

PLAN URBANISTIC GENERAL
P.U.G. – COMUNA CASTELU
JUDEȚ CONSTANTA

R. L. U.
Regulamentul Local
de Urbanism al
Comunei Castelu

Beneficiar : PRIMĂRIA COMUNEI CASTELU - JUD. CONSTANȚA
Proiectant general: S.C. TOPOMINIERA S.R.L. CONSTANȚA
Proiectant de specialitate: S.C. PROMARH – S.R.L. CONSTANȚA
S.C. ARTERA TRUST S.R.L.

CUPRINS :

I - GENERALITĂȚI

Capitolul 1.1 – Domeniu de aplicare - Baza legală

Capitolul 1.2 - Rolul Regulamentului local – Corelări cu alte documentații

Capitolul 1.3 - Mod de aplicare

Capitolul 1.4 - Derogări

Capitolul 1.5 - Diviziunea terenului în zone funcționale și unități teritoriale

Capitolul 1.6 - Structura Regulamentului local

II - REGLEMENTĂRI COMUNE

Capitolul 2.1 - Protejarea patrimoniului cultural național: monumente istorice și situri arheologice, zone construite protejate (ZCP)

Capitolul 2.1.1 - Monumente istorice

Capitolul 2.1.2 - Situri arheologice pe Teritoriul administrativ al comunei Castelu

Capitolul 2.1.3 - Zone construite protejate

Capitolul 2.2. - Zone de siguranță și protecție

Capitolul 2.2.1 - Zone de siguranță și protecție sanitară

Capitolul 2.2.2 - Zone de siguranță și protecție a căilor de comunicație

Capitolul 2.2.3 - Zone de protecție monumente istorice

Capitolul 2.3. - Zone cu risc geotehnic

Capitolul 2.4. - Căi de comunicație

Capitolul 2.5. - Parcarea autovehiculelor

Capitolul 2.6. - Parcelarea

III - REGLEMENTĂRI SPECIFICE

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ UTR I. "VALEA CHIOSTEL"

Capitolul 3. - UTR I.1 - VATRA LOCALITĂȚII CASTELU - trup "A"

Capitolul 3.1. - Subdiviziunea UTR I.1a - Vatra istorică a satului - zona nord-estică

Capitolul 3.1.1. - Zona de locuințe + funcțiuni complementare locuirii (ZRL)

Capitolul 3.1.2. - Zona activităților legate de culte (ZRAC)

Capitolul 3.1.3. - Zona unităților agricole și agrozootehnice (ZRAZ)

Capitolul 3.1.4. - Zona spațiilor verzi, dotări pentru sport, agrement (ZRVs)

Capitolul 3.1.5 - Zona căilor de comunicație (ZRCC)

Capitolul 3.1.6. - Zona de gospodărie comunală (ZRGc)

Capitolul 3.1.7 - Prevederi suplimentare pentru Zona construită protejată (ZCP)

Capitolul 3.2. - Subdiviziunea UTR I.1b - zona sudică a localității Castelu

Capitolul 3.2.1. - Zona centrală cu funcțiuni complexe de interes public + zonă rezidențială (ZRCp)

Capitolul 3.2.2. - Zona de locuințe + funcțiuni complementare locuirii (ZRL)

Capitolul 3.2.3. - Zona spațiilor verzi, dotări pentru sport, agrement (ZRVs)

Capitolul 3.2.4. - Zona activităților legate de culte (ZRAC)

Capitolul 3.2.5. - Zona de gospodărie comunală (ZRGc)

Capitolul 3.2.6. - Zona căilor de comunicație (ZRCC)

Capitolul 3.2.7 - Prevederi suplimentare pentru Zona construită protejată (ZCP)

Capitolul 3.3. - Subdiviziunea UTR I.1c - zona nord-vestică a localității Castelu

Capitolul 3.3.1. - Zona de locuințe + funcțiuni complementare locuirii (ZRL)

Capitolul 3.3.2. - Zona unităților de producție, servicii diversificate, depozitare (ZRPD)

Capitolul 3.3.3. - Zona unităților agricole și agrozootehnice (ZRAZ)

Capitolul 3.3.4. - Zona spații verzi, dotări pentru sport, agrement (ZRVs)

Capitolul 3.3.5. - Zona căilor de comunicație (ZRCC)

Capitolul 3.3.6. - Zona de gospodărie comunală (ZRGC)

Capitolul 4. - UTR I.2 - TRUPURI IZOLATE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV

Capitolul 4.1. - Trupul izolat "B" - Liceul Tehnologic Dobrogea

Capitolul 4.1.1. - Zona de locuințe + funcțiuni complementare locuirii (ZRL)

Capitolul 4.1.2. - Zona instituții publice - învățământ (ZRIP)

Capitolul 4.1.3. - Zona unităților agricole și agrozootehnice (ZRAZ)

Capitolul 4.1.4. - Zona căilor de comunicație (ZRCC)

