

**PRO URBA  
CONSTANȚA**



•FIRMĂ ASOCIATĂ CU S.C PROIECT S.A. CONSTANȚA

•S.R.L. •Înregistrată la R.C.cu nr.J 13/533/1997•C.I.F.RO 9075414•cont Trezoreria Constanța RO09TREZ2315069XXX003958•  
• bd.TOMIS nr.143 A cam.703 •900591 •tel / fax. 0241-52 04 98• tel.0241-55 50 05/227•e-mail: [prouba@proiectsa-cta.ro](mailto:prouba@proiectsa-cta.ro) •  
•cont RO 80 BRMA 0140014493200000 Banca Românească S.A.Constanța •cont RO 03 RZBR 0000060001368136 Raiffeisen Bank-ag. Tomis •

pr. nr. 3 / 2015

**PLAN URBANISTIC GENERAL  
AL COMUNEI SILIȘTEA**

**REGULAMENTUL DE URBANISM**

beneficiar : **Primăria comunei SILIȘTEA**  
șef proiect : **arh. Abdișa Abdișa**

---

## REGULAMENTUL DE URBANISM - conținut

---

### Preambul

#### I. Dispoziții generale

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

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

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

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

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

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

#### III. Reguli specifice zonelor funcționale.

- Zonele funcționale
- Reguli pentru zonele funcționale

#### IV. - Reguli specifice unităților teritoriale de referință.

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

### ANEXA

#### ZONELE FUNCȚIONALE ȘI DELIMITAREA U.T.R.

- plan teritoriu administrativ ----- sc.1:50.000
- Siliștea ----- sc.1:10.000
- Țepeș Vodă----- sc.1:10.000

## **PREAMBUL**

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

În prezentul regulament se vor face referiri la :

- **localitate** ca fiind fiecare din satele componente ale comunei (inclusiv trupurile izolate) ce țin de acestea
- **vatra localității** ca fiind trupul principal al fiecăruia din satele componente
- **trupuri izolate** – ca fiind terenuri construite situate separat sau adiacent la trupul principal al satelor componente

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

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

**R E G U L A M E N T   D E   U R B A N I S M****I. DISPOZIȚII GENERALE****1.- Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

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

**2. – Baza legală**

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

- 43 / 1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
  - 44 / 1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător
  - 45 / 1998 pentru aprobarea privind proiectarea , construirea și modernizarea drumurilor
  - 46 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
  - 47 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
  - 49 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
  - Ordinul 13 N / 1999 al MLPAT pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic General.
  - Ordinul nr. 839/2009 al ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1992 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
  - Ordinul MCC 2.314/2004 actualizat 2015–pt. aprobarea Listei monumentelor istorice
  - Hotărârea CJ Constanța nr. 249/2008
  - Normativ P 132 / 93 – privind parcajele
  - Codul civil – Secțiunea II art. 610
    - Secțiunea III art. 611 - 614
    - Secțiunea IV art. 615
    - Secțiunea V art. 616 - 619
- 2.2 La elaborarea R.L.U. s-a ținut seama de prevederile din :
- PATN - Secțiunea I- Rețele de transport (aprobat cu Legea 363/2006)
  - PATN – secțiunea II – Apa (aprobat cu Legea 171/1997)
  - PATN – secțiunea III – zone protejate (aprobat cu Legea 5/2000)
  - PATN – secțiunea IV – rețeaua de localități (aprobat cu Legea 351/2001)
  - PATN – secțiunea V – zone de risc natural (aprobat cu Legea 575/2001)
  - PATN– secțiunea VIII – zone cu resurse turistice (aprobat cu Legea 190/2009)

*notă: cadrul legislativ menționat cuprinde formularea inițială și modificările ulterioare*

### **3. Domeniul de aplicare**

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

Comuna SILIȘTEA cuprinde în intravilan :

- A – trupul principal (vatra) satului Siliștea
- B – trupul principal (vatra) satului Țepeș Vodă

\* trupurile izolate existente – incluse în evidența PUG anterior (elaborat 2000)

- aferente satului Siliștea: C1-C10
- aferente satului Țepeș Vodă: D1-D12

\* trupurile izolate propuse

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

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

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

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

Mărimea localităților componente și gradul de complexitate funcțională a acestora a dus la asimilarea fiecărui sat cu un UTR.

- 3.6.** Prezentul Regulament de urbanism este structurat astfel :
- Reguli privind **modul de ocupare a terenului din extravilan**
  - Reguli generale **în intravilan**
  - Interdicții, restricții sau condiționări de construire ce decurg din reglementări și norme în vigoare
  - Reguli specifice **zonelor funcționale**
  - Reguli specifice **Unităților Teritoriale de Referință (UTR) -**

**II.A-REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**  
**Terenurile din extravilan aflate în teritoriul administrativ al Comunei SILIȘTEA, în sensul prezentului regulament se împart în următoarele categorii :**

- terenuri agricole
- drumurile DN 2A, DJ 224, Dc 61, Dc 62. Dc 63
- traseele de linii electrice de înaltă și medie tensiune
- văile inundabile Siliștei și Banului

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

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

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

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

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

**c- terenurile pe care sunt amplasate sau se propune amplasarea de parcuri eoliene:**

- la amplasarea centralelor eoliene se vor respecta condițiile de protecție specificate în **Normă Tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Cod ANRE: 4.1.207.0.01.09/03/07 Anexa nr. 3**, condiții preluate și în HCJ Constanța nr.249/2008 - față de construcții și amenajări existente.
- În zonele unde sunt amplasate centrale eoliene se vor respecta condițiile de protecție față de acestea la amplasarea altor construcții sau amenajări.

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

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

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

1.1.b- parcelările de teren agricol în loturi sub 2000mp se vor face cu căi de acces din drumul public cu lățimea minimă de 10m.

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

**1.3.** Pentru depistarea arealelor cu vestigii arheologice s-a elaborat un studiu istorico-arheologic, cu transpunerea arealelor respective în coordonate STEREO 70 ce au fost preluate în partea desenată a proiectului, inclusiv cu trasarea limitelor de protecție a acestor situri ce rezultă din aplicarea Legii 218/2010 – privind protejarea patrimoniului arheologic, art. S): *zonă de protecție a siturilor arheologice* – spațiu cu regim special de protecție, stabilit perimetral în preajma sitului arheologic pe o lățime de la 50 la 200 m, în funcție de tipul și importanța obiectivului.

Pentru construcțiile și lucrările de pe aceste areale și din zona lor de protecție, care necesită săpături, se va specifica prin certificatul de urbanism solicitarea avizului Direcției Județene de Cultură.

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

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

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

**2.3** Autorizarea în zona drumurilor DN 2A, DJ 224, Dc 61, Dc 62, Dc 63 se face conform art. 18 din RGU. și conform prevederilor Ordonanței nr.43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor.

**2.4.** Se interzice executarea de construcții în zona de protecție a rețelelor electrice de înaltă tensiune (20 m de o parte și alta) și medie tensiune (6 m de o parte și de alta).

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



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

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

#### **1.1. Generalități.**

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

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

#### **1.2. Interdicții de construire.**

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

**1.2.2.** Se interzice construirea în zona de protecție a liniilor electrice de înaltă tensiune.

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

**1.2.4.** Se interzice construirea în zona inundabilă

**1.2.5.** Se interzice orice fel de construcție ce poate micșora debitul de scurgere de pe cele două văi ce traversează comuna.

#### **1.3. Restricții de construire, condiționări.**

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

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

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

**1.3.4.** Pentru depistarea arealelor cu vestigii arheologice s-a elaborat un studiu istorico-arheologic, cu transpunerea arealelor respective în coordonate STEREO 70 ce au fost preluate în partea desenată a proiectului, inclusiv cu trasarea limitelor de protecție a acestor situri ce rezultă din aplicarea Legii 218/2010 – privind protejarea patrimoniului arheologic, art. S): *zonă de protecție a siturilor arheologice* – spațiu cu regim special de protecție, stabilit perimetral în preajma sitului arheologic pe o lățime de la 50 la 200 m, în funcție de tipul și importanța obiectivului.

Pentru construcțiile și lucrările de pe aceste areale și din zona lor de protecție, care necesită săpături, se va specifica prin certificatul de urbanism solicitarea avizului Direcției Județene de Cultură.

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

#### **2.1. Generalități**

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

- pe terenurile libere din zona de locuit în loturi (curți)
- prin restructurarea fondului existent degradat fizic sau moral
- prin renovarea sau extinderea fondului construit existent
- prin schimbarea de destinație

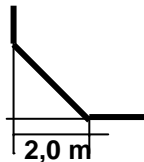
- pe terenurile libere din intravilanul existent, parcelate ca terenuri agricole sau nu, ce devin construibile în urma aprobării de proiecte în faza P.U.Z. sau P.U.D. pentru terenurile respective.
  - Pe terenurile libere introduse în intravilan în vederea construirii.
- 2.1.2.** Toate măsurile urbanistice vor avea ca scop confortul general și binele public.
- 2.1.3.** Firul văilor care străbat localitatea Siliștea se vor amenaja ca spațiu verde; Se va întreține firul de vale astfel încât să nu se micșoreze secțiunea de scurgere.
- 2.1.4.** Se va realiza un sistem de colectare a apelor pluviale prin rigole și șanțuri stradale în cele două localități.

## **2.2 Interdicție de construire.**

- 2.2.1.** Se interzice construirea de locuințe în distanța de 50 m de la limita cimitirelor.
- 2.2.2.** Se interzice construirea în zonele de protecție a liniilor electrice aeriene de înaltă și medie tensiune.

## **2.3. Restricții de construire, condiționări.**

- 2.3.1.** La construcțiile aliniate la trotuar se interzice ocuparea spațiului public cu trepte, trape, rampe; dacă acestea sunt necesare vor fi rezolvate în terenul propriu.
- 2.3.2.** La intersecții construcțiile și împrejurimile se vor realiza cu o teșitură care poate fi în linie dreaptă sau curbă, pentru a asigura vizibilitatea în circulație.



- 2.3.3.** Pe străzile principale – cu spații publice la parter (comerț, servicii) înălțimea parterului va fi uniformă – de 3,50 m, cu cota pardoselii la cel mult 0,50 m peste cota terenului. Fac excepție cazurile determinate de particularitățile terenului.
- 2.3.4.** Materialele publicitare și de reclamă vor fi amplasate astfel încât să nu perturbe condițiile de circulație rutieră și pietonală, mai ales în zona intersecțiilor.
- 2.3.5.** Terenurile propuse la construire prin parcelări devin construibile după executarea lucrărilor tehnico-edilitare care asigură condițiile sanitare de funcționare: alimentare cu apă, canalizare, accese carosabile, alimentare cu energie electrică.
- 2.3.6.** La construcțiile situate la limita de teren spre vecin – vecinul respectiv va permite tencuirea și zugrăvirea peretelui dinspre proprietatea sa atât la executarea construcției precum și la lucrările de întreținere și reparație pe durata existenței clădirii, cu condiția de a nu i se aduce prejudicii asupra stării și calității bunurilor sale, sau cu obligația aducerii acestora la starea inițială.

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

Pe teritoriul comunei Siliștea nu există vestigii arheologice sau monumente de arhitectură care să impună reglementări urbanistice.

În Lista monumentelor istorice, actualizată -2010, în comuna Siliștea figurează următoarele monumente :

- Obelisc în memoria eroilor din primul război mondial- în satul Siliștea
- Crucile eroilor din primul război mondial – în satul Țepeș Vodă
- Obelisc în memoria eroilor din primul război mondial – în satul Țepeș Vodă

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

1. Se va solicita avizul M.Ap.N., M.I. și S.R.I. :

- pentru P.U.Z. și P.U.D. la obiective situate în afara localităților.

2. Se vor realiza cu avizul Statului Major General lucrările cuprinse în lista aprobată cu HGR. 60 / 1996 :

- silozuri și depozite cerealiere cu capacități ce depășesc 15 tone.
- alte categorii de depozite cu capacități mai mari de 5000 mc; depozitele industriale de toate categoriile.
- stații PECO
- conducte magistrale de orice fel, aeriene sau subterane
- drumuri publice ce se construiesc sau se modernizează

3. Autorizarea executării construcțiilor de locuințe noi, indiferent de natura proprietății sau a amplasamentului, se face pe baza satisfacerii exigențelor minimale prevăzute în anexa nr.1 la Legea nr. 114 / 1996 (legea locuinței).

4. – Conform Ordinului 47 / 1996 al Ministrului Transporturilor :

◆ lucrările edilitare se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile.

◆ la ampalsarea instalațiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferință :

- sub zonele verzi
- sub insulele de dirijare a circulației
- sub trotuare sau alei pentru cicliști
- distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,0 m

5. Distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății, dintre zonele protejate (locuințe, dotări social – culturale) și unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare sunt :

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
- Ferme de pasari, între 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de pasari, între 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme și crescătorii de pasari cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de struti: 500 m
- Ferme și crescătorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare și carantina pentru animale: 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, targuri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m

- Depozite pentru colectarea și pastrarea produselor de origine animală: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarea zootehnică, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semintelor): 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a namolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase și nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de taiat lemne: 50 m
- Parcuri eoliene: 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie): 50 m
- Rampe de transfer deseuri: 200 m.

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

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

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

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

### III. REGULI SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

#### 1. Zonele funcționale

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

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

- L - locuințe individuale în loturi (clădiri P÷ P+2)
- D - dotări, instituții publice și servicii de interes general
- A - centre de producție agricolă, zootehnică
- I - industrie mică, servicii, depozitare, baze de producție pentru construcții
- V - spații verzi, sport, agrement, protecție
- G - gospodărie comunală
- E - echipamente tehnico-edilitare
- CT - circulație, transporturi, comunicații

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

1.4. Reguli generale :

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

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

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

## ZONA FUNCȚIONALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOTURI (L)

### Cap. 1 – Generalități :

1.1. *Definirea zonei* : Zona ocupată cu locuințe individuale amplasate în loturi, cu regim de înălțime P÷P+2,

1.2. *Funcțiunea dominantă* : locuire

1.3. *Funcțiuni complementare admise* : dotări și servicii specifice zonei de locuit : Școli, grădinițe, ateliere de reparații și întreținere, comerț, servicii, spații verzi,

1.4. *POT. maxim* :

◆ în loturi cu locuințe –

• cu suprafața până la 1000mp

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

- 50% - pentru locuință și dependințe + anexe gospodărești (magazii, remize, ateliere, grajduri, șoproane).

• cu suprafața peste 1000mp

- 20% – pentru locuință și dependințe (bucătărie de vară, garaj, closet, etc)

- 40% - pentru locuință și dependințe + anexe gospodărești (magazii, remize, ateliere, grajduri, șoproane).

◆ pentru construcțiile de folosință exclusiv comercială, de depozitare, activități, servicii, situate în zona de locuit: 70%

1.5. *CUT. maxim* :

◆ în loturi pentru locuințe - 0,90

◆ pentru construcțiile de folosință exclusiv comercială, de depozitare, activități, servicii, situate în zona de locuit: 2,1

### Cap. 2 – Utilizare funcțională

2.1. *Utilizări permise* : de locuire

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

Deoarece majoritatea locuințelor fac parte din gospodării individuale în care se asigură o parte a mijloacelor de subsistență ale familiei se permite construirea de anexe gospodărești: magazii, grajduri, șoproane, remize, solarii.

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

În zonele cu lotizare urbanistică existentă, pe terenurile neconstruite se poate construi cu autorizare directă, respectând regimul de înălțime din zonă ( P ÷ P+2)

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

2.3 *Interdicții temporare* :

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

2.4. *Interdicții permanente* :

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

### Cap.3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Retragera față de aliniament (limita lotului spre stradă) va fi minim 3m, maxim 6m.
- Retragerile vor putea fi mai mari în loturile de la intersecție de străzi, în lungul unei străzi curbe sau oriunde se pun probleme de vizibilitate sau de păstrare a vegetației existente, de risc de inundare.
- Față de vecinii alăturați se permite un decalaj  $\pm 2$  m față de aceștia a fațadei paralele cu strada.
- Aceste reguli se aplică corpului de clădire principal; balcoanele, scările închise sau nu, sasurile de intrare, ieșindurile acoperișului nu se iau în considerare în limita de 1 m, cu excepția așezării la aliniament.
- În cazul terenurilor cu adâncime mare, depășind 15 m care permit implantarea în zona din spate a celei de-a doua construcții, toate regulile de aliniere privesc numai prima clădire.
- Loturile situate la intersecția a două străzi vor avea colțul teșit, din motive de vizibilitate rutieră, corelat cu raza de curbura a străzii (min. 5,50 m).
- Pe aceeași proprietate, construcțiile separate trebuie să fie amplasate unele în raport cu celelalte la o distanță de peste 4 m
- Două construcții de locuit nealăturate trebuie să fie amplasate unul în raport cu celălalt la o distanță cel puțin egală cu înălțimea clădirii mai înalte.
- Clădirea de locuit, dependențele și anexele gospodărești pot fi puse alăturat sau înșiruit dispuse perpendicular pe direcția străzii.
- Dacă există două construcții separate din care una este locuită și cealaltă cu altă folosință, cu înălțime mai mare de 4 m, înălțimea acesteia din urmă determină distanța minimă dintre cele două clădiri.
- Clădirile care au altă funcțiune decât cea de locuit - în întregime sau numai la parter- (cu funcțiuni de interes public: comerț, servicii meșteșugărești, servicii intelectuale) se vor putea amplasa lipit de aliniament, sau cu o retragere care să permită amenajarea unei terase; în această situație trebuie asigurat accesul la parcare/gararea auto în curtea din spate.

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

- Se va prefera construirea locuințelor adiacent la una din limitele laterale, eventual cuplat cu construcția învecinată.
- În cazul construirii în sistem izolat locuințele se vor amplasa respectând codul civil - referitor la vederea către vecin (minim 2,00m-la peretele cu fereastră sau 0,60m la perete cu vedere piezișă) și picătura de apă de pe acoperiș și având cel puțin pe una din părțile laterale o distanță liberă de 3m față de limita lotului.

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

- Configurația lotului și așezarea construcțiilor în lot vor fi în așa fel încât să permită accesul pietonal și auto în interiorul lotului.

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

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

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

- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite sau 12 m pentru clădiri cuplate sau izolate.
- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară și va permite realizarea unei construcții de locuit în condiții optime.

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

- Fiecare lot își va rezolva necesitățile de parcare în incinta proprie pe suprafață deschisă, acoperită sau închisă (garaj); garajul va fi înglobat în clădirea locuinței sau adosat acesteia; se va prevedea minim un loc de parcare sau garare pentru fiecare apartament.
- Împrejuririle noi vor ține seama de materialele și înălțimea vecinătăților, fără a depăși înălțimea de 2,0 m
- În cazul lotizărilor noi, gardurile spre stradă se vor realiza unitar ca înălțime și materiale folosite.

## Cap. 4 – Alte reglementări și prescripții :

### 4.1. Se pot defini alte reguli în următoarele cazuri :

- atunci când e recunoscută imposibilitatea de a construi după regulile din prezentul regulament.
- atunci când adaptările sau modificările sunt recunoscute ca justificate prin calitatea urbanistică și arhitecturală a propunerii.
- Atunci când pe terenurile alăturate de o parte și de alta există construcții realizate altfel decât regulile stabilite în prezentul regulament .

4.2. *Construcțiile de folosință exclusiv comercială, de depozitare, activități, servicii*, situate în zona de locuit pot acoperi 70% din suprafața parcelei pornind de la aliniament, oricare ar fi adâncimea lotului, cu condiția de a respecta regimul de înălțime impus în zonă, de a nu crea discomfort în vecinătăți, de a asigura necesarul de parcare/garare în propria incintă și de a nu perturba circulația rutieră și pietonală.

### 4.3. Aspectul exterior :

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

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

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

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

- Materialele de învelitoare vor fi: țigla, olana, tabla zincată, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu șită, șindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.

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

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

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

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

antenele de televiziune - nu vor parazita fațadele spre stradă.

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



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

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

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

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

### Cap. 1 – Generalități

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

Din această categorie fac parte :

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

1.2. *Funcțiunea dominantă :* de servire publică

1.3. *Funcțiuni complementare:* comerț, alimentație publică

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

1.4. *POT. maxim :* 70%

1.5. *CUT. maxim :* 2,1

1.6. *Regim de înălțime maxim – P+2*

### Cap. 2 – Utilizare funcțională

2.1. *Utilizări permise :*

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

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

2.2. *Utilizări permise cu condiționări :*

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

2.3. *Interdicții permanente :*

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

### Cap.3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Construcțiile din subzona **a)** se vor amplasa astfel :

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

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

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

III- cu retragere de până la 3m de la trotuar pentru a permite amenajarea unei terase

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

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

Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto și pietonal.

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

Toate construcțiile instituțiilor publice vor avea asigurate echiparea tehnico-edilitară : apă, electricitate, telefonizare, canalizare; încălzirea se va asigura din surse proprii .

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

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

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

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

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

#### **Cap.4 - Alte reglementări și prescripții :**

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

- Aspectul fațadelor se va ameliora prin finisaje de calitate.

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

**ZONA FUNCȚIONALĂ – CENTRE DE PRODUCȚIE AGRICOLĂ, ZOOTEHNICĂ, (A)****Cap. 1 – Generalități**

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

1.2. *Tipuri de subzone :*

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

1.3. *Funcțiuni dominante :* cele specifice

1.4. *Funcțiuni complementare admise :* locuințe de serviciu

1.5. *POT. maxim :* conform exigențelor tehnologice sau 80% (clădiri și platforme), cu spațiu verde minim 20%

1.6. *CUT. maxim :* 1,5

1.7. *Regim de înălțime maxim – P+2*

**Cap. 2 - Utilizare funcțională**

2.1. *Utilizări permise :* cele specifice destinației

2.2 *Utilizări permise cu condiționări :*

- adăposturi și remize pentru utilaje agricole
- adăposturi, grajduri, padocuri ptr. animale
- baze de furaje

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

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

**Cap. 3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

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

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

- Incintele agricole trebuie racordate la rețeaua electrică
- Alimentarea cu apă potabilă se va face din resurse proprii (puțuri) sau prin racordarea la rețeaua publică.
- Încălzirea se va face din surse proprii, prin centrale termice sau sobe.
- Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare locală sau în microstații proprii de epurare; apele uzate tehnologice se evacuează în rețeaua locală după preepurare sau în microstații proprii de epurare.

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

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

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

- Parcajele pentru automobile și celelalte mijloace de transport se vor face exclusiv în interiorul incintelor

- Zonele libere din incintă vor fi amenajate cu spații verzi ; pe conturul incintelor se va prevedea plantație înaltă.

#### **Cap. 4 – Alte reglementări și prescripții :**

##### *4.1. Se pot defini alte reguli în următoarele cazuri :*

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

##### *4.2. Aspectul exterior :*

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

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

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

acoperișurile - pot fi cu terasă sau cu șarpantă; în acest sens se va ține seama de integrarea în vecinătăți; Se va prefera acoperișul în pantă.

- Panta acoperișurilor va fi de maxim 70 %.
- Materialele de învelitoare vor fi : țigla, olana, tabla zincată, țigla metalică, tablă ondulată, ondulin, azbociment ondulat.
- Se interzic acoperișurile cu șită, șindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.
- Se vor evita înălțimile abuzive.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ZONA FUNCȚIONALĂ – INDUSTRIE MICĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITE (I)****Cap. 1 – Generalități**

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

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

- după felul activității :
  - producție industrială
  - ateliere de întreținere și reparații, baze de construcții
  - depozite
- după impactul asupra vecinătăților și a zonelor sensibile :
  - nenocive
  - nocive (surse de poluare a aerului, apei sau solului)

1.3. *Funcțiunea dominantă :* producție industrială, servicii, depozite.

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

1.5. *POT. maxim :* conform exigențelor tehnologice sau 80% (clădiri și platforme), cu spațiu verde minim 20%

1.6. *CUT. maxim :* 1,5

1.7. *Regim de înălțime maxim – P+2* sau conform necesităților tehnologice

**Cap. 2 – Utilizare funcțională**

2.1. *Utilizări permise :* conform funcțiunii de destinație

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

2.3. *Interdicții temporare :* nu

2.4. *Interdicții permanente :*

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

**Cap. 3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii**

3.1 *Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :*

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

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

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

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

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

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

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

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

- Din considerente de economie de teren procentul de ocupare al terenului (POT) va fi cel din STAS –urile specifice.
- Construcțiile din incintă, pentru activitățile principale cât și pentru funcțiunile anexă se vor amplasa comasat; excepțiile se acceptă din motive tehnologice sau de securitate.

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

- Spațiile libere din incintele de producție, pe cât posibil, vor fi amenajate ca spații verzi cu rol de protecție – minim 20% din suprafața incintei;
- Toate spațiile de parcare necesare pentru personal, pentru vizitatori sau dictate de necesități tehnologice se vor amenaja în interiorul incintei;
- Se pot amenaja spații de parcare comune pentru mai multe unități de producție, amplasate pe teren domeniu public concesionat de la Primărie sau care aparține acestor unități sau uneia din ele.
- Împrejuririle se vor face din materiale durabile, de preferință opace; spre stradă pot fi și de tip transparent (grilaje) dacă activitatea are loc numai în clădire; împrejuririle se vor face pe tot conturul terenului unității.

### **Cap. 4 – Alte reguli și prescripții**

- Unitățile existente cu un coeficient slab de utilizare al terenului, cu activitate mai redusă decât cea pentru care a fost proiectată se vor reanaliza în cadrul unor proiecte în faza P.U.D. în vederea măririi gradului de utilizare a terenului sau a disponibilizării de teren pentru folosințe similare sau alte folosințe compatibile ca vecinătate.
  - Zonele de extindere vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare care să corespundă necesităților tehnologice.
- Coșurile de fum vor avea înălțimea care să permită dispersia fumului și a gazelor la concentrații sub limita admisibilă prevăzută în norme.

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

### **Cap. 1 – Generalități**

#### *1.1. Definirea zonei :*

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

#### *1.2. Tipuri de subzone :*

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

#### *1.3. Funcțiunea dominantă :* - spațiu plantat

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

### **Cap. 2 - Utilizare funcțională**

*2.1. Utilizări permise :* numai cele specifice subzonei

*2.2. Utilizări permise cu condiționări :*

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

*2.3. Interdicții temporare :* fără obiect

*2.4. Interdicții permanente :*

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

### **Cap. 3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

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

### **Cap. 4 – Alte reguli și prescripții**

*4.1. Spații verzi, parcuri.*

- Mărimea suprafețelor de spații verzi în intravilan va deveni o preocupare principală a administrației locale; terenurile indicate și disponibile pentru această funcțiune sunt cele din zona văilor inundabile, ce se pot amenaja prin plantare de vegetație înaltă hidrofilă, arbuști, realizare de alei din pietriș sau dale autoblocante, bănci, iluminat decorativ.

*4.2. Zonele pentru sport.*

- se vor amenaja spații pentru sport; în vecinătatea stadionului din Siliștea se pot amenaja și terenuri pentru baschet, handbal, volei, tenis de câmp, care să poată beneficia de existența vestiarelor.
- se vor putea amenaja terenuri de sport (volei, tenis, baschet) pe terenuri disponibile în zona de locuit.



## **ZONA FUNCȚIONALĂ – GOSPODĂRIE COMUNALĂ (G)**

### **Cap. 1 – Generalități**

#### *1.1. Definirea zonei :*

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

#### *1.2. Tipuri de subzone : cimitire*

#### *1.3. Funcțiuni complementare admise : nu*

### **Cap. 2 - Utilizare funcțională**

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

#### *2.2. Utilizări permise cu condiționări : fără obiect.*

#### *2.3. Interdicții temporare : fără obiect.*

#### *2.4. Interdicții permanente : fără obiect.*

### **Cap. 3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

- cimitirele au o zonă de protecție sanitară de 50 m față de zona de locuit.

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

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

*3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:* cimitirele vor avea sursă de apă, alimentare cu energie electrică,

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

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

#### *3.5. Reguli cu privire la amplasare de parcele, spații verzi, împrejuriri :*

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

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

### **Cap. 4 – Alte reguli și prescripții**

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

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

## **ZONA FUNCȚIONALĂ - ECHIPAMENTE TEHNICO – EDILITARE ( E )**

### **Cap. 1 – Generalități**

#### *1.1. Definirea zonei :*

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

#### *1.2. Tipuri de subzone :*

- zona pentru alimentare cu apă (stații de înmagazinare, stații de pompare, conducte de aducțiune).

- zona pentru canalizare menajeră (stații de epurare, conducte de refulare, conducte de evacuare apă uzată menajeră, stație de epurare) și de evacuare a apelor pluviale.

- zonă de alimentare cu energie electrică (posturi de transformare, linii electrice aeriene de înaltă și medie tensiune).

#### *1.3. Funcțiunea dominantă : cea care ocupă terenul.*

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

### **Cap. 2 – Utilizare funcțională**

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

*2.2. Utilizări permise cu condiționări : fără obiect.*

*2.3. Interdicții temporare : fără obiect .*

*2.4. Interdicții permanente : fără obiect*

### **Cap.3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

- pentru traseele de conducte de aducțiune apă majore se asigură un culuar de protecție neconstruibil cu lățimea de 10 m de o parte și alta a conductei.

- pentru rețelele de distribuție apă potabilă culuarul de protecție este de 3m de o parte și alta a conductei.

- pentru traseele de conducte de evacuare a apei uzate menajere (refulare) se prevede o zonă de protecție de 2m de o parte și alta, cu posibilitatea accesului auto și cu utilaje pe tot traseul.

- posturile de transformare vor fi prevăzute cu o zonă de protecție de 14 m de jur împrejur.

- liniile electrice aeriene de înaltă tensiune au o zonă de protecție de 20 m, de o parte și de alta și 6 m la liniile aeriene de medie tensiune.

- la amplasarea stațiilor de epurare se va ține seama de prevederile Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății,

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

- posturile de transformare vor avea asigurate accesul carosabil.

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

### **Cap. 4 – Alte reguli și prescripții**

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

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

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

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

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

4.6. Apele uzate industriale sau provenind de la unități agricole, zootehnice, evacuate în rețeaua publică de canalizare, în cazul în care caracteristicile acestora diferă de cele prevăzute de normativul privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților și direct în stațiile de epurare trebuie să fie supuse în prealabil unei preepurări.

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

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

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

## **ZONA FUNCȚIONALĂ – CIRCULAȚIE, TRANSPORT – (CT)**

### **Cap. 1 – Generalități**

#### *1.1. Definirea zonei :*

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

#### *1.2. Tipuri de subzone :*

- circulație rutieră existentă, ce își mențin caracteristicile.
- circulație rutieră nou propusă.
- circulație pietonală

#### *1.3. Funcțiunea dominantă : circulația și transportul.*

#### *1.4. Funcțiuni complementare admise: nu sunt permise alte funcțiuni*

### **Cap. 2 – Utilizare funcțională.**

*2.1. Utilizări permise:* numai cele corespunzătoare destinației acestora.

### **Cap. 3 – alte reglementări și prescripții :**

#### *3.1. Pentru circulația rutieră:*

- secțiunea DJ 224 în zona de traversare a localității Siliștea va fi adaptată pentru a prelua pe lângă traficul de traversare și traficul local, inclusiv prin amenajarea de locuri de parcare, a pistei de bicicliști, a trotuarelor pietonale și a șanțului de scurgere a apelor de ploaie.
- Stațiile Service amplasate la străzile principale sau pe un traseu de traversare vor avea asigurată toată suprafața de lucru în incinta proprie. Se interzice lucrul și parcarea pe carosabil.
- Accesul la stațiile de alimentare cu carburanți auto se face prin amenajări ale carosabilului astfel încât să nu se afecteze fluenta traficului în zonă.
- Se vor respecta prevederile din Hotărârea CJ Constanța nr. 249/2008 privind străzile secundare cu lățimea minimă de 12m și străzile principale cu lățimea minimă de 18m.

Tot în această Hotărâre se prevede ca distanța dintre garduri pe traseu de drum județean să fie de minim 24m.

#### *Accesele auto :*

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

#### *Amplasarea lucrărilor edilitare în raport cu drumul.*

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

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

#### *Circulația rutieră nou propusă*

- În zonele propuse la extindere se va rezerva terenul necesar pentru străzile noi, la ampriză conform normelor și Hotărârii CJ Constanța nr.249/2008 - pentru carosabil, trotuare pietonale, șanț sau rigolă de scurgere a apelor de ploaie, pistă de bicicliști, inclusiv prin asigurarea continuității tramei stradale existente.

#### *3.2. Circulația pietonală se va rezolva prin :*

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

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

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

Mărimea localităților componente și gradul de complexitate funcțională a acestora a dus la asimilarea fiecărui sat cu un UTR.

**Conținutul regulilor pentru U.T.R. :****A – descriere U.T.R. :**

- 1- Limite
- 2- Aprecieri asupra fondului construit existent
- 3- Funcțiune dominantă; alte funcțiuni
- 4- Regim de înălțime
- 5- Disponibilități de teren
- 6- Echipare edilitară

**B – reglementări propuse :**

- 1- Funcțiuni permise
- 2- Regim de înălțime (minim / maxim)
- 3- Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere.
- 4- Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje).
- 5- P.O.T.maxim, CUT maxim
- 6- Zone în U.T.R. cu interdicții temporare sau definitive.
- 7- Alte situații specifice

Unitățile teritoriale de referință din intravilanul comunei SILIȘTEA sunt cele din intravilanul propus al satelor Siliștea și Țepeș Vodă, care au un caracter complex, multifuncțional și cele din trupurile izolate care au în general caracter monofuncțional.

În toate unitățile teritoriale de referință (UTR) pe terenuri propuse la extindere față de intravilanul existent se va putea construi numai pe bază de proiecte în faza P.U.D. (Plan urbanistic de detaliu) sau P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) aprobate conform legii.

Ca urmare au fost definite două UTR în vetrele satelor:

UTR 1- vatra satului Siliștea

UTR 2- vatra satului Țepeș Vodă

## UTR 1- Satul SILIȘTEA

### A. DESCRIERE :

1. *Limite:* suprafața cuprinsă în intravilanul propus al vetrei satului Siliștea
2. *Aprecieri asupra fondului construit:* locuințe în loturi individuale, în stare medie; mărimea lotului – 1.000 ÷ 8.000 mp (4.000 mp suprafața medie curte).
3. *Funcțiunea dominantă :* gospodării individuale cu locuințe, anexe gospodărești (grajduri, cotețe, magazii, remize, șoproane) și grădini.  
*Alte funcțiuni :* spații comerciale și de alimentație publică, dotări de interes public, incinte pentru activități cu profil agricol, spații verzi de protecție
4. *Regim de înălțime :* P ÷ P+1
5. *Disponibilități de teren :* sunt posibile îndeșiri prin construire în loturile existente, mai ales prin reparcelarea fundurilor de loturi, în zonele unde distanța dintre străzi este mai mare de 100m, construire pe loturile situate între două străzi dar sunt construite numai pe o parte; există în vatră loturi (curți) neconstruite
6. *Echipare tehnico-edilitară :* există alimentare cu apă și electricitate.

### B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

1. – *Funcțiuni permise :* locuire, servicii, dotări de interes public, activități nenocive.
2. – *Regim de înălțime:* P ÷ P+2
3. – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:* se mențin alinierele existente, fără a depăși limita incintelor;
  - în cazul reparcelărilor de funduri de loturi sau de mobilare a fronturilor de stradă neconstruite retragerea construcției principale față de limita dinspre stradă va fi de minim 3m, maxim 6m.
4. – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje) :* materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.
5. – *P.O.T. maxim și CUT maxim:*  
Se aplică prevederile de la zona funcțională corespunzătoare:
  - curți cu gospodării individuale cu suprafața sub 1000mp
  - curți cu gospodării individuale cu suprafața peste 1000mp
  - terenuri pentru construcțiile de folosință exclusiv comercială, de depozitare, activități, servicii, situate în zona de locuit
  - dotări, instituții publice și servicii de interes general
  - terenuri pentru industrie mică, producție, servicii, depozite
6. – *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive :*
  - în terenul cu lățimea de 50m din jurul cimitirului se interzice construirea de locuințe; se pot construi spații pentru alte folosințe: ateliere, depozitare, spațiu verde, servicii.
  - se respectă distanțele de protecție din Normativul sanitar
7. - *Alte situații specifice:*
  - firele de vale cu aport permanent de apă care au și rolul de colectoare de ape pluviale din văile Siliștea și Banului se vor amenaja la secțiuni care să poată prelua debitele calculate la precipitații torențiale; această secțiune se va menține pe tot traseul din intravilan, fără obstacole naturale sau artificiale.

## UTR 2- Satul ȚEPEȘ VODĂ

### A. DESCRIERE :

1. *Limite:* suprafața cuprinsă în intravilanul propus al vetrei satului Țepeș Vodă
2. *Aprecieri asupra fondului construit:* locuințe în loturi individuale, în stare medie; mărimea lotului – 1.000 ÷ 8.000 mp (media 2.300mp).
3. *Funcțiunea dominantă :* gospodării individuale cu locuințe, anexe gospodărești (grajduri, cotețe, magazii, remize, șoproane) și grădini.  
*Alte funcțiuni :* spații comerciale și de alimentație publică, dotări de interes public, incinte pentru activități cu profil agricol,
4. *Regim de înălțime :* P ÷ P+1
5. *Disponibilități de teren:* sunt posibile îndesiri prin construire în loturile existente, mai ales prin reparcelarea fundurilor de loturi, în zonele unde distanța dintre străzi este mai mare de 100m, construire pe loturile situate între două străzi dar sunt construite numai pe o parte; există în vatră loturi (curți) neconstruite și terenuri libere necuprinse în curți, mai ales în partea de sud a derelei.
6. *Echipare tehnico-edilitară :* există alimentare cu apă și electricitate.

### B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

1. – *Funcțiuni permise :* locuire, servicii, dotări de interes public, activități nenocive.
2. – *Regim de înălțime:* P ÷ P+2
3. – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:* se mențin alinierele existente, fără a depăși limita incintelor;
  - în cazul reparcelărilor de funduri de loturi sau de mobilare a fronturilor de stradă neconstruite, a parcelării terenurilor libere din vatră retragerea construcției principale față de limita dinspre stradă va fi de minim 3m, maxim 6m.
4. – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje) :* materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.
5. – *P.O.T. maxim și CUT maxim:* Se aplică prevederile de la zona funcțională corespunzătoare:
  - curți cu gospodării individuale cu suprafața sub 1000mp
  - curți cu gospodării individuale cu suprafața peste 1000mp
  - terenuri pentru construcțiile de folosință exclusiv comercială, de depozitare, activități, servicii, situate în zona de locuit
  - dotări, instituții publice și servicii de interes general
  - terenuri pentru industrie mică, producție, servicii, depozite
6. – *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive :*
  - se respectă distanțele de protecție din Normativul sanitar – aprobat cu Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății,
7. *Alte situații specifice:*
  - firul de vale cu aport permanent de apă care are și rolul de colectoare de ape pluviale din valea Banului se va amenaja la secțiuni care să poată prelua debitele calculate la precipitații torențiale; această secțiune se va menține pe tot traseul, cu deosebire în partea de aval de vatra satului Țepeș Vodă, fără obstacole naturale sau artificiale.



**TRUPURI IZOLATE ÎN TERITORIU-EXISTENTE CE SE MENȚIN**

Pentru trupurile izolate din teritoriu se vor respecta reglementările pentru zona funcțională cu care este ocupat terenul trupului respectiv, specificat și în lista trupurilor

**TRUPURI IZOLATE EXISTENTE CE SE MENȚIN:**

trup	denumire	Zonă funcțională
Trupuri aferente Silistea		
C1	Ferma agro-zoo	Centru prod. agro-zoo
C2	Ferma agricolă	Centru prod. agro-zoo
C3	Agromec	Centru prod. agro-zoo
C4	Cimitir musulman	Gospodărie comunală
C5	Puț forat Silistea	Tehnico-edilitare
C6	Rezervor apă Silistea	Tehnico-edilitare
C7	SP -SNIF	Îmbunătățiri funciare
C8	SP -SNIF	Îmbunătățiri funciare
C9	SP -SNIF	Îmbunătățiri funciare
C10	Statie epurare Silistea	Tehnico-edilitare
Trupuri aferente Tepes Vodă		
D1	ferma	Centru prod. agro-zoo
D2	S.C. DOCEFRAN	Centru prod. agro-zoo
D3	Ferma agricola-locuinte	locuire
D4	S.C. DOCEFRAN	Centru prod. agro-zoo
D5	Cimitir crestin T.V.	Gospodărie comunală
D6	Cimitir musulman T.V.	Gospodărie comunală
D7	Rezervor apă T. V.	Tehnico-edilitare
D8	SP -SNIF	Îmbunătățiri funciare
D9	SP -SNIF	Îmbunătățiri funciare
D10	Statie antenă	Comunicații
D11	Ferma agricola	Centru prod. agro-zoo
D12	Stație epurare T V	Tehnico-edilitare