaduririi: terenuri degradate si terenuri neimpadurite, stabilite in conditiile legii a fi impadurite;
d) terenurile care servesc nevoilor de cultura: pepiniere, solarii, plantaje si culturi de plante-mama;
e) terenurile care servesc nevoilor de productie silvica: culturile de rachita, pomi de Craciun, arbori si arbusti ornamentali si fructiferi;
f) terenurile care servesc nevoilor de administratie silvica: terenuri destinate asigurarii hranei vanatului si producerii de furaje, terenuri date in folosinta temporara personalului silvic;
g) terenurile ocupate de constructii si curtile aferente acestora: sedii administrative, cabane, fazanerii, pastravarii, crescatorii de animale de interes vanatoresc, drumuri si cai forestiere de transport, spatii industriale, alte dotari tehnice specifice sectorului forestier;
h) iazurile, albiile paraielor, precum si terenurile neproductive incluse in amenajamentele silvice;
i) perdelele forestiere de protectie;
j) jnepenisurile;
k) pasunile impadurite cu consistenta mai mare sau egala cu 0,4, calculata numai pentru suprafata ocupata efectiv de vegetatia forestiera.
(3) Toate terenurile incluse in fondul forestier national sunt terenuri cu destinatie forestiera.

UTILIZARI ADMISE

- Constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor, forestiere, in mod exceptional, care se autorizeaza de organele publice de specialitate. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

-cf. art.37(L46/2008)
(1) Pot fi scoase definitiv din fondul forestier national, doar cu conditia compensarii acestora, fara reducerea suprafetei fondului forestier si cu plata anticipata a obligatiilor banesti, numai terenurile necesare realizarii sau extinderii urmatoarelor categorii de obiective:

a) necesare explorarii si exploatarii urmatoarelor resurse minerale: carbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativa, petrol si gaze naturale;
b) structuri de primire turistica cu functiuni de cazare turistica, unitati de cult, obiective sociale, sportive si medicale, constructii hidrotehnice de interes local. In intelesul prezentei legi, categoria obiective sociale nu include locuintele individuale si ansamblurile rezidentiale edificate in fondul forestier proprietate publica;
c) locuinte sau case de vacanta, numai in fondul forestier proprietate privata a persoanelor fizice si juridice;
d) obiective instalate in fondul forestier inainte de anul 1990, cuprinse in amenajamentele silvice in vigoare la data de1 ianuarie1990, la categoria"ocupatii si litigii".
e) retele de surse de apa potabila si canalizare, retele si sisteme de comunicatii, precum si drumuri de interes judetean si local;
f) repararea si intretinerea retelelor de transport petrol, gaze naturale si energie electrica .

Art. 40(L46/2008)
Solicitarile de scoatere definitiva sau de ocupare temporara de terenuri din fondul forestier, in conditiile prevazute la art. 36-39, cu acordul proprietarului si avizate favorabil de ocolul silvic care asigura administrarea, precum si serviciile silvice, dupa caz, de Regia Nationala a Padurilor - Romsilva, in cazul terenurilor din fondul forestier proprietate publica a statului, si de subunitatile teritoriale de specialitate ale autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, se aproba de:
a) conducatorul autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, pentru suprafete de pana la 10 ha, cu posibilitatea delegarii de competenta conducatorilor subunitatilor teritoriale de specialitate ale autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, pana la suprafata de 1 ha;
b) Guvern, la propunerea autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, pentru suprafete de peste 10ha.

UTILIZARI INTERZISE
Art. 35(L46/2008)
Reducerea suprafetei fondului forestier national este interzisa.

TDH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

GENERALITAŢI : CARACTERUL ZONEI

Terenurile aflate permanent sub ape sunt:
- **(2)** albiile minore ale cursurilor de apa
- **(3)** cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retentie
- **(4)** fundul apelor maritime interioare si al marii teritoriale

UTILIZARI ADMISE

- Platforme meteorologice si lucrari de combatere a eroziunii solului si de stingere a torentilor.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- Lucrări care se construiesc pe ape sau care au legătură cu apele numai în baza avizului de gospodărire a apelor emis de unităţile teritoriale ale Ministerului Apelor, Pădurilor şi Protecţiei Mediului asupra documentaţiei de investiţii:

  -lucrări, construcţii şi instalaţii care asigură gospodărirea complexă a apelor, inclusiv atenuarea apelor mari, prin modificarea regimului natural de curgere, cum sunt: baraje, acumulări permanente sau nepermanente, derivaţii de debite;

  -lucrări de folosire a apelor, cu construcţiile şi instalaţiile aferente: alimentări cu apă potabilă, industrială şi pentru irigaţii, amenajări piscicole, centrale hidroelectrice, folosinţe hidromecanice, amenajări pentru navigaţie, plutărit şi flotaj, poduri plutitoare, amenajări balneare, turistice sau pentru agrement, alte lucrări de acest fel;
  -lucrări, construcţii şi instalaţii pentru protecţia calităţii apelor sau care influenţează calitatea apelor: lucrări de canalizare şi evacuare a apelor uzate, staţii şi instalaţii de prelucrare a calităţii apelor, injecţii de ape în subteran, alte asemenea lucrări;

-construcţii de apărare împotriva acţiunii distructive a apei: îndiguiri, apărări şi consolidări de maluri şi albii, rectificări şi reprofilări de albii, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanţi, corectări de torenţi, desecări şi asanări, alte lucrări de apărare;
-traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente: poduri, conducte, linii electrice etc.;
-amenajări şi instalaţii de extragere a agregatelor minerale din albiile sau malurile cursurilor de apă, lacurilor şi ale ţărmului mării: balastiere, cariere etc.;
- depozite de deşeuri amplasate în albiile majore ale cursurilor de apă: halde de steril, zguri şi cenuşi, şlamuri, nămoluri şi altele asemenea;
- plantări şi defrişări de vegetaţie lemnoasă, perdele antierozionale şi filtrante în zonele de protecţie sau în albiile majore, care nu fac parte din fondul forestier;
- lucrări, construcţii şi instalaţii care se execută pe malul mării, pe fundul apelor maritime interioare şi al mării teritoriale, pe platoul continental sau lucrări pentru apărarea ţărmului;
- lucrări de prospecţiuni, de explorare/exploatare prin foraje terestre sau maritime, instalaţii hidrometrice, borne topohidrografice şi alte lucrări de studii de teren în legătură cu apele;
- lucrări şi instalaţii pentru urmărirea parametrilor hidrologici sau urmărirea automată a calităţii apei.

- Pentru lucrările care se efectuează în zona apelor naţionale navigabile este necesar şi acordul Ministerului Transporturilor.
- In cazurile de dezvoltare, modernizare sau retehnologizare a unor procese tehnologice sau a unor instalaţii existente ale utilizatorilor de apă, dacă se modifică prevederile avizului obţinut anterior, este necesar Avizul de gospodărire a apelor
- Lucrări de barare a cursurilor de apă daca sunt prevazute cu instalaţii care să asigure debitul necesar în aval, precum şi cu construcţiile necesare pentru migrarea ihtiofaunei, în cazul în care aceasta se impune ca necesar, pe baza unui studiu.
- Lucrări de barare sau de traversare a cursurilor de apă, daca sunt concepute, realizate şi exploatate astfel încât să nu influenţeze defavorabil curgerea apelor, în vederea asigurării atât a stabilităţii acestor lucrări, a albiilor minore şi a malurilor, cât şi pentru prevenirea unor efecte distructive sau păgubitoare.
-Folosirea, transportul şi manipularea de deşeuri şi substanţe periculoase în zonele din jurul apelor şi în alte locuri din care acestea ar putea ajunge în apele de suprafaţă, subterane sau marine se pot face numai în astfel de condiţii încât să nu producă poluarea apelor.
- Depozitarea deşeurilor şi substanţelor periculoase în zone din apropierea apelor se face în conformitate cu avizul de gospodărie a apelor.
- Exploatarea agregatelor minerale în conformitate cu prevederile legislaţiei specifice domeniului resurselor minerale, numai din rezerve omologate, cu respectarea condiţiilor de scurgere a apelor şi de asigurare a stabilităţii albiilor şi malurilor şi fără afectarea construcţiilor din zone ce au legătură directă sau indirectă cu regimul de curgere a apelor. În cazul în care exploatarea agregatelor minerale se face în albiile cursului de apă, pentru a servi lucrărilor de regularizare a albiei, stabilizării talvegului sau aducerii albiei la starea iniţială, nu mai este necesară omologarea rezervelor.
- Exploatarea agregatelor minerale necesare gospodăriilor individuale sau interesului public local, în limita cantităţii maxime de 5.000 m^3 pe an

UTILIZARI INTERZISE

- Pentru protecţia resurselor de apă, se interzic:

a) punerea în funcţiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcţiune de noi ansambluri de locuinţe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producţie modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcţiune a reţelelor de canalizare şi a instalaţiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări şi măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizaţia de gospodărire a apelor;
b) realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare şi concomitentă a reţelelor de canalizare şi a instalaţiilor de epurare necesare;
c) aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvetele lacurilor sau ale bălţilor, în Marea Neagră şi în zonele umede, precum şi depozitarea pe malurile acestora a deşeurilor de orice fel;
d) evacuarea de ape uzate, în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în iazuri, în bălţi sau în heleştee;

e) utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conţinut periculos;
f) spălarea în cursuri de apă sau în lacuri şi pe malurile acestora a vehiculelor, autovehiculelor, a altor utilaje şi agregate mecanice, precum şi a ambalajelor sau obiectelor care au conţinut pesticide sau alte substanţe periculoase;
g) spălarea animalelor domestice dezinfectate cu substanţe toxice în afara locurilor special amenajate în acest scop;
h) aruncarea sau vărsarea în instalaţii sanitare sau în reţele de canalizare a reziduurilor petroliere sau a substanţelor periculoase;
i) spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanţelor chimice de orice fel.

- Depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanţe periculoase, in zonele de protecţie.
- Obturarea sau blocarea, sub orice formă, precum şi scoaterea din funcţiune, în orice mod, a construcţiilor şi instalaţiilor de descărcare a apelor mari.
- Plantarea sau tăierea arborilor sau arbuştilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă şi pe ţărmul mării, fără avizul de gospodărire a apelor şi avizul organelor silvice de specialitate.
- Depozitarea în albia majoră a materialelor sau a deşeurilor radioactive.
- Exploatarea de agregate minerale in zonele de protecţie

În scopul asigurării protecţiei albiilor, malurilor, construcţiilor hidrotehnice şi îmbunătăţirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecţie pentru:

a) albia minoră a cursurilor de apă;
b) suprafaţa lacurilor naturale sau a bălţilor acoperite de apă şi de vegetaţie acvatică, precum şi ţărmul mării;
c) suprafaţa lacurilor de acumulare corespunzătoare cotei coronamentului barajului;
d) suprafeţele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidare a albiilor minore, de canale şi derivaţii de debite la capacitatea maximă de transport a acestora, precum şi de alte construcţii hidrotehnice realizate pe ape;
e) lucrări de apărare împotriva inundaţiilor;
f) construcţii şi instalaţii hidrometrice, precum şi instalaţii de determinare automată a calităţii apelor.

Lăţimea zonelor de protecţie este stabilită conform anexei nr. 2, Legea apelor

În jurul surselor şi instalaţiilor de alimentare cu apă potabilă, al surselor de ape minerale şi al lacurilor şi nămolurilor terapeutice se instituie zone de protecţie sanitară cu regim sever sau cu regim de restricţii, precum şi perimetre de protecţie hidrogeologică.
Normele speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară aprobate prin hotărâre a Guvernului, la propunerea Ministerului Apelor, Pădurilor şi Protecţiei Mediului şi a Ministerului Sănătăţii se gasesc in Anexa 1-n

TS - TERENURI CU DESTINATII SPECIALE

GENERALITAŢI : CARACTERUL ZONEI

Terenuri cu destinatii speciale sunt cele folosite pentru:

- **TST**- transporturile rutiere, feroviare, navale, aeriene, cu constructiile si instalatiile aferente
- **TSR** -constructii si instalatii hidrotehnice, termice, de producere a energiei din surse regenerabile, platforme meteorologice, de transport al energiei electrice si gazelor naturale, de telecomunicatii,
- **TSPN** - zone naturale protejate (rezervatii, monumentele ale naturii, situri, Natura 2000, s.a.)
- **TSP**– teren cu destinatia POLIGON

• **TST - TRANSPORTURILE RUTIERE, FEROVIARE, NAVALE, AERIENE, CU CONSTRUCTIILE SI INSTALATIILE AFERENTE**

UTILIZARI ADMISE

- Pentru caile de comunicatie rutiera, sunt admise (cf.**ORD 43 / 1997)**:
  - lucrari de construire a cailor de comunicatie terestra special amenajate pentru circulatia vehiculelor si a pietonilor (poduri, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, constructii de aparare si consolidare, trotuare, piste pentru ciclisti, locuri de parcare, oprire si stationare, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta)
  - cladiri de serviciu si orice alte constructii, amenajari sau instalatii destinate apararii sau exploatarii drumurilor.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- Pentru caile de comunicatie rutiera, sunt admise cu conditii(cf.**ORD 43 / 1997)**:
  - Constructii situate de o parte si de alta a drumurilor:
    - -min. 26 m pentru drumurile nationale,
    - - min. 24 m pentru drumurile judetene
    - -min. 20 m pentru drumurile comunale.
  - -Cariere, balastiere si altele asemenea, in vederea asigurarii materialelor necesare construirii, modernizarii, repararii si intretinerii drumurilor publice
  - -Constructii sau instalatii, in orice scop, cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.
  - -Constructiile sau instalatiile temporare ale Ministerului Apararii Nationale, care au caracter de urgenta, se pot executa fara acceptul administratorului drumului, urmand ca acest accept sa se obtina ulterior, in cazul in care
    constructiile sau instalatiile nu se demonteaza intr-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.
  - -Lucrari de demolare, mutare sau modificare a constructiilor sau a instalatiilor, daca astfel a fost convenit cu administratorul drumului
  - -Constructia, repararea si intretinerea lucrarilor edilitare subterane in zona drumului public, cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei in vigoare.
  - - Instalarea pe terenurile din vecinatatea drumurilor publice a panourilor de aparare a drumului contra inzapezirii, cu conditia ca aceasta operatiune sa nu impiedice executarea lucrarilor agricole si sa nu produca degradari culturilor de pe aceste terenuri.
  - -amplasarea supraterana sau subterana a unor constructii, instalatii sau panouri publicitare acceptate de administratia drumurilor in zona drumurilor, a podurilor, pasajelor, viaductelor, tunelurilor, cu acceptul administratiei drumurilor

UTILIZARI INTERZISE

- Pentru caile de comunicatie rutiera, sunt interzise, (cf. **ORD 43 / 1997)**:
  - Amplasarea de constructii, panouri publicitare sau instalatii care pericliteaza siguranta circulatiei.
  - Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranta
  - Executarea de constructii, imprejmuiri sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum, in zonele de protectie a drumului;
  - Executarea unor lucrari, in zonele de protectie, care pericliteaza stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafata;

(cf. **ORD 43 / 1997)**- Zonele de protectie ale drumurilor publice sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului. Limitele zonelor de protectie sunt prevazute in anexa nr. 1 din Ordonanta.

TSR -CONSTRUCTII SI INSTALATII HIDROTEHNICE, TERMICE, DE PRODUCERE A ENERGIEI DIN SURSE REGENERABILE, PLATFORME METEOROLOGICE, DE TRANSPORT AL ENERGIEI ELECTRICE SI GAZELOR NATURALE, DE TELECOMUNICATII,

UTILIZARI ADMISE
- Orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare .
- Constructii si amenajari care previn riscurile tehnologice si limiteaza efectele acestora (lucrari de marcare si reparare a retelelor de conducte si cabluri, accese pentru interventia rapida in caz de incendii sau explozii)

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII si INTERZISE
- Orice constructii si amenajari cu respectarea prevederilor din legislatie si normele tehnice in vigoare, conform anexelor atasate in finalul RLU.

• **TSPN - ZONE NATURALE PROTEJATE (REZERVATII, MONUMENTELE ALE NATURII, SITURI, NATURA 2000, S.A.)**

Zona natural protejata este reprezentata de :
- aria de protecţie specială avifaunistică **Lunca Siretului Inferior ROSPA 0071**- (4%);
- situl de importanta comunitara **ROSCI0162 Lunca Siretului Inferior** – (3%).

Reglemetarile pentru aceste zone (aria de protecţie specială avifaunistică Lunca Siretului Inferior **ROSPA 0071**- (4%) si situl de importanta comunitara **ROSCI0162** Lunca Siretului Inferior – (3%)**)** vor respecta prevederile **OU nr. 57/20.06.2007** privind Regimul ariilor protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice. Conform acestei Ordonante se instituie regim diferentiat de protectie, conservare si utilizare, potrivit urmatoarelor categorii de arii naturale protejate:

1. **de interes national**: rezervatii stiintifice, parcuri nationale, monumente ale naturii, rezervatii naturale, parcuri naturale;

b) **de interes international**: situri naturale ale patrimoniului natural universal, geoparcuri, zone umede de importanta internationala, rezervatii ale biosferei;

c) **de interes comunitar sau situri "Natura 2000":** situri de importanta comunitara, arii speciale de conservare, arii de protectie speciala avifaunistica;

d) **de interes judetean sau local**: stabilite numai pe domeniul public/privat al unitatilor administrativ teritoriale, dupa caz.

Regimul de protectie se stabileste indiferent de destinatia terenului si de detinator, iar respectarea acestuia este obligatorie in conformitate cu prevederile prezentei ordonante de urgenta, precum si cu alte dispozitii legale in materie.

Planurile de management si regulamentele rezervatiilor biosferei, parcurilor nationale si naturale se elaboreaza de catre administratorii acestora, se avizeaza de catre consiliile stiintifice, consiliile consultative de administrare si de Agentia Nationala pentru Arii Naturale Protejate si se aproba prin hotarare a Guvernului, la propunerea autoritatii publice centrale pentru protectia mediului.

Pentru celelalte categorii de arii naturale protejate, planurile de management si regulamentele se elaboreaza de catre administratorii acestora, se avizeaza de catre Agentia Nationala pentru Arii Naturale Protejate si se aproba prin ordin al autoritatii publice centrale pentru protectia mediului, cu avizul autoritatilor publice centrale interesate.

Masurile prevazute in planurile de management al ariilor naturale protejate se elaboreaza astfel incat sa tina cont de exigentele economice, sociale si culturale, precum si de particularitatile regionale si locale ale zonei, prioritate avand insa obiectivele care au dus la constituirea ariei naturale protejate.

Respectarea planurilor de management si a regulamentelor este obligatorie pentru administratorii ariilor naturale protejate, precum si pentru persoanele fizice si juridice care detin sau care administreaza terenuri si alte bunuri si/sau care desfasoara activitati in perimetrul si in vecinatatea ariei naturale protejate.

Zonarea interna a ariilor naturale protejate de interes national se face prin planul de management, prin definirea si delimitarea, dupa caz, a: zonelor cu protectie stricta, zonelor de protectie integrala, zonelor-tampon, zonelor de dezvoltare durabila a activitatilor umane.

a) Zonele cu protectie stricta sunt zonele din ariile naturale protejate, de mare importanta stiintifica, ce cuprind zone salbatice in care nu au existat interventii antropice sau nivelul acestora a fost foarte redus.

- se interzice desfasurarea oricaror activitati umane, cu exceptia activitatilor de cercetare, educatie si ecoturism, cu limitarile descrise in planurile de management.

b) Zonele de protectie integrala cuprind cele mai valoroase bunuri ale patrimoniului natural din interiorul ariilor naturale protejate.

- sunt interzise:

1. orice forme de exploatare sau utilizare a resurselor naturale, precum si orice forme de folosire a terenurilor, incompatibile cu scopul de protectie si/sau de conservare;
2. activitatile de constructii-investitii, cu exceptia celor destinate administrarii ariei naturale protejate si/sau activitatilor de cercetare stiintifica ori a celor destinate asigurarii sigurantei nationale sau prevenirii unor calamitati naturale.

Prin exceptie, in zonele de protectie integrala, in afara perimetrelor rezervatiilor stiintifice cu regim strict de protectie, **se pot desfasura** urmatoarele activitati:

- stiintifice si educative;
- activitati de ecoturism care nu necesita realizarea de constructii-investitii;
- utilizarea rationala a pajistilor pentru cosit si/sau pasunat numai cu animale domestice, proprietatea membrilor comunitatilor care detin pasuni sau care detin dreptul de utilizare a acestora in orice forma recunoscuta prin legislatia nationala in vigoare, pe suprafetele, in perioadele si cu speciile si efectivele avizate de administratia parcului, astfel incat sa nu fie afectate habitatele naturale si speciile de flora si fauna prezente;
- localizarea si stingerea operativa a incendiilor;
- interventiile pentru mentinerea habitatelor in vederea protejarii anumitor specii, grupuri de specii sau comunitati biotice care constituie obiectul protectiei, in baza aprobarii autoritatii publice centrale pentru protectia mediului, a planului de actiune provizoriu, elaborat in acest scop de consiliul stiintific si valabil pana la intrarea in vigoare a planului de management;
- interventiile in scopul reconstructiei ecologice a ecosistemelor naturale si al reabilitarii unor ecosisteme necorespunzatoare sau degradate, la propunerea administratiei si cu avizul consiliului stiintific, in baza aprobarii de catre autoritatea publica centrala pentru protectia mediului;
- actiunile de inlaturare a efectelor unor calamitati, la propunerea administratiei ariei naturale protejate, cu avizul consiliului stiintific, in baza aprobarii autoritatii publice centrale pentru protectia mediului. in cazul in care calamitatile afecteaza suprafete de padure, actiunile de inlaturare a efectelor acestora se fac la propunerea administratiei ariei naturale protejate, cu avizul consiliului stiintific, in baza aprobarii autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura;
- actiunile de prevenire a inmultirii in masa a daunatorilor forestieri, care nu necesita extrageri de arbori, si actiunile de monitorizare a acestora;
- actiunile de combatere a inmultirii in masa a daunatorilor forestieri, care necesita evacuarea materialului lemnos din padure, in cazul in care apar focare de inmultire, la propunerea administratiei ariei naturale protejate, cu avizul consiliului stiintific si in baza aprobarii autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura.

c) Zonele-tampon, in parcurile nationale denumite zone de conservare durabila si in parcurile naturale denumite **zone de management durabil**, nu se includ in zonele cu protectie integrala, stricta sau de dezvoltare durabila a activitatilor umane si care fac trecerea intre zonele cu protectie integrala si cele de dezvoltare durabila.

- se pot desfasura urmatoarele activitati:

a) stiintifice si educative;
b) activitati de ecoturism care nu necesita realizarea de constructii-investitii;
c) utilizarea rationala a pajistilor pentru cosit si/sau pasunat pe suprafetele, in perioadele si cu speciile si efectivele avizate de administratia parcului natural, astfel incat sa nu fie afectate habitatele naturale si speciile de flora si fauna prezente;
d) localizarea si stingerea operativa a incendiilor;
e) interventiile pentru mentinerea habitatelor in vederea protejarii anumitor specii, grupuri de specii sau comunitati biotice care constituie obiectul protectiei, cu aprobarea autoritatii publice centrale pentru protectia mediului, a planului de actiune provizoriu, elaborat in acest scop de consiliul stiintific al parcului si valabil pana la intrarea in vigoare a planului de management;
f) interventiile in scopul reconstructiei ecologice a ecosistemelor naturale si al reabilitarii unor ecosisteme necorespunzatoare sau degradate, la propunerea consiliului stiintific al ariei naturale protejate, cu aprobarea autoritatii publice centrale pentru protectia mediului;

g) actiunile de inlaturare a efectelor unor calamitati, cu acordul administratiei ariei naturale protejate, emis in baza aprobarii autoritatii publice centrale pentru protectia mediului. in cazul in care calamitatile afecteaza suprafete de padure, actiunile de inlaturare a efectelor acestora se fac cu acordul administratiei ariei naturale protejate, emis in baza aprobarii autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura;

h) activitatile de protectie a padurilor, actiunile de prevenire a inmultirii in masa a daunatorilor forestieri, care necesita evacuarea materialului lemnos din padure in cantitati care depasesc prevederile amenajamentelor, se fac cu acordul administratiei ariei naturale protejate, emis in baza aprobarii autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura;

i) activitati traditionale de utilizare a unor resurse regenerabile, in limita capacitatii productive si de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de padure, de ciuperci si de plante medicinale, cu respectarea normativelor in vigoare. Acestea se pot desfasura numai de catre persoanele fizice sau juridice care detin/administreaza terenuri in interiorul parcului sau de comunitatile locale, cu acordul administratiei ariei naturale protejate;

j) lucrari de ingrijire si conducere a arboretelor, lucrari speciale de conservare cu accent pe promovarea regenerarii naturale si fara extragerea lemnului mort, cu exceptia cazurilor in care se manifesta atacuri de daunatori ai padurii ce se pot extinde pe suprafete intinse, in primul rand de parcele intregi limitrofe zonelor cu protectie stricta sau integrala, in restul zonei-tampon fiind permisa aplicarea de tratamente silvice care promoveaza regenerarea pe cale naturala a arboretelor: tratamentul taierilor de transformare spre gradinarit, tratamentul taierilor gradinarite si cvasigradinarite, tratamentul taierilor progresive clasice sau in margine de masiv cu perioada de regenerare de minimum 10 ani. Tratamentele silvice se vor aplica cu restrictii impuse de planurile de management al parcurilor si de ghidurile de gospodarire a padurilor in arii protejate.

d) in zonele de management durabil

- se pot desfasura urmatoarele activitati:

- stiintifice si educative;
- activitati de ecoturism care nu necesita realizarea de constructii-investitii;
- utilizarea rationala a pajistilor pentru cosit si/sau pasunat numai cu animale domestice, de catre proprietarii care detin pasuni sau care detin dreptul de utilizare a acestora in orice forma recunoscuta prin legislatia nationala in vigoare, pe suprafetele, in perioadele si cu speciile si efectivele avizate de administratia parcului, astfel incat sa nu fie afectate habitatele naturale si speciile de flora si fauna prezente;
- localizarea si stingerea operativa a incendiilor;
- interventiile pentru mentinerea habitatelor in vederea protejarii anumitor specii, grupuri de specii sau comunitati biotice care constituie obiectul protectiei, cu aprobarea planului de actiune provizoriu de catre autoritatea publica centrala pentru protectia mediului, plan elaborat in acest scop de consiliul stiintific al parcului si valabil pana la intrarea in vigoare a planului de management;
- interventiile in scopul reconstructiei ecologice a ecosistemelor naturale si al reabilitarii unor ecosisteme necorespunzatoare sau degradate, la propunerea consiliului stiintific al ariei naturale protejate, cu aprobarea autoritatii publice centrale pentru protectia mediului;
- actiunile de inlaturare a efectelor unor calamitati, cu acordul administratiei ariei naturale protejate, emis in baza aprobarii autoritatii publice centrale pentru protectia mediului. in cazul in care calamitatile afecteaza suprafete de padure, actiunile de inlaturare a efectelor acestora se fac cu acordul administratiei ariei naturale protejate, emis in baza aprobarii autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura;
- activitatile de protectie a padurilor, actiunile de prevenire a inmultirii in masa a daunatorilor forestieri, care necesita evacuarea materialului lemnos din padure in cantitati care depasesc prevederile amenajamentelor, se fac cu acordul administratiei ariei naturale protejate, emis in baza aprobarii autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura;
- activitati traditionale de utilizare a unor resurse regenerabile, in limita capacitatii productive si de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de padure, de ciuperci si de plante medicinale, cu respectarea normativelor in vigoare. Acestea se pot desfasura numai de persoanele fizice si juridice care detin/administreaza terenuri in interiorul parcului sau de comunitatile locale, cu aprobarea administratiei ariei naturale protejate;
- activitati traditionale de cultivare a terenurilor agricole si de crestere a animalelor, precum si alte activitati traditionale efectuate de comunitatile locale;
- lucrari de ingrijire si conducere a arboretelor si lucrari de conservare;

- aplicarea de tratamente silvice care promoveaza regenerarea pe cale naturala a arboretelor:
- tratamentul taierilor de transformare spre gradinarit, tratamentul taierilor gradinarite si cvasigradinarite, tratamentul taierilor progresive clasice sau in margine de masiv, tratamentul taierilor succesive clasice sau in margine de masiv, tratamentul taierilor in crang, in salcamete si in zavoaie de plop si salcie. in cazul arboretelor de plop euramerican se poate aplica si tratamentul taierilor rase in parchete mici, iar in arboretele de molid, taieri rase pe parcelele de maximum 1 ha;
- activitati de vanatoare;
- activitati de pescuit sportiv.

e) Zone de dezvoltare durabila a activitat**ilor umane** sunt zonele in care se permit activitati de investitii/ dezvoltare, cu prioritate cele de interes turistic, dar cu respectarea principiului de utilizare durabila a resurselor naturale si de prevenire a oricaror efecte negative semnificative asupra biodiversitatii.

- **se pot desfasura** urmatoarele activitati, cu respectarea prevederilor din planurile de management:
- activitati de vanatoare, in zonele de dezvoltare durabila din parcurile naturale;
- activitati traditionale de cultivare a terenurilor agricole si de crestere a animalelor;
- activitati de pescuit sportiv, industrial si piscicultura;
- activitati de exploatare a resurselor minerale neregenerabile, daca aceasta posibilitate este prevazuta in planul de management al parcului si daca reprezinta o activitate traditionala;
- lucrari de ingrijire si conducere a arboretelor si lucrari de conservare;
- aplicarea de tratamente silvice care promoveaza regenerarea pe cale naturala a arboretelor:
- tratamentul taierilor de transformare spre gradinarit, tratamentul taierilor gradinarite si cvasigradinarite, tratamentul taierilor progresive clasice sau in margine de masiv, tratamentul taierilor succesive clasice ori in margine de masiv, tratamentul taierilor in crang in salcamete si zavoaie de plop si salcie. in zonele de dezvoltare durabila din parcurile nationale se pot aplica tratamentul taierilor rase in arboretele de molid pe suprafete de maximum 1 ha, precum si tratamentul taierilor rase in parchete mici in arboretele de plop euramerican. in zonele de dezvoltare durabila din parcurile naturale se poate aplica si tratamentul taierilor rase in parchete mici in arboretele de molid pe suprafete de maximum 1 ha si plop euramerican;
- activitati specifice modului de productie ecologic de cultivare a terenului agricol si cresterea animalelor, in conformitate cu legislatia specifica din sistemul de agricultura ecologica;
- alte activitati traditionale efectuate de comunitatile locale.

Pentru terenurile din arii naturale protejate, detinute in regim de proprietate privata sau concesionate, proprietarii ori concesionarii vor primi compensatii pentru respectarea prevederilor restrictive din planul de management al ariei naturale protejate. Modalitatea de solicitare, de calcul si de acordare a compensatiilor se stabileste prin hotarare a Guvernului.

Proprietarii de terenuri extravilane situate in arii naturale protejate supuse unor restrictii de utilizare sunt scutiti de plata impozitului pe teren.

Scutirea de la plata impozitului pe teren se acorda in baza unei confirmari emise de administratia ariei naturale protejate sau de Agentia Nationala pentru Arii Naturale Protejate.

Scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol sau silvic de terenuri de pe raza ariei naturale protejate, cu exceptia celor aflate in zonele de dezvoltare durabila, se poate face numai pentru obiective care vizeaza asigurarea securitatii nationale, asigurarea securitatii, sanatatii oamenilor si animalelor si prevenirea catastrofelor naturale sau pentru obiectivele destinate cercetarii stiintifice si bunei administrari a ariei naturale protejate.

Sunt interzise:

- activitatile din perimetrele ariilor naturale protejate sau din vecinatatea acestora care pot sa genereze un impact negativ semnificativ asupra speciilor salbatice si habitatelor naturale pentru care au fost desemnate, in lipsa actelor de reglementare specifice.

-planurile si/sau proiectele publice ori private pentru care trebuie stabilita necesitatea efectuarii evaluarii de mediu/evaluarii impactului asupra mediului si care pot avea efecte negative semnificative asupra ariei naturale protejate, avandu-se in vedere obiectivele de conservare.

- acordul de mediu sau avizul de mediu pentru proiectele si/sau planurile prevazute mai sus se emit numai daca proiectul/planul nu afecteaza in mod negativ integritatea ariei naturale protejate respective.
- Prin exceptie, daca proiectul/planul trebuie totusi realizat din considerente imperative de interes public major, inclusiv din ratiuni de ordin social sau economic, autoritatea competenta pentru protectia mediului

emite avizul de mediu/acordul de mediu numai dupa stabilirea masurilor compensatorii necesare pentru a proteja coerenta retelei nationale de arii naturale protejate sau cea globala a retelei "Natura 2000", in cazul siturilor de interes comunitar.
- in situatia in care siturile incluse in reteaua "Natura 2000", identificate conform legislatiei in vigoare, adapostesc un tip de habitat natural prioritar si/sau o specie prioritara, singurele considerente care pot fi invocate sunt cele privind:
  a) sanatatea sau siguranta publica;
  b) anumite consecinte benefice de importanta majora pentru mediu;
  c) alte motive imperative de interes public major asupra carora s-a obtinut punctul de vedere al Comisiei Europene.
- emiterea actelor de reglementare pentru planuri/proiecte/activitati in ariile naturale protejate si, dupa caz, in vecinatatea acestora se realizeaza numai cu avizul administratorilor, respectiv al custozilor ariilor naturale protejate.

Constructiile, dotarile si alte amenajari existente in perimetrul ariilor naturale protejate legal constituite, realizate din investitii publice pe terenuri ce apartin domeniului public, vor fi destinate, cu prioritate, activitatilor administrative si stiintifice ale celor care le asigura managementul, precum si altor activitati in legatura cu buna administrare.
in toate situatiile in care managementul ariilor naturale protejate este realizat prin structuri proprii de administrare, acestea vor dispune de un sediu administrativ asigurat.
in ariile naturale protejate in care este permis ecoturismul, constructiile, dotarile si amenajarile prevazute mai sus pot fi destinate si acestui scop, precum si activitatilor de educatie si instruire ecologica ce se organizeaza in cooperare cu autoritatile locale, institutiile de invatamant si cu organizatiile neguvernamentale angajate in activitati de protectie si educatie ecologica.

- **TSP - TEREN CU DESTINATIA POLIGON**

Cf. adresei Ministerului Administratiei si Internelor – Directia Generala Logistica, nr. 4.045.534 / 27.11.2012, zona speciala cu destinatia POLIGON are stabilite urmatoarele dimensiuni si fasii de siguranta, in conformitate cu reglementarile interioare si calculelor specialistilor in domeniu:

- Lungimea fasiei de tragere complementara poligonului propriu-zis este de 4.500 m pe directia N-S masurati de la biuta de captare a gloantelor;
- Limitele zonelor de siguranta laterale sunt situate de-a lungul fasiei de tragere complementare plecand de la 400 m masurate de la marginile biutei de captare a gloantelor si vor fi dispuse sub unghi de 8˚ pentru zona din stanga, respectiv 10,5˚ pentru zona din dreapta, fata de directia de tragere.

UTILIZARI INTERZISE

In cazul zonei de siguranta, in conformitate cu prevederile legale, nu trebuie sa existe localitati, cladiri , comunicatii principale, ferme agro-zootehnice etc.

Intocmit,
dr. arh. urb. Buhociu Dragos

Sef proiect specialitate urbanism
dr. arh. urb. Buhociu Liliana

ANEXA 1 - CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE ŞI SERVITUTILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂTILOR

❑ RETELE ALIMENTARE CU APĂ ŞI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localităti a retelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabileşte distantele minime între retele, de la retele la functiile constructiile şi drumuri, functie de asigurarea executiei lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum şi pentru asigurarea protectiei sanitare:
- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de înghet;
- conductele de apă se vor amplasa la o distantă minimă de **3,00** m de fundatiile constructiilor, iar în punctele de intersectii la minim **0,40** m şi totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătătii privind normele de igienă şi recomandări privind mediul de viată al populatiei, stabileşte:
• Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localitătilor (Art.23)
• Sursa de apa folosita pentru aprovizionarea cu apa a localitatilor trebuie sa fie protejata impotriva tuturor activitatilor poluatoare prin perimetre de protectie sanitara si prin controlul activitatilor poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale in vigoare. Stabilirea perimetrelor de protectie sanitara se face individualizat pentru fiecare sursa, pe baza studiului de specialitate, in conformitate cu standardele in vigoare si cu legislatia din domeniu in vigoare.
• Sursele de apa de profunzime (izvoare captate sau foraje) trebuie sa fie amplasate si construite pe terenuri nepoluate agricol sau industrial, sa fie protejate contra siroirilor de ape si impotriva inundatiilor. Zona de extractie trebuie sa fie protejata sanitar, in conformitate cu normele legale in vigoare, astfel incat sa se previna accesul public si al animalelor. De asemenea, zona trebuie sa fie prevazuta cu panta de scurgere pentru prevenirea baltirii apei in sezoanele cu precipitatii atmosferice.
• Sursele de apa de suprafata trebuie sa fie protejate de activitatile poluatoare, in conformitate cu prevederile legale in vigoare
• Norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (Art.27):
• Fantana reprezinta o instalatie locala de aprovizionare cu apa, individuala sau publica, instalatie din care apa este consumata prin extractie direct din sursa, asa cum este definita la art. 2 lit. r) din anexa nr. 1 la Hotararea Guvernului nr. 974/2004 pentru aprobarea Normelor de supraveghere, inspectie sanitara si monitorizare a calitatii apei potabile si a Procedurii de autorizare sanitara a productiei si distributiei apei potabile, cu modificarile si completarile ulterioare. Apa din fantana, pentru a fi folosita in scop potabil, trebuie sa corespunda calitativ reglementarilor in vigoare pentru apa potabila. In cazul fantanilor publice, administratia publica locala este responsabila pentru finantarea monitorizarii, asigurarea conformarii la parametri de calitate si pentru avertizarea populatiei asupra calitatii apei.
• Fantana trebuie amplasata si construita astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare: latrina, grajd, cotete, depozit de deseuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adancimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie mai mica de 6 m. Peretii fantanii trebuie astfel amenajati incat sa previna orice contaminare exterioara. Ei vor fi construiti din material rezistent si impermeabil: ciment, caramida sau piatra, tuburi din beton. Peretii fantanii trebuie prevazuti cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o inaltime de 70-100 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente si impermeabile, iar articularea cu peretii fantanii trebuie facuta in mod etans. Fantana trebuie sa aiba capac, iar deasupra ei, un acoperis care sa o protejeze impotriva precipitatiilor atmosferice. Scoaterea apei din fantana trebuie sa se faca printr-un sistem care sa impiedice poluarea ei: galeata proprie sau pompa. In jurul fantanii trebuie sa existe o zona de protectie de 1,5 m, amenajata in panta, cimentata sau pavata, impermeabilizata contra infiltratiilor si imprejmuita pentru prevenirea accesului animalelor.
• Norme de igienă referitoare la colectarea şi îndepărtarea reziduurilor lichide(Cap.4):
• Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin reteaua de canalizare a apelor uzate; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa isi prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.
• Este interzisa raspandirea neorganizata, direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane s.a.) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere si industriale. Este interzisa

deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
• Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, in cazul in care localitatile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie intretinute permanent in buna stare de functionare, prin curatarea si repararea defectiunilor.
• In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a apelor uzate, cu luarea masurilor de protejare a mediului si sanatatii.
• Indepartarea apelor uzate menajere si fecaloidmenajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta; instalatiile se intretin in buna stare de functionare; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

❑ RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Culoarele de protectie pentru liniile electrice aeriene de medie tensiune LEA 20kV vor avea o latime de 24 m, iar pentru liniile electrice aeriene de inalta tensiune vor avea urmatoarele latimi:

- pentru LEA 110kV- 37m;
- pentru LEA 220kV- 42m;
- pentru LEA 400kV- 54m

Prin culoar de protectie se intelege suprafata de teren situata de-a lungul liniei electrice aeriene si spatiul aerian de deasupra sa in care se impun restrictii si interdictii din punct de vedere al coexistentei liniei cu elemente naturale, obiecte, constructii, instalatii.
Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (statii şi posturi de transformare, linii şi cabluri electrice s.a.) se va consulta proprietarul şi adminstratorul retelei.
Retelele electrice existente şi propuse în localităţile studiate respectă normele RENEL precum şi cele din domeniile conexe.
În principal se face referintă la:
- RETELE AERIENE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ (conf. Ordinului nr. 4/2007 al Preşedintelui Autorităţii Nationale de Reglementare în Domeniul Energiei – ANRE –- MO 259 / 18.04.2007)
- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni şi transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea şi executia retelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice cu linii de telecomunicatii;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instructiuni de proiectare a încrucişărilor şi apropierilor LEA m.t. şi LEA j.f. fată de alte linii, instalatii şi obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localităti a retelelor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei şi Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea şi receptionarea de instalatii electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătătiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea şi repararea liniilor electrice care trec prin păduri şi terenuri agricole.

❑ RETELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normele tehnice pentru proiectarea şi executia conductelor de alimentare din amonte şi de transport gaze naturale – MO 960 bis / 29.11.2006"

• 2 x 20 = **40 m** [conf. art. 6.21 "Pe o distantă de **20 m** de fiecare parte a axei conductei nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăposteşte persoane (locuinte, spatii de birouri etc.)]

• Zona de siguranță sonde de gaze **Ø 100 m (raza = 50 m)**

• Zona de siguranță sonde de titei **Ø 100 m (raza = 50 m)**

Distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale şi diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți şi stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m

- instalații electrice de tip interior şi de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate şi locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri: • naționale • județene • comunale	 52 m 50 m 48 m

În ceea ce priveşte distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie şi presiune redusăşi alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 şi STAS8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h şi presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ secția de exploatarea conductelor magistale de gaze naturale.

DISTANTELE MINIME DINTRE CONDUCTELE SUBTERANE DE GAZE NATURALE ŞI DIFERITE INSTALATII, CONSTRUCTII SAU OBSTACOLE

Conform Normelor tehniceprivind proiectarea, executarea şi exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008

Nr. crt.	Instalatia, constructia sau obstacolul	Distanta minima in [m] de la conducta de gaze din PE de:			Distanta minima in [m] de la conducta de gaze din otel de:		
		pj	pr	pm	pj	pr	pm
1	Cladiri cu subsoluri sau aliniamente de Terenuri susceptibile a fi onstruite	1	1	2	2	2	3
2	Cladiri fara subsoluri	0.5	0.5	1	1.5	1.5	2
3	Canale pentru retele termice, canale pentru instalatii telefonice, televiziune etc.	0.5	0.5	1	1.5	1.5	2
4	Conducte de canalizare	1	1	1.5	1	1	1.5
5	Conducte de apa, cabluri electrice de forta, cabluri telefonice montate direct in	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6	0.6

	sol, cabluri TV sau caminele acestor instalatii						
6	Camine pentru retele termice,telefonice si canalizare sau alte caminesubterane	0.5	0.5	1	1	1	1
7	Copaci	0,5	0.5	0.5	1.5	1.5	1.5
8	Stâlpi	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
9	Linii de cale ferata, exclusiv cele dinstatii, triaje si incinte industriale: • In rambleu • In debleu, la nivelul terenului	1.5* 3,0**	1.5* 3,0**	1.5* 3,0**	2* 5,5**	2* 5,5**	2* 5,5**

Notă: Distantele exprimate în metri se măsoară în proiectie orizontală între limitele exterioare ale conductelor şi constructiile sau instalatiile subterane.
*) De la piciorul taluzului
**) Din axul linei de cale ferată

Conductele, fitingurile şi armăturile din PE se montează îngropat direct pământ, adâncimea minimă de ontaj fiind de **0,90** m.
Se interzice montarea retelelor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundatiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanta de **2,00** m de la clădire.
Se interzice montarea de conducte din otel supraterane la mai putin de **20,00** m de calea ferată electrificată şi/sau linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.

DISTANTELE DE SECURITATE INTRE STATII SAU POSTURI DE REGLARE SAU REGLARE – MĂSURARE ŞI DIFERITE CONSTRUCTII SAU INSTALATII
Conform Normelor tehnice privind proiectarea, executarea şi exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008

NR. CRT	Destinatiaconstructiilor invecinate	Distantele de siguranta [m], pentru statii de capacitate:							
		pâna la 6.000 [m3/h]			6.000 … 30.000[m3/h]			peste 30.000 [m3/h]	
		Presiunea la intrare [bar]							
		< 2	2….6	>6	<2	2…6	>6	<6	>6
1	Cladiri industriale si depozite de materiale combustibile - risc foarte ridicat de incendiu , asociat pericolului de incendiu	7	10	12	11	13	18	22	27
	- rezistenta redusa la foc	7	10	15	12	15	20	25	30
	- risc mediu sau redus de incendiu	7*	10	12	10	12	15	20	25
2	Instalatii industriale in aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3	Cladiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unitatilor industriale) - rezistenta mare la foc	7*	10	12	10	12	15	20	25
	- rezistenta mica la foc	7	12	15	12	15	20	25	30
4	Linii de cale ferata	20	20	20	20	20	20	25	30

	- curenta - de garaj	20	20	20	20	20	20	20	25
5	Marginea drumurilor carosabile	4**	5	8	4	6	10	6	10
6	Linii electrice de inalta tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

*) Statii de capacitate până la 1.000 m3 (şi presiune de intrare < 2 bar) se pot alipi de un perete al clădirii învecinate cu conditia ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uşi) pe o lungime care depăşeşte cu **5,00** m limitele statiei în ambele directii şi pe o înăltime de **3,00** m deasupra statiei.
) Pentru posturile de reglare sau reglare – măsurare de capacitate până la 250 mc/h şi presiune de intrare < 2 bar, distanta minimă este de **1,50 m.

❑ TRANSPORTURI RUTIERE

SECŢIUNEA I - PREVEDERI GENERALE

Strazile de pe teritoriul comunei Silistea vor respecta prevederile legale in vigoare (Ordinul nr. 49 din 27.01.1998, STAS10144/2-91 RTC.)
Zona de protecţie pentru drumurile de pe raza teritoriului comunei Silistea vor respecta prevederile Ordonanţei nr. 43 din 1997 cu completarile si modificarile ulterioare:

Categoria drumului	Autostrada	Drum Naţional	Drum Judeţean	Drum Comunal
Distanţa de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului (m)	50	22	20	18

SECŢIUNEA II - NORME PENTRU DIMENSIONAREA ARTERELOR DE CIRCULAŢIE

Strazile din localitaţile rurale sunt clasificate in raport cu intensitatea traficului si de funcţiile pe care le indeplinesc, astfel:

- Strazi de categoria a III-a – de colectare – 2 benzi – preiau fluxurile de trafic din zonele funcţionale si le dirijeaza spre strazile de legatura sau magistrale
- Strazi de categoria a IV- a – de folosinţa locala – asigura accesul la locuinţe si servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus

Categoria strazii	Numarul benzilor de circulaţie	Laţimea parţii carosabile	Elementele strazii	Dimensiunile elementelor strazii, in m
III	2	7,00	- Trotuar - Fasie libera - Latime totala	- 2,00 - 1,50 - 14,00
		6,00	- Trotuar - Fasie libera - Latime totala	- 2,00 - 1,50 - 13,00
IV	1	3,50	- Trotuar - Fasie libera - Latime totala	- 1,00 - .... - 5,50
		3,00	- Trotuar - Fasie libera - Latime totala	- 1,00 - ..... - 5,00

- Trotuarele la strazile din localitate sunt de regula, separate de partea carosabila printr-o fisie libera rezervata pentru amplasarea pomilor, a instalaţiilor subterane, a stilpilor de iluminat si de Telecomunicaţii.

- Fasia libera la strazile de categoria III poate fi prevazuta numai in cazul cind distanţa dintre fronturile construcţiilor de pe parţile laterale ale strazilor permite existenţa acestora; in caz contrar trotuarele sunt adiacente parţii carosabile.

- Artera de circulaţie cu traseu infundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00m si va fi prevazuta la capatul infundat cu bucla pentru intoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00m

SECŢIUNEA III - DISPOZIŢII FINALE

ART.3

- Strazile nou propuse in noile enclave cu locuinţe individuale vor fi minim de categoria a III-a, excepţie facand strazile cu lungimi mai mici de 150 m pentru care nu exista posibilitatea de a se prelungi si se vor amenaja cu fundaturi prevazute la capatul infundat cu bucla pentru intoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00m

- Strazile noi propuse ce leaga doua strazi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangenţa, cu condiţia ca parcelarul si fondul construit existent sa permita acest lucru.

- Executarea lucrarilor edilitare ce afecteaza suprafaţa strazilor (carosabil si trotuar) se vor aproba doar cu condiţia, ca la terminarea acestora sa se refaca sistemul rutier (stratificaţie, grosime stratificaţie si tip de imbracaminte) identic cu cel existent la inceperea lucrarilor.

Să respecte în extravilan următoarele distante minime de protectie functie de categoria acestuia:
- autostrăzi, drumuri expres şi drumuri nationale europene - 50 m de la marginea covorului asfaltic.;
- celelalte drumuri nationale şi drumuri judetene - 30 m. de la marginea covorului asfaltic;
- drumuri comunale - 18 m.;

- **PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE**

conform Legii nr. 422/2001
Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric şi a cadrului său construit sau natural.
Până la instituirea zonei de protectie a fiecărui monument istoric se consideră zonă de protectie suprafata de-jur-împrejurul monumentului istoric delimitată cu:
• rază de 100 m în localităti urbane, • 200 m în localităti rurale şi
• 500 m în afara localităţilor, măsurată de la limita exterioară.
În zonele de protectie ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea interventiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri şi amenajări, pentru demolări de constructii parazitare) este necesară realizarea unor documentatii de urbanism de tip P.U.Z.

- **ORDIN Nr. 119/2014 pentru aprobarea NORMELOR DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI**

ART. 5
(1) Unitatile cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc., care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplaseaza in cladiri separate, la distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor. Distanta se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafetei unitatii respective. Pentru unitatile sus-mentionate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare.
(2) Se interzice schimbarea destinatiei functionale a unor zone, daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuita.

ART. 9
Intre unitatile industriale, obiectivele sau activitatile care polueaza factorii de mediu sau produc zgomot si vibratii si teritoriile protejate invecinate se asigura zone de protectie sanitara.

ART. 10
Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.

ART. 11
Distantele minime de protectie sanitara intre teritoriile protejate si o serie de unitati care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei sunt urmatoarele:

ZONE DE PROTECTIE SANITARĂ
cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.119/2014
- Ferme de cabaline, intre 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 6-50 capete: 50 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 51-200 capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 201-500 capete: 200 m
- Ferme si crescatorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
- Ferme de pasari, intre 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de pasari, intre 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme si crescatorii de pasari cu peste 5.000 de capete si complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, intre 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, intre 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, intre 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de proci, intre 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme si crescatorii de iepuri intre 100 si 5.000 de capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme si crescatorii de struti: 500 m
- Ferme si crescatorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare si carantina pentru animale: 100 m
- Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, targuri de animale vii si baze de achizitie a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatatiile zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1.000 m
- Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor): 200 m
- Statii de epurare a apelor uzate: 300 m
- Statii de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Statii de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a namolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
- Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne: 50 m
- Parcuri eoliene: 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire si incineratoare animale de companie: 200 m

- Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie): 50 m
- Rampe de transfer deseuri: 200 m.

***Nota proiectant* : **Stanele** amplasate in extravilan vor respecta distanta de amplasare la min. 100 m fata de cea mai apropiata locuinta, (prin asimilare cu distantele impuse de Ord. 119/2014 pentru fermele de ovine).

ART. 12
Suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate in scop alimentar sau furajer, care necesita folosirea de fertilizatori si pesticide si care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante pot fi vatamatoare pentru om sau animale.

ART. 13
(1) Obiectivele economice care, prin natura activitatii lor, pot polua atmosfera, se amplaseaza in zonele industriale.
(2) Zona industriala va fi stabilita astfel incat poluantii sa nu depaseasca concentratia maxima admisa in aerul ambiant din teritoriile protejate.
(3) Obiectivele/activitatile care, conform legislatiei de mediu, necesita parcurgerea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt considerate obiective potential poluatoare si trebuie sa se supuna reglementarilor de la alin (1).

ART. 14
Pentru unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protectie sanitara fata de locuinte, arterele de circulatie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact.

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

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Lăţimea zonei de protecţie in lungul cursurilor de apa

Lăţimea cursului de apa (m)	10-50	51-500	peste 500
Lăţimea zonei de protecţie (m)	15	30	50

b) Lăţimea zonei de protecţie in jurul lacurilor naturale

Suprafaţa lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lăţimea zonei de protecţie (m)	5	10	15

c) Lăţimea zonei de protecţie in jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lăţimea zonei de protecţie (m)	5	10	15

d) Lăţimea zonei de protecţie de-a lungul digurilor

Înălţimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lăţimea zonei de protecţie (m)			
- spre cursul de apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	- 4

e) Lăţimea zonei de protecţie de-a lungul canalelor de derivaţie de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lăţimea zonei de protecţie (m)			

- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

f) Baraje si lucrări-anexe la baraje

Înălţimea maxima a barajului de la fundaţie la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lăţimea zonei de protecţie (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalaţii de determinare a automata calităţii apei,	- 2 m in jurul construcţii hidrometrice si instalaţii acesteia		
	- Borne de microtriangulaţie, foraje de 1 m in jurul drenaj, aparate de măsurarea debitelor acesteia		

NOTA: Zonele de protecţie se măsoară astfel:
a) la cursurile de apa, începând de la limita albiei minore;
b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenţie;
d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcţie.
Zona de protecţie sanitara la instalaţiile de alimentare cu apa se stabileşte de autoritatea centrala in domeniul sănătăţii publice.

❑ AMPLASAREA SI DIMENSIUNILE ZONELOR DE PROTECTIE INFRASTRUCTURII ADIACENTE DE IMBUNATATIRI FUNCIARE

- metri -			
1. Zona de protectie la prize de apa, evacuari de apa, lucrari in albie si altele asemenea:			
- Latimea zonei de protectie	10		
2. Zona de protectie la canale			
2.1. Canale de irigatii - Latimea zonei de protectie: - canal de distributie - canal de aductiune - canal de transport	 2,0 2,5 3,0		
2.2. Canale de desecare: - canale secundare si de ultim ordin - canale principale - canale colectoare	 2,0 2,0 2,5		
3. Zona de protectie la statii de pompare: - Latimea zonei de protectie: a) imprejmuite (masurata de la imprejmuire) b) neimprejmuite (masurata de la limita constructiei)	 1,0 4,0		
4. Zona de protectie de-a lungul digurilor - Inaltimea medie a digului - Latimea zonei de protectie: - spre cursul de apa - spre incinta	 0,5-2,5 5,0 3,0	 2,6-5 10,0 4,0	 >5 15,0 4,0
5. Zona de protectie la baraje - Inaltimea barajului - Latimea zonei de protectie: - baraj - lucrari anexe la baraje	 <10 5,0 5,0		 >10 15,0 5,0

- constructii si instalatii: a) imprejmuite (masurata de la imprejmuire) b) neimprejmuite (masurata de la limita constructiei)		 1 3	
6. Zona de protectie in jurul lacurilor de acumulare - Latimea zonei de protectie		 5,0	
7. Zona de protectie la perdelele forestiere de protectie a terenurilor agricole si la plantatiile antierozionale - Latimea zonei de protectie: a) imprejmuite (masurata de la imprejmuire) b) neimprejmuite (masurata de la ultimul rand al perdelei/plantatiei)		 1 3	
8. Zona de protectie la constructiile pentru intretinere si exploatare - Latimea zonei de protectie: a) imprejmuite (masurata de la imprejmuire) b) neimprejmuite (masurata de la limita constructiei)		 1,0 3,0	

NOTA:

1. Zonele de protectie se masoara astfel:
a) la lacurile de acumulare, de la nivelul maxim de retentie;
b) la celelalte lucrari, de la limita zonei de constructie sau a imprejmuirii.
2. In latimea zonelor de protectie nu se includ drumurile de exploatare.
3. In cazul in care de la piciorul taluzului digului spre apa distanta pana la mal este mai mica decat zona de protectie, pentru latimea zonei de protectie se ia distanta de la dig la mal.
4. Inaltimea si adancimea medie se determina pe tronsoane caracteristice.

❑ ZONE DE SIGURANŢA SI DE PROTECŢIE SANITARA

1. Autorizarea lucrarilor de construire in interiorul zonelor de protecţie pe baza normelor sanitare se face numai pe baza si in conformitate cu avizul Direcţiei de Sanatate Publica.

2. Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea si executarea construcţiilor de locuinţe sau de obiective de utilitate publica sau privata, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinaţiei construcţiilor sau instalaţiilor, cat si pentru PUZ-urile necesare conform Reglementarilor propuse.

3. Se vor dimensiona si institui perimetrele de protecţie hidro-geologica si zonele de protecţie sanitara (cu regim sever si de restricţie) la sursele si instalaţiile de alimentare cu apa potabila conform unor Studii hidrogeologice privind delimitarea zonelor de protecţie sanitara si a perimetrului de protecţie hidrogeologica al captarilor de apa subterana prin foraje, ce se vor realiza prin grija autoritatilor locale.
Pentru toate activitaţile de pe terenurile situate in perimetrele de protecţie hidrogeologica in cadrul procedurilor de reglementare din punct de vedere al protecţiei mediului este necesara intocmirea unui studiu de evaluare a impactului asupra mediului in care sa se prevada prevenirea patrunderii oricaror substanţe poluante greu degradabile sau nedegradabile in apele subterane.

- Amenajarea terenurilor incluse in **zonele de protecţie sanitara cu regim de restricţie:**

Deţinatorii de terenuri incluse in aceste zone, le pot exploata din punct de vedere agricol, avand insa urmatoarele interdicţii:

- Utilizarea ingrasamintelor naturale si chimice;
- Utilizarea substanţelor fitosanitare
- Irigari cu ape uzate, chiar epurate complet
- Amplasarea garajelor si coteţelor de animale si a depozitarii de gunoi animalier
- Pasunatul si insilozirea nutreţurilor
- Amplasarea de sere si de iazuri piscicole
- Amplasarea de abatoare
- Amplasarea de bazine neetanse cu ape reziduale, puţuri absorbante, haznale
- Amplasarea de spitale, locuinţe, aeroporturi, unitaţi militare, daca nu dispun de sistem de transport

prin canalizare a apelor reziduale si pluviale in condiţii de siguranţa in afara zonei de restricţie
- Amplasarea de cimitire umane, animale, cimitire de masini, containere deseuri
- Vidanjarea si spalarea cisternelor cu ape fecaloid-menajere
- Infiltrarea / injectarea de ape de zacamint sau de racire
- Efectuarea manevrelor militare, amplasarea de balastiere, exploatari de turba, piatra, lucrari de drenaj, sau orice lucrari care diminueaza stratul acoperitor – protector al acviferului;
- Executarea de construcţii pentru activitaţi industriale si agricole (grajduri, silozuri, depozite de carburanţi, lubrifianţi, combustibili solizi)
- Amplasarea de campinguri, stranduri, in lipsa sistemelor de transport – canalizare exterior zonei cu regim de restricţie;
- Spalarea masinilor si efectuarea schimburilor de ulei
- Transportul pe conducte de substanţe poluante de orice fel, cu excepţia reţelelor de canalizare din interiorul zonei cu regim de restricţie care sunt strict etansate.

- Amenajarea terenurilor incluse in **zonele de protecţie sanitara cu regim sever :**

In zonele de protecţie sanitara cu regim sever instituite pentru captarile de ape subterane si in partea de pe mal a acestor zone instituite pentru ape de suprafaţa, sunt interzise :
- Toate activitaţile prevazute pentru zona de protecţie sanitara cu regim de restricţie, precum si:
- Amplasarea de construcţii care nu sunt legate direct de exploatarea sursei si a instalaţiilor
- Traversarea zonelor de catre sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepţia celor aferente obiectivului protejat, care prezinta masuri speciale de etanseitate
- Deversarea apelor uzate chiar daca sunt epurate
- Terenul aferent zonei de protecţie cu regim sever, va fi protejat impotriva eroziunii si inundaţiilor, lucrarile vechi, deschise ca: galerii, canale, foraje, puţuri, pilnii de explozii, vor fi asigurate pentru patrunderea apelor cu potenţial poluant.
- Pe terenurile agricole cuprinse in zonele de protecţie sanitara cu regim sever se vor putea exploata numai culturi de plante perene paioase, pomi fructiferi, cu condiţia sa nu provoace degradarea lucrarilor de alimentare cu apa. De asemenea, sunt interzise:
  - Irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate
  - Culturi care necesita ingrijirea cu tracţiune animala
  - Pasunatul

Fosele septice vidanjabile si impermeabilizate se vor amplasa la distanţele minime de 3m faţa de conductele reţelei de apa potabila, 10m faţa de locuinţele vecine, 20-50m faţa de sursele locale de apa potabila (fantani, pompe de mana, izvoare captate etc.).

5. Se vor asigura zone de protecţie sanitara intre teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihna, zonele social-culturale etc.) si intreprinderile agricole, agro-zootehnice si industriale sau o serie de unitaţi care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort si unele riscuri sanitare (cimitire, staţie de epurare etc.) in conformitate cu OMS 119/2014.
- Pentru emiterea autorizaţiilor de construcţie pe terenurile care se afla in zona de protecţie a exploataţiilor agricole, prin certificatul de urbanism se va solicita obţinerea avizului conform al Direcţiei pentru Agricultura si Dezvoltare Rurala Braila.

- Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice si dispersie a poluanţilor, astfel incat acestea sa nu depaseasca concentraţiile maxime admise prevazute in normative in teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervaţiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, instituţiile social-culturale si medicale, precum si unitaţile economice ale caror procese tehnologice necesita factori de mediu lipsit de impuritaţi).

- Zona de protecţie sanitara pentru staţia de epurare a localitaţii va fi de minim 300m faţa de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervaţiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, instituţiile social-culturale si medicale, precum si unitaţile economice ale caror procese tehnologice necesita factori de mediu lipsit de impuritaţi).

Se interzice construirea in zonele de protecţie a surselor si instalaţiilor de apa potabila, a staţiilor de epurare,

a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de inalta si medie tensiune etc.

- Zona de protecţie la conducta de transport ţiţei este de 10m de o parte si de alta a conductei, zona in care se interzice „ efectuarea oricaror lucrari de construcţii si montaj, chiar cu caracter provizoriu”.
- Zona de protecţie la conducta de transport gaze este de 20 m de o parte si de alta a conductei, zona in care se interzice „ efectuarea oricaror lucrari de construcţii si montaj, chiar cu caracter provizoriu”.

Se emit autorizaţii de construire in zonele de siguranţa a surselor si instalaţiilor de apa potabila, a staţiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de inalta si medie tensiune etc. condiţionat de obţinerea unui aviz favorabil emis de deţinatorul echipamentelor, instalaţiilor, construcţiilor si/sau conductelor in cauza.

- Zona de siguranţa la conducta de transport gaze este de 100 m de o parte si de alta a conductei, zona in care autorizarea construcţiilor se poate face doar in baza unui aviz favorabil emis de deţinatorul conductei
- Zona de siguranţa la liniile electrice coincide cu zona de protecţie

•Pentru sistemul de canalizare-epurare documentaţia inaintata la DSP-Braila spre avizare sanitara va fi insoţita de studiul de impact asupra sanataţii populaţiei si mediului inconjurator conform OMS 119/2014.

Zona de protecţie aferenta capacitaţii energetice, este zona in care se instituie restricţii privind accesul persoanelor si regimul construcţiilor; aceasta zona se instituie pentru a proteja capacitatea energetica si pentru a asigura accesul personalului pentru exploatare si mentenanţa. Zona de siguranţa aferenta capacitaţii energetice, in care se instituie restricţii si interdicţii, in scopul asigurarii funcţionarii normale a capacitaţii energetice si pentru evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului din vecinatate; zona de siguranţa cuprinde si zona de protecţie.

Pentru o staţie electrica de conexiune / transformare, zonele de protecţie si de siguranţa se stabilesc conform cap. V, art.16 din Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protecţie si de siguranţa aferenta capacitaţilor energetic rev.I text actualizat, si anume:

- Zona de protecţie este delimitata de imprejmuirea instalaţiilor, echipamentleor si a anexelor tehnologice ale acestora;
- Zona de siguranţa a staţiei electrice, ţinand seama de tensiunea cea mai inalta a acesteia, se stabileste astfel: pentru o staţie electrica cu tensiunea cea mai inalta de 110kV, cand staţia este de tip exterior, este zona extinsa in spaţiu delimitat la distanţa de 20 m de imprejmuirea staţiei, pe fiecare latura a acesteia.

Pentru staţiile eclectrice cu tensiunea cea mai inalta de 110kV de tip exterior, se poate diminua zona de siguranţa in cazul vecinataţii cu cladirile nelocuite si depozitele avand categoria de pericol de incendiu D sau E si avand gradul de rezistenţa la foc I sau II, care se pot instala cu acordul titularului de licenţa / proprietarului staţiei cu tensiunea cea mai inalta de 110kV, la distanţa minima de 10m de imprejmuirea staţiei.

Pentru un post de transformare zonele de protecţie si siguranţa se stabilesc conform cap V art.17, din Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protecţie si de siguranţa aferenta capacitaţilor energetice rev.I text actualizat, si anume:

- Pentru posturi aeriene pe stalpi este delimitata de conturul fundaţiei stalpilor si de protecţie pe sol a platformei suspendate;
- Pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secţionare in construcţie zidita sau realizate din alte materiale (cabine metalice), supraterane, zona de protecţie este delimitata astfel:

I. De suprafaţa construita, respectiv suprafaţa fundaţiei (atunci cand aceasta depaseste conturul cabinei metalice), pe laturile fara usi de acces si fara ferestre de ventilaţie;

II. La distanţa de 3m faţa de latura cu acces in post pentru transformator;

III. La distanţa de 1,5m faţa de alte laturi cu usi, respectiv cu ferestre de ventilaţie, acolo unde este cazul;

- Pentru posturi de transformare subterane, este egala cu protecţia pe sol a perimetrului incaperii postului;
- Pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secţionare supraterane, amplasate in cabina metalica, in construcţie zidita/ in anvelopa de beton sau inglobate in cladiri precum si pentru posturi subterane, prevazute cu echipament cu ulei uscat.

Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1kV zona de protecţie si zona de siguranţa coincid cu culoarul de trecere al liniei si sunt simetrice faţa de axul liniei. Se stabilesc conform cap. V, art. 18, art.19, art.20, art.21, din Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protecţie si de siguranţa aferenta capacitaţilor energetice rev.I text actualizat. Dimensiunea (laţimea) zonei de protecţie si de siguranţa a unei linii simplu sau dublu circuit este de 24 m pentru LEA cu tensiuni intre 1 si 110 kV;

Pe teren impadurit, dimensiunea (laţimea) zonei de protecţie si de siguranţa a unei linii simplu sau dublu circuit 110kV construita este de 32 m; LEA 20kV, cu conductoare izolate sau neizolate, se construiesc la marginea drumurilor, inclusiv a celor forestiere, in culoare amplasate in zonele de protecţie a drumurilor publice, la limita zonei de siguranţa acestora, in condiţiile precizate in NTE 003/04/00.
in cazul LEA 20kV simplu sau dublu circuit construita pe teren impadurit „distanţa pe verticala dintre conductorul cel mai apropiat de arbori si varful arborilor, inclusiv o crestere previzibila pe o perioada de 5 ani incepand de la data punerii in funcţiune a liniei, trebuie sa fie de cel puţin 1m;
Menţinerea culoarului de trecere al liniei prin paduri se realizeaza prin defrisari periodice, programate de deţinatorul liniei, conform drepturilor conferite prin Legea energiei electrice.

Pentru linii electrice aeriene cu tensiunea mai mica sau egala de 1kV, zona de protecţie si zona de siguranţa se delimiteaza la 0,1m in exteriorul conductoarelor extreme ale liniei.

Pentru linii electrice in cablu zona de protecţie si zona de siguranţa se stabileste conform cap. V, art. 18, art.19, art.20, art.21, din Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protecţie si de siguranţa aferenta capacitaţilor energetice rev.I text actualizat si anume:

- in cazul instalarii in pamant a cablurilor de medie sau/si joasa tensiune zona de protecţiea traseului de cabluri coincide cu zona de siguranţa, este simetrica faţa de axul traseului si are laţimea de 0,8 m; in plan vertical zonele de protecţie si de siguranţa ale traseului de cabluri se delimiteaza prin distanţa (adancimea) de pozare in valoare de cel puţin 0,8m.

Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie si de siguranţa aferente capacitaţilor energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat si completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007) laţimea zonei de protecţie si de siguranţa a liniilor electrice aeriene este de 400kV este de 75m.

Pentru reglementarea dispunerii cablurilor de comunicaţii trebuie sa se emita o Hotarare de Consiliu prin care sa se interzica instalarea aeriana a cablurilor in intravilanul comunei Tufesti si prin care sa fie prevazuta realizarea unei infrastructuri subterane necesara preluarii retelelor de comunicatii aeriene, precum si a retelelor de comunicatii viitoare.
In proiectarea si realizarea acestor retele vor trebui indeplinite urmatoarele conditii, cumulativ:

1. capacitatea infrastructurii de canalizatie nu trebuie sa limiteze sub nicio forma numarul de operatori de telecomunicatii existenti sau viitori;
2. reteaua va acoperi intravilanul comunei Silistea;
3. reteaua nu va afecta proprietatile private, sau acolo unde este cazul se vor respecta prevederile normative aplicabile in contextul dat;
4. canalizatia va fi astfel amplasata incat sa reduca la minim cantitatile de refaceri. Se va incerca, pe cat posibil instalarea in spatiul verde. Acolo unde nu este posibil, instalarea se va realiza in zonele de acces pietoni (trotuar);
5. lucrarile vor fi corelate cu celelate investitii ale primariei(cu lucrarile de modernizare strazi, proiecte de trafic, etc.);
6. reteaua va fi astfel proiectata incat sa poata fi utilizata de orice operator, conform principiului neutralitatii, indiferent de tehnologia de transmisiuni adoptata de acestia;
7. reteaua va permite accesul deschis al oricarui operator la suport – criteriu de eligibilitate;
8. suportul se va limita la infrastructura (tevi, tubulatura, conducte, fibra optica pasiva).

❑ ZONE CU RISC GEOTEHNIC

in zonele cu risc geotehnic se impun interdicţii/restricţii temporare de construire pana la soluţionarea problemelor geotehnice.

ANEXA 2 - REGULI PRIVIND PARCELAREA

Pentru executarea unei parcelari corecte este necesara aprobarea unei documentatii tip PUZ.

Generalitati:
1. Parcelarea este o operatiune urbana bazata pe o documentatie de urbanism aprobata in conditiile legii, prin care un teren situat pe o singura parte a unui drum public si aflat in proprietatea unei singure persoane (fizice sau juridice) urmeaza a fi impartit in mai multe parcele distincte. Parcelele rezultate sunt destinate unor constructii (de locuinte, social-culturale, cu functiuni economice etc), sau pentru a fi amenajate ca strazi, parcaje, spatii plantate, ori lucrari edilitare de folosinta comuna.
2. In conformitate cu prevederile legale in vigoare, o parcelare cuprinde minimul 4 parcele. Sub acest prag se poate considera ca este vorba de o actiune de dezmembrare a proprietatii, cu asigurarea accesului dintr-un drum public, direct sau prin servitute legal instituita.
3. Faptul de a proiecta sau construi mai mult de 4 (patru) cladiri pe o parcela, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizarii constructiilor, ca o parcelare, in sensul celor prevazute anterior.
4. in cazul in care parcelarea contine mai mult de 12 loturi sunt necesare solutii colective de echipare tehnico – edilitare, in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism art. 30 alin. (1), iar drumurile de deservire locala vor fi racordate la reteaua stradala existenta dupa obtinerea avizelor si acordurilor prevazute de lege.
5. Parcelarile mari (peste 30 de loturi pe terenuri viabilizate) contin spatii de folosinta comuna, publice sau private, constind din zone verzi, pietonale, parcaje colective ori dotari social – culturale sau comerciale de proximitate. Costul realizarii lucrarilor este recuperat de dezvoltator prin cresterea proportionala a pretului fiecarei parcele.

Conditii de construibilitate ale parcelei:
1. Stabilirea conditiilor de construibilitate ale parcelei se face prin documentatiile de urbanism aprobate (PUG, PUZ) si este precizata in regulamentul de urbanism aferent acestora.
2. Pentru a fi construibile, toate parcelele destinate construirii trebuie, sa asigure simultan prevederile privind:
a) Asigurarea accesului direct la drumul public sau privat
Accesul carosabil pe parcela trebuie asigurat direct dintr-un drum public sau privat pentru locatari, precum si pentru gararea si parcarea autoturismelor si a autovehiculelor speciale pentru interventii si servicii. Numarul de accese carosabile directe dintr-un drum public va fi limitat in functie de categoria de importanta a drumului.
Accesul pietonal pe parcela poate fi comun sau separat de accesul carosabil. Se vor asigura conditii de acces pentru persoanele cu handicap.
b) Echiparea tehnico - edilitara pentru constructiile destinate locuirii se asigura prin lucrari de racordare si bransare la retele publice de alimentare cu apa potabila, electricitate, canalizare, gaze (dupa caz). in localitatile in care nu exista retele publice de canalizare si/sau de alimentare cu apa se permite, in mod provizoriu, realizarea de solutii de echipare in sistemul individual pe parcele. Suprafetele parcelelor echipate cu utilitati in sistem individual sunt mai mari pentru a se putea respecta normele sanitare si de prevenire si stingere a incendiilor.
c) Forma si dimensiunile parcelei
- Forma parcelei trebuie sa permita inscrierea cladirii minime de locuit (**60mp**) cu respectarea distantelor prescrise in regulament intre toate laturile cladirii si limitele parcelei. Forma parcelei trebuie sa permita inscrierea unui paralelogram /dreptunghi avind o latura care coincide cu aliniamentul parcelei si parametrii geometrici minimi admisi.
Cladirea minima de locuit este aceea care are incaperile obligatorii precizate pentru o locuinta cu o camera si are o suprafata minima de **60 mp**. Este obligatoriu ca incaperile sa se situeze intr-o cladire cu dimensiunile exterioare inscrise intr-un dreptunghi cu laturile de **6,0** x **10,0**m; in cazul in care cladirea are gang, conditia se refera la parterul construit fara gang.
- Dimensiunile si suprafata parcelei reprezinta parametrii geometrici caracteristici ai parcelei care determina construibilitatea sa. Acestea sunt:
• lungimea aliniamentului parcelei (latimea) - este distanta masurata in lungul acestuia la strada intre limitele laterale ale parcelei, notat in continuare cu (La), si este **8,00 m** pentru cladirile in regim inchis respectiv **12,00 m** pentru cladirile izolate si cuplate.
• adincimea parcelei, masurata pe o perpendiculara dusa din mijlocul aliniamentului spre limita din spate a

parcelei, notata in continuare (A). Adincimea parcelei se recomanda **40,0 – 70,0 m**.
Lungimea aliniamentului si adincimea parcelei nu pot avea concomitent valori minime, respectiv maxime ale intervalelor de valabilitate.
Raportul dintre lungimea aliniamentului si adincimea parcelei (La/A) trebuie sa fie cuprins intre intervalul (**0,5 – 0,3**).
Parcelele care nu au forme rectangulare vor urmari ca unghiul format de aliniamentul parcelei cu fiecare din limitele laterale ale parcelei sa fie cuprins intre **75° – 105°.**
• suprafata parcelei se masoara in proiectie ortogonala.
Suprafata minima a parcelei- min. **150**mp – pentru cladiri insiruite, si min. **200** mp pentru cladiri izolate sau cuplate. Pentru zonele in care nu exista terenuri echipate cu retele de apa si canalizare, suprafata lotului trebuie marita in asa fel, incit sa fie respectate normele de igiena conform Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei

Drumuri si accese.
1. in orice parcelare, toate parcelele trebuie sa aiba acces direct la un drum public existent, trebuie sa aiba cel putin o strada deschisa la ambele capete sau o fundatura.
2. Strazile sau aleile vor indeplini conditiile aratate in aliniatele urmatoare.
3. Aleile (semi) carosabile din interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. **25,00** m, trebuie sa aiba o latime de min. **4,00** m si vor fi prevazute cu supralargiri pentru depasiri si suprafete pentru manevrele de intoarcere a automobilelor.
4. Strazile, aleile carosabile (inclusiv fundaturile) nou create din interiorul parcelarii, cu o lungime de **30,00m**. pina la max. **100,00m**., trebuie sa aiba min. **2 benzi** de circulatie (**min. 7,00** m) cu trotuar pe cel putin o latura.
5. Fundaturile nu pot avea mai mult de **100,00m**. lungime - din alinierea strazii pina in capatul ei. La partea de capat, fundatura trebuie sa prezinte o largire de o forma si cu dimensiunile astfel alese, incit sa asigure intoarcerea unui vehicul din cel mult trei miscari, inscriindu-se in curbe cu raza exterioara de min. **10,00m**. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor.
6. Strazile din parcelare, deschise la ambele capete nu pot depasi lungime de **200**m; daca insa depasesc aceasta lungime, ele trebuie sa fie traversate de alte strazi, sau sa prezinte largiri cu diametru de min. **20,00m** pentru intoarcerea autovehiculelor, la distante de cel mult **200,00m**. Latimea minima a strazilor in mediu rural este de **9,00** m, conform Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale.
7. Pe cit este posibil se va evita ca arterele de mare circulatie sa fie intrerupte prea des de astfel de strazi provenite dintr-o parcelare.

Recomandari generale priviind aspectul constructiilor:
- acoperisuri: in doua ape sau patru ape;
- invelitoare: material ceramic, tabla zincata;
- pastrarea raportului plin/gol la fatade, conform constructiilor existente in zona;
- se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuante pastelate, calde, deschise;

ANEXA 3 – REGULI PRIVIND PARCAREA AUTOVEHICULELOR

SECŢIUNEA I - PRINCIPII GENERALE

Prevederile prezentelor reglementari au caracter normativ privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare si se vor aplica la elaborarea, avizarea si aprobarea documentaţiilor pentru realizarea cladirilor si amenajarilor pe teritoriul comunei Silistea.
Sunt prevazute reglementari si pentru construcţiile existente pe lotizari anterioare intrarii in vigoare a Hotararii Guvernului Romaniei nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, hotarare ale carei prevederi stau la baza prezentelor reglementari cu caracter normativ.

SECŢIUNEA II - NORME DE PARCARE PE FUNCŢIUNI URBANISTICE

Numarul minim de locuri de parcare necesar realizarii cladirilor si amenajarilor pentru autorizare in construcţii noi pe teritoriul comunei Silistea se dimensioneaza in funcţie de destinaţia si suprafaţa utila sau construita specifica funcţiunilor ce se regasesc in cladire.
Construcţii de locuinţe – necesita parcaje dispersate la domicilii, garaje individuale, iar in unele cazuri parcaje-garaje in interiorul construcţiilor. Parcarea/gararea autoturismelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulaţiilor publice, asigurandu-se numarul de locuri de parcare funcţie de suprafaţa construita desfasurata a locuinţei si de tipul de locuire. Numarul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat se stabileste dupa cum urmeaza:

- Subzonele locuinţelor unifamiliale cu acces si lot propriu**:**
  - Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuinţa a carei suprafaţa construita desfasurata este de maxim 100mp;
  - Se vor asigura minim 2 (doua) locuri de parcare la o locuinţa a carei suprafaţa construita desfasurata este mai mare de 100mp;

- Construcţii cu funcţiuni de invaţamint (scoli), financiar bancare, birouri, hoteluri (indiferent de categoria de confort), de alimentaţie publica (restaurant, cafenea, bar etc.) :

5.1. Pentru toate categoriile de construcţii menţionate se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare 60mp ai suprafeţei utile aferente destinaţiei respective, cu excepţia:
- construcţiilor de alimentaţie publica pentru care se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 8 (opt) „locuri de luat masa" din unitatea de alimentaţie publica;
- hotelurilor pentru care se va asigura minim 1(un) loc de parcare la 2 (doua) locuri de cazare.

5.2**.** Faţa de prevederile pct. 5.1. se va asigura suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariaţi/vizitatori/aprovizionare.

5.3**.** Din totalul locurilor de parcare realizate se vor prevedea garaje in procent de 75% din care maxim 25% la sol, atunci cind condiţiile de amplasament permit acest lucru;

- Construcţii cu funcţiuni comerciale:

6.1 Pentru toate categoriile de spaţii comerciale se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare 30mp ai suprafeţei desfasurate construite

6.2 Faţa de prevederile de la pct. 6.1 se va asigura suplimentarea cu minim 10% a totalului de parcare/garare stabilite, pentru salariaţi si aprovizionare

6.3 Accesele rutiere in parcare se vor realiza numai din artere de circulaţie de categoria a III-a. Aceste unitaţi vor asigura in interiorul parcelei spaţii pentru circulaţia pietonala in condiţii de siguranţa si confort, spaţii pentru circulaţia rutiera, platforme pentru parcarea autovehiculelor de mare tonaj pentru aprovizionare/autocare, spaţii plantate.

- Construcţii sportive si amenajari de agrement

7.1 Pentru toate categoriile de construcţii si amenajari sportive sau de agrement vor fi prevazute in funcţie de capacitatea construcţiei:

- cate 1(un) loc de parcare la 15 persoane (public si/sau sportivi) pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competiţii (specializate sau polivalente), locuri de joaca;
- cite 1(un) loc de parcare la 20 de persoane (public si/sau sportivi) pentru stadioane, patinoare, poligoane pentru tir, popicarii etc
- pentru cluburi, discoteci cate 1(un) loc de parcare pentru fiecare 60mp ai suprafeţei utile aferente destinaţiei respective

7.2 Faţa de prevederile de la pct. 7.1 se va asigura suplimentarea cu minim 10% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru personal/salariaţi

7.3 La cele rezultate conform pct. 7.1 si 7.2 se va adauga, in funcţie de capacitatea construcţiei cate 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

- Construcţii cu funcţiuni industriale (producţie si depozitare), service-auto / showroom, de sanatate:

8.1. Vor fi prevazute parcaje in funcţie de specificul activitaţii, dupa cum urmeaza:

- Activitaţi desfasurate pe o suprafaţa de 10-100 mp, minim 1 (un) loc parcare la 25mp ADC
- Activitaţi desfasurate pe o suprafaţa de 100-1000 mp, minim 1 (un) loc parcare la 150mp ADC
- Activitaţi desfasurate pe o suprafaţa de peste 1000 mp, minim 1 (un) loc parcare la 100mp ADC

8.2. Faţa de prevederile pct.8.1. se va asigura suplimentarea cu 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariaţi/vizitatori/aprovizionare;

8.3. Din totalul locurilor de parcare necesare maxim 60% vor fi prevazute la sol, atunci cand condiţiile amplasamentului permit acest lucru;

8.4. Pentru construcţiile industriale, service-auto/showroom, acesele rutiere in parcare (calculata conform pct. 8.1 si 8.2.) se vor realiza numai pe artere de circulaţie de categoria a III-a. Aceste unitaţi vor asigura in interiorul parcelei spaţii pentru circulaţia pietonala in condiţii de siguranţa si confort, spaţii pentru citculaţia rutiera, platforme pentru parcarea autovehiculelor de mare tonaj pentru aprovizionare/autocare, spaţii plantate.

- Construcţii cu funcţiuni de servicii publice (spalatorii auto, vulcanizari, staţii de distribuţie carburanţi):

9.1. Pentru toate categoriile de construcţii menţionate se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 30 mp ai suprafeţei desfasurate construite;

9.2. Faţa de prevederile pct. 9.1. se va asigura suplimentarea cu 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariaţi/vizitatori/aprovizionare;

9.3. Pentru construcţiile cu funcţiunea de servicii publice (spalatorii auto, vulcanizari) accesele rutiere se vor realiza numai pe artere de circulaţie de categoria a III-a

SECŢIUNEA III - DISPOZIŢII FINALE

Asigurarea numarului minim de locuri de parcare, rezultat si calcul, este obligatoriu pentru obţinerea avizelor necesare eliberarii autorizaţiei de construire
Se excepteaza de la aplicarea prevederilor anterioare construcţiile existente situate in zona centrala protejata sau neprotejata pentru care se solicita autorizarea lucrarilor necesare pentru conversie funcţionala;
Derogari privind numarului minim de locuri de parcare prevazut in aceste reglementari cu caracter normativ, pentru construcţiile noi, propuse a se realiza, se vor putea face in urma stabilirii de catre autoritaţile publice locale prin HCL a unor taxe banesti, in vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice, pe teritoriul comunei Silistea. Modul de constituire al fondului pentru construirea de parcaje in construcţii amenajate, procedura de plata si cuantumul taxei se vor reglementa prin HCL.
Se interzice amplasarea de garaje individuale pe terenurile proprietate publica a comunei Silistea.

ANEXA 4 – REGULI PRIVIND SPATII VERZI SI PLANTATE

SECŢIUNEA I - PRINCIPII GENERALE

1. Suprafaţa de spaţii verzi pe o parcela va fi prevazuta cu respectarea normelor si legislaţiei in vigoare.

2. Se interzice schimbarea destinaţiei terenurilor amenajate ca spaţii verzi si/sau prevazute ca atare in documentaţiile de urbanism.

3. Se interzice reducerea suprafeţelor acestora.

SECŢIUNEA II - NORME DE DIMENSIONARE A SPAŢIILOR VERZI PE FUNCŢIUNI

- Construcţii administrative si financiar-bancare
- Pentru sedii de primarii vor fi prevazute spaţii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafaţa terenului
- Pentru sedii de partid, de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii, agenţii, fonduri, sedii de birouri, construcţii financiar-bancare etc. vor fi prevazute spaţii verzi cu rol decorativ si de protecţie, minimum 10% din suprafaţa terenului

- Construcţii comerciale
- Pentru construcţiile comerciale vor fi prevazute spaţii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curţi interioare – 2 - 5%, din suprafaţa totala a terenului

- Construcţii de cult
- Pentru construcţiile de cult vor fi prevazute spaţii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protecţie, dimensionate in funcţie de amplasarea in localitate si de condiţiile impuse de RLU

- Construcţii culturale
- Pentru toate categoriile de construcţii culturale vor fi prevazute si spaţii verzi plantate, spaţii de joc si odihna, in funcţie de capacitatea construcţiei – 10 - 20% din suprafaţa totala a terenului.

- Construcţii de sanatate
- Pentru policlinici, dispensare vor fi prevazute spaţii verzi si plantate in interiorul incintei, dupa cum urmeaza :
- Aliniamente simple sau duble cu rol de protecţie
- Parc organizat cu o suprafaţa de 10-15mp/bolnav
- Pentru crese vor fi prevazute spaţii verzi si plantate de 10 – 15mp/ copil

- Construcţii si amenajari sportive
- Pentru construcţii si amenajari sportive vor fi prevazute spaţii verzi si plantate, minimum 30% din suprafaţa totala a terenului

- Construcţii de turism si agrement
- Pentru construcţii de turism si agrement vor fi prevazute spaţii verzi si plantate, in funcţie de destinaţie si de gradul de confort, dar nu mai puţin de 25% din suprafaţa totala a terenului.

- Construcţii de locuinţe
- Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevazute spaţii verzi si plantate, in funcţie de de tipul de locuire, in proporţie de 10% din suprafaţa construita desfasurata a locuinţelor.

- Construcţii industriale
- Pentru construcţiile industriale vor fi prevazute spaţii, aliniamente si plantaţii perimetrale cu rol de protecţie, in funcţie de categoria acestora, dar nu mai puţin de 20% din suprafaţa totala a terenului. Plantaţiile perimetrale vor avea minim 6m laţime, calculaţi de la imprejmuire.

ZONIFICARE PROPUSA / UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
CENTRALIZATOR

SUBZONA / U.T.R.	H MAX	P.O.T. MAX	C.U.T. MAX
C – Zona centrala cu funcţiuni complexe de importanţa locala si supralocala, cu cladiri de inalţime mica - medie si conţinand nucleul central – administrativ (centrul civic), cuprinzand institutii si servicii, locuinte, spatii verzi			
C1-subzona centrului civic din satul de resedinta	P+2 P+1+M (10m)	70%	2,1
C2- subzona centrului civic din satele apartinatoare			
M- Zona mixta cuprinzand locuinţe unifamiliale mici si medii, cu P+2 niveluri; servicii de interes general; echipamente publice; spatiile verzi aferente; unitati productive industriale mici si mijlocii, depozitari; activitaţi productive agricole de arie redusa			
M - Subzona mixtă cu regim de construire discontinuu formata din clădiri cu regim de înălţime maxim P+2 niveluri, în care predomină comertul şi serviciile	P+2 P+1+M (10m)	50%	1,5
L – Zona de locuit, cuprinzand locuinţe individuale mici si medii, cu P, P+1 niveluri, cu functiunile complementare si spatiile verzi aferente			
L1 - subzona locuinte individuale cu P, P+2 niveluri situate in tesut traditional pe zone deja constituite	P+2 (P+1+M) (10m)	conform reglementări lotizare, dar nu va depasi 35% pe intreaga parcela	conform reglementări lotizare, dar nu va depasi 1,05 pe intreaga parcela
L2 - subzona locuinte individuale cu P, P+2 niveluri, cu functiuni complementare, situate in noile extinderi ale intravilanului		30 %	1,05
A – Zona cu unitati productive industriale mici si mijlocii, depozitari; activitaţi productive agricole; servicii de interes general; echipamente publice; spatii verzi			
• Subzona unitati productive industriale mici si mijlocii, depozitari; activitaţi productive agricole; servicii de interes general; echipamente publice; spatii verzi (restul locatiilor)	P, P+1 (12m)	60%	1,2
V – Zona in intravilan de spaţii verzi, amenajari sportive, recreere, conţinand, cf. Legii 313/2009, Art. I, pct 4: **a) spatii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate;** **b) spatii verzi publice de folosinta specializata:** **1. gradini botanice si zoologice;** **2. cele aferente dotarilor publice: crese, gradinite, scoli, unita|i sanitare sau de protectie sociala, institutii, edificii de cult, cimitire;** **3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanta);** **c) spatii verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri si baze sportive;** **d) spatii verzi pentru protectia lacurilor si cursurilor de apa;** **e) culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;** **f) paduri de agrement**			

V1 – subzona spatii verzi cu acces nelimitat / spatii verzi si agrement	P (4m)	- 10% (construcţii, circulaţii, platforme)	0,1
V2 – subzona culoarelor de protectie fata de infrastructura majora si protectie sanitara	conform normelor tehnice		
T – Zona transporturilor, cuprinzand: cai de comunicatie rutiera			
T – subzona transporturi rutiere	conform documentatii urbanism si tema beneficiar	conform normelor tehnice	conform normelor tehnice
G – Zona de gospodarie comunala si echipare tehnico-edilitara			
G1 – subzona cimitirelor si cladirilor anexa	conform studii de specialitate	circulaţii -15%, construcţii - 1%, plantaţii – 5%	0,15
G2 – subzona constructiilor si instalatiilor aferente retelelor tehnico-edilitare	P÷P+3	50% sau conform normelor tehnice	2,0

ANEXA 5

CONDITII SI RESTRICTII IMPUSE PRIN AVIZE

In cele ce urmeaza sunt prezentate numai acele avize OBTINUTE care impun conditii si restrictii conform legislatiei in vigoare.

- **AVIZ MIN. APARARII NATIONALE-Statul Major General- nr. D/1407 din 15.04.2013**

  Avizul este conditionat de:

  -respectarea cu strictete a limitelor teritoriului intravilan propus si ale terenurilor intravilane destinate constructiilor si amenajarilor, precum si a zonelor functionale prevazute in documentatia de urbanism intocmita;

  -daca exista terenuri cu destinatie speciala, se vor respecta zonele de siguranta ale acestora, stabilite de comun acord cu unitatile militare existente pe teritoriul adm. al comunei Silistea, cu latimea de cel putin 200 m, in care se va institui interdictie totala de construire;

  -neafectarea, sub nici o forma, a activitatilor militare, a terenurilor, constructiilor sau instalatiilor, de orice fel, aflate in administrarea Min. Apararii Nationale;

  -incalcarea oricarei conditii de mai sus atrage anularea de drept a avizului, cat si raspunderea juridica a beneficiarului.

- **AVIZ MIN. ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR –Directia Generala de logistica- nr. 4.094.256/15.07.2013**

  Avizul de principiu in conformitate cu - Ordinul comun al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, Ministerului Apararii Nationale, Serviciului Roman de Informatii si Ministerului Administratiei si Internelor nr. 3422/1995, face cunoscut ca pe teritoriul adm. al comunei Silistea, Min. Administratiei si Internelor are ca obiective sediul postului de politie comunal si imobilul cu destinatia de poligon, situat in satul Muchea.

- **AVIZ ROMTELECOM nr. 157 din 01.04.2013**

  -Conform legislatiei in vigoare, pentru orice extindere de retele edilitare (drumuri de acces, retele alimentare cu apa, retele electrice, retele gaz metan etc) precum si pentru constructii de orice fel, se va solicita in prealabil avizul Romtelecom;

  -pentru zonele ce se vor dezvolta in perspectiva, solicitarile de extindere a retelei de telefonie sunt asteptate la ROMTELECOM, mun. Braila, B-dul Independentei, nr. 18, bloc B1.

- **AVIZ MIN. SANATATII –Directia de Sanatate Publica a judetului Braila- nr. 184/23.04.2013**

  Avizul este conditionat de:

  - respectarea prevederilor Ord. MS nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

  -se va solicita punct de vedere de la D.S.P. Braila pentru toate proiectele de amplasare, amenajare, construire ca si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei sau care pot determina disconfort in zonele de locuit (investitii cu impact asupra sanatatii publice ex: statii de tratare apa, statii de epurare, depozite de deseuri, cimitire, unitati industriale etc);

- **AVIZ SOCIETATEA NATIONALA DE TRANSPORT GAZE NATURALE „TRANSGAZ” SA MEDIAS– nr. 21958/628/26.07.2013**

Avizul impune respectarea obligtorie a urmatoarelor conditii tehnice:

-cf. „Normelor tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de alimentare din amonte si de transport gaze-naturale" (norme tehnice aprobate prin Decizia presedintelui ANRGN nr. 1.220/2006), trebuie sa fie respectate urmatoarele distante minime pe orizontala dintre axele conductelor de gaze naturale: Dn 800 mm Silistea-Jugureanu, Dn 600mm Pecineaga- Silistea, Dn 500mm racord alimentare gaze SRM Chiscani (fir II), Dn 350mm racord alimentare SRM Chiscani (fir I), Dn 350mm Silistea –Braila (racord Braila), Dn 800 mm, Dn 600mm Sendreni-Silistea si Dn 500 mm Adjudul Vechi- Silistea, Dn 500 mm Silistea – Bucuresti si diferitele obiective:

-20 m fata de constructii industriale, sociale si administrative cu pana la trei etaje invlusiv, daca exista pana la 45 de cladiri inclusiv in unitatea de clasa de locatie (suprafata de teren care se intinde pe o latime de 200 m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime continua de 1600; UCL), dar incepand cu a 46-a cladire in UCL distanta minima este de 200 m;

-100 m fata de o cladire sau un spatiu exterior cu o suprafata bine definita (teren de joaca, teatru de vara etc) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel putin 5 zile pe saptamana, timp de 10 saptamani, in orice perioada de 12 luni (zilele si saptamanile nu trebuie sa fie consecutive) in situatia in care sunt mai putin de 45 de cladiri in UCL;

-20 m in cazul locuintelor individuale/colective, pana la 45 de cladiri/unitati separate de locuit dintr-o locuinta colectiva inclusiv in UCL, insa incepand cu a 46-a cladire/unitate separata de locuit dintr-o locuinta colectiva in UCL sau in cazul unor cladiri cu patru sau mai multe etaje distanta minima este de 200 m; (in vederea reducerii tuturor distantelor restrictive de mai sus, pana la distanta minima de 20 m intre constructii si conducte, se impun cheltuieli pentru cresterea gradului de siguranta al conductelor care vor fi suportate de catre solicitant, cf. Gazelor nr. 351/2004, art. 96, lit. a)

-6 m pentru constructii usoare, fara fundatii, altele dacat cladirile destinate a fi ocupate de oameni;

-parcari auto- 6 m;

-6 m paduri sau zone impadurite;

-20 m statii electrice si posturi de transformare a energiei electrice

-50 m depozite de gunoaie, depozite de dejectii animaliere;

-30 m depozite de GPL, carburanti, benzinarii;

-paralelism cu drumuri:

-nationale (europene, principale, secundare) – 22m;

-de interes judetean – 20m;

- de interes local (comunale, vicinale, strazi) – 18 m;

-de utilitate privata – 6 m;

-cimitire, amenajari sportive si de agrement (strand, teren tenis)- conditionat de masuri suplimentare

-pentru obtinerea avizului de amplasare a obiectivelor , inclusiv pentru eventualele intersectii subterane sau supraterane ale drumurilor de acces sau ale diverselor canalizatii (conducte de distributie gaze, de alimentare cu apa, cabluri electrice si de telecomunicatii) cu conductele magistrale, se va intocmi, in conformitate cu Ordinul Comun nr. 47/1203/509/2003 o documentatie tehnica care sa cuprinda:

-o cerere scrisa adresata S.N.T.G.N. „Transgaz" S.A. Medias, cu datele de identificare ale solicitantului si obiectul solicitarii;

-un memoriu tehnic privind lucrarea avuta in vedere;

-certificatul de urbanism (in copie);

-plan de incadrare in zona, la scara 1:25.000 sau 1:10.000;

-plan de situatie (la scara 1:500 sau 1:1.000) care sa cuprinda amplasarea construciilor in perimetrul propus, precum si drumurile de acces aferente.

-daca vor fi intersectii ale diferitelor tipuri de drumuri cu conductele magistrale, trebuie sa fie obligatoriu la un unghi cuprins intre 60^0 si 90^0 iar acestea din urma trebuie introduse in tuburi de protectie, cf. STAS 9312-87. In acest caz, activitatile de proiectare, apoi de executie a

lucrarii (dupa ce proiectul a fost avizat in sedinta CTE a unitatii) vor fi realizate de firme autorizate ANRE;

-planurile (in dublu exemplar) se vor viza de catre subunitatea de exploatare teritoriala: Sector Braila, str. Ion Ghica, nr. 5, tel. 0239-617340, iar documentatia va fi analizata si avizata de S.N.T.G.N. „Transgaz" SA Medias;
-in conformitate cu art 109, din Legea Energiei electrice si a Gazelor naturale nr. 123/2012, SNTGN „Transgaz" SA Medias, in calitate de concensionar al SNT, beneficiaza de dreptul de uz si de servitute legala asupra terenurilor pe care sunt amplasate conducte, in vederea lucrarilor de reabilitare, retehnologizare, exploatare si intretinere a conductelor pe toata durata de viata a acestora;
-conditii generale:
-daca in urma lucrarilor prevazute in PUG-ul comunei Silistea se avariaza sau se deterioreaza conductele si / sau instalatiile existente, Primaria comunei T. Vladimirescu va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv costurile datorate atat pierderilor de gaze naturale, cat si pe cele datorate procesului de restabilire a functionalitatii elementelor afectate.

- **AVIZ MIN. ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR – Inspectoratul de Politie Judetean Braila- Serviciul rutier- nr. 2488/24.05.2013**

Avizul este conditionat de:
-toate propunerile de modificare, construire, reabilitare sau reamenajare ale drumurilor nationale, vor fi inaintate spre avizare catre C.N.A.D.N.R.
-toate propunerile de construire, reabilitare sau reamenajare ale drumurilor judetene vor fi inaintate spre avizare administratorului drumului, respectiv Consiliul Judetean Braila;
-se va avea in vedere ca amenajarea de suprafete de parcare si de refugii pentru statiile de transport in comun de pe raza localitatilor din componenta UAT Silistea sa se efectueze cu respectarea prevederilor regulamentului general de urbanism, a normelor administratorului drumului si reglementarilor legale in vigoare;
-se va lua in calcul realizarea de trotuare, piste pentru biciclete si drumuri pentru atelajele hipo de-a lungul principalelor artere rutiere care strabat UAT Silistea, respectiv DN 23 si DJ 221 si DJ221A;
-realizarea unei semnalizari rutiere clare si eficiente (atat orizontale cat si verticale) pentru toti participantii la traficul rutier, care sa fie in conformitate cu normele administratorului drumului si a reglementarilor legale in vigoare ;
-la momentul intocmirii documentatiei aferente executarii de lucrari ce vor afecta sau vor avea legatura cu partea carosabila, trotuarul, semnalizarea rutiera verticala si/sau orizontala sa va solicita eliberarea avizului de catre politia rutiera.

- **AVIZ ELECTRICA S.A. – SC FILIALA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE ELECTRICA- DISTRIBUTIE MUNTENIA NORD SA- SUCURSALA DE DISTRIBUTIE BRAILA - nr. 10423/30.08.2013**

Prin aviz se comunica urmatoarele:
-teritoriul adm. al comunei Silistea este tranzitat de retele electrice ce apartin SDEE Braila
(LEA 20Kv Avicola Pietroiu, LEA 20 kV Agromec Silistea, LEA 20 kV Agrosil Silistea, Dv. 20 kV Slistea, Dv 20 kV SV1 Silistea, Dv. 20 kV Cotu Lung, LEA 20kV Vamesu, Dv.20kV Martacesti, LEA 20 kV Latinu, Dv. 20 kV Muchea, Dv. 20 kV Golea, Dv. 20 kV Oremixt Latinu, LEA 0,4 kV abonati, posturi de transformare
-trebuie respectate distantele minime admise fata de aceste retele cf. Ord. ANRE nr. 49/2007.

- **AVIZ COMPANIA DE UTILITATI PUBLICE DUNAREA BRAILA - nr. 1213/27.01.2016**
  In aviz se fac urmatoarele precizari:
  -in ceea ce priveste alimentarea cu apa: in satul Muchea exista un sistem centralizat de alimentare cu apa (conducta de aductiune PEHD 110 Silistea-Muchea, L= 2610m, retele de distributie, L = 3759m);
  - in ceea ce priveste canalizarea apelor uzate: pentru satele Cotu Lung, Cotu Mihalea se va respecta Master Planul actualizat, privind sectorul de apa si apa uzata din judetul Braila, elaborat de HILL International, in dec. 2014, pentru perioada 2014-2020 si 2020-2044 si se vor executa urmatoarele lucrari:
  -

Denumire aglomerare	**Investitii ce se vor realiza privind apa uzata**
Cotu Lung	-Fose septice(4 buc), etapa II (2020-2040) -Infiintarea de canalizae(2330m), etapa II(2020-2040)
Cotu Mihalea	-Fose septice(4buc), etapa II (2020-2040) -Infiintarea de canalizae(960m), etapa II(2020-2040)