Capitolul 4.1.5. - Zona de gospodărie comunală - subzona construcțiilor, rețelelor edilitare (ZRGCE)

Capitolul 4.2. - Trupul izolat "C" - Cimitirul Musulman

Capitolul 4.3. - Trupul izolat "E"

Capitolul 4.3.1. - Zona unităților agricole și agrozootehnice (ZRAZ)

Capitolul 4.3.2. - Zona de gospodărie comunală - subzona construcțiilor, rețelelor edilitare (ZRGCE)

Capitolul 5. - UTR I.3 - TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN (ZRTA) ȘI ZONE STRĂBĂTUTE DE APE (ZRA)

Capitolul 5.1. - Terenuri cu folosințe agricole în teritoriul extravilan

Capitolul 5.2. - Terenuri cu folosințe agricole în teritoriul extravilan suprapuse cu patrimoniu arheologic

Capitolul 5.3. - Zona ocupată de ape (ZRA)

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ UTR II. "VALEA CARATAI"

Capitolul 6. - UTR II.1. - VATRA LOCALITĂȚII NISIPARI - trup "A1"

Capitolul 6.1. - Subdiviziunea UTR II.1a - Vatra istorică a satului

Capitolul 6.1.1. - Zona de locuințe + funcțiuni complementare locuirii (ZRL)

Capitolul 6.1.2. - Zona instituții publice (ZRIP)

Capitolul 6.1.3. - Zona activităților legate de culte (ZRAC)

Capitolul 6.1.4. - Zona spații verzi, dotări pentru sport, agrement (ZRVs)

Capitolul 6.1.5. - Zona căilor de comunicație (ZRCC)

Capitolul 6.1.6. - Zona de gospodărie comunală (ZRGC)

Capitolul 6.2. - Subdiviziunea UTR II.1b - Strada Nemțească

Capitolul 6.2.1. - Zona de locuințe + funcțiuni complementare locuirii (ZRL)

Capitolul 6.2.2. - Zona activităților legate de culte (ZRAC)

Capitolul 6.2.3. - Zona căilor de comunicație (ZRCC)

Capitolul 6.2.4. - Zona de gospodărie comunală (ZRGC)

Capitolul 6.3. - Subdiviziunea UTR II.1cd - Estul localității

Capitolul 6.3.1. - Zona de locuințe + funcțiuni complementare locuirii (ZRL)

Capitolul 6.3.2. - Zona spații verzi, dotări pentru sport, agrement (ZRVs)

Capitolul 6.3.3. - Zona căilor de comunicație (ZRCC)

Capitolul 6.3.4. - Zona unităților agricole și agrozootehnice (ZRAZ)

Capitolul 6.3.5. - Zona de gospodărie comunală (ZRGC)

Capitolul 6.4. - Subdiviziunea UTR II.1e - nordul și estul localității

Capitolul 6.4.1. - Zona de locuințe + funcțiuni complementare locuirii (ZRL)

Capitolul 6.4.2. - Zona spații verzi, dotări pentru sport, agrement (ZRVs)

Capitolul 6.4.3. - Zona căilor de comunicație (ZRCC)

Capitolul 6.4.4. - Zona unităților agricole și agrozootehnice (ZRAZ)

Capitolul 6.4.5. - Zona de gospodărie comunală (ZRGC)

Capitolul 6.5. - Subdiviziunea UTR II.1f - Lotizări 2008

Capitolul 6.5.1. - Zona de locuințe + funcțiuni complementare locuirii (ZRL)

Capitolul 6.5.2. - Zona spații verzi, dotări pentru sport, agrement (ZRVs)

Capitolul 6.5.3. - Zona căilor de comunicație (ZRCC)

Capitolul 6.5.4. - Zona de gospodărie comunală (ZRGC)

Capitolul 7. - UTR II.2. - TRUPURI IZOLATE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV

Capitolul 7.1. - Trupul izolat "B1" - Rezervor apă

Capitolul 7.2. - Trupul izolat "C1" - Complex Agrozootehnic

Capitolul 7.3. - Trupul izolat "D1" - Stație epurare biogaz

Capitolul 7.4. - Trupul izolat "E1" - Bazine dejecții

Capitolul 7.5. - Trupul izolat "F1" - Puț captare apă

Capitolul 7.6. - Trupul izolat "G1" - Canton pază dig

Capitolul 8. - UTR II.3 - TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN (ZRTA)

Capitolul 8.1. - Terenuri cu folosințe agricole în teritoriul extravilan

Capitolul 8.2. - Terenuri cu folosințe agricole în teritoriul extravilan suprapuse cu patrimoniu arheologic

Capitolul 8.3. - Zona ocupată de ape (ZRA)

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ UTR III. "DEALUL AGI CABUL"

Capitolul 9. - UTR III.1. - TRUPURI IZOLATE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV

Capitolul 9.1. - Trupul izolat "H1" - Stație SRP1, stație transformare 110kV

Capitolul 9.2. - Trupul izolat "I1" - Stație SPP10

Capitolul 10. - UTR III.2 - TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN (ZRTA)

Capitolul 10.1. - Terenuri cu folosințe agricole în teritoriul extravilan

Capitolul 10.2. - Terenuri cu folosințe agricole în teritoriul extravilan suprapuse cu patrimoniu arheologic

Capitolul 10.3. - Zona ocupată de ape (ZRA)

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ UTR IV. "VALEA AGI CABUL"

Capitolul 11. - UTR IV.1. - TRUPURI IZOLATE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV

Capitolul 11.1. - trupul izolat "F" - fosta fermă Agrias 3-7

Capitolul 11.1.1. - Zona unităților agricole și agrozootehnice (ZRAZ)

Capitolul 11.1.2. - Zona de locuințe (ZRL)

Capitolul 11.1.3. - Zona căilor de comunicație (ZRCC)

Capitolul 11.1.4 - Zona de gospodărie comunală - subzona construcțiilor, rețelelor edilitare (ZRGCE)

Capitolul 11.2. - trupul izolat "G" - bazine dejecții

Capitolul 11.3. - trupul izolat "H" - fosta fermă Agrias 4

Capitolul 11.4. - trupul izolat "I" - fosta fermă Agrias 5

Capitolul 11.5. - trupul izolat "J" - fosta fermă Agrias 2

Capitolul 12. - UTR IV.2 - TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN (ZRTA)

Capitolul 12.1. - Terenuri cu folosințe agricole în teritoriul extravilan

Capitolul 12.2. - Terenuri cu folosințe agricole în teritoriul extravilan suprapuse cu patrimoniu arheologic

Capitolul 12.3. - Zona ocupată de ape (ZRA)

Capitolul 13. - ZONA TERENURILOR NEPRODUCTIVE EXTRAVILAN (ZRNP)

Capitolul 14. - ZONA CU PUZ/PUD AVIZATE

I GENERALITĂȚI

Comuna CASTELU este situată în partea centrală a Județului Constanța, în Podișul Dobrogei, la o altitudine variabilă între +12m RMN și +100m RMN. Comuna se află la cca. 35 km vest fata de municipiul Constanța - reședința de județ.

Comuna este alcatuita din 2 (două) localități : CASTELU si NISIPARI, cu o populație stabilă de 5 344 locuitori.

Teritoriul administrativ al comunei CASTELU are suprafața de 5 844,30 ha si următorii vecini:

NORD : UAT NICOLAE BĂLCESCU – jud. Constanța

EST: UAT MIHAIL KOGALNICEANU - jud. Constanța

SUD-EST: UAT OVIDIU – jud. Constanța

SUD: UAT POARTA ALBA - jud. Constanța

VEST: UAT MEDGIDIA și UAT CUZA VODA - jud. Constanța

CAPITOLUL 1.1: DOMENIU DE APLICARE – Baza legală

1.1 Regulamentul local de urbanism este elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism (RGU) aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 (republicată).

1.2 Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a construcțiilor;
- norme si standarde tehnice care fundamentează amplasarea si conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității si siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului si amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea si conformarea construcțiilor, etc).

1.3 Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanelor actuale ale celor 2 localități ale Comunei Castelu, precum și în extinderile intravilanelor propuse, conform Planului Urbanistic General al Comunei Castelu, precum și în interiorul teritoriului administrativ al Comunei.

CAPITOLUL 1.2: ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL - CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Comunei Castelu.

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei și care își păstrează și în prezent valabilitatea, precum și regulamente aprobate în localități similare de pe teritoriul țării.

2.3. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile stabilite prin Studiul de urbanism istoric si arhitectura al Comunei Castelu, prevederi ce se referă la condiții de autorizare, funcțiuni admise / interzise, indicatori urbanistici, regim de înălțime în perimetrele siturilor arheologice și zonelor de protecție ale acestora, cât și în zonele construite protejate.

CAPITOLUL 1.3: MOD DE APLICARE

1.3.1. Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

1.3.2. Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

1.3.3. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

1.3.4. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în strategia de dezvoltare a comunei și în documentațiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii, respectiv Planul de amenajare a teritoriului național (PATN), Planul de amenajare a teritoriului județului Constanța (PATJ), etc.

1.3.5. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.

1.3.6. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a funcțiunilor și a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

1.3.7. Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent și intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor.

CAPITOLUL 1.4: DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Conform O.U.G. nr. 7/2011, pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 se propune reducerea drastică a practicilor urbanismului derogatoriu, practici care au dus la un proces de transformare internă incoerentă a localităților și de extindere necontrolată și se urmărește întărirea rolului regulamentului local de urbanism aferent PUG.

1.4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

1.4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru localitate sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Comunei .

În cazul în care, prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism, se solicită o modificare de la prevederile aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin Certificatul de urbanism:

- să respingă cererea în mod justificat;
- să solicite elaborarea unui Plan urbanistic zonal (PUZ) numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate.
- să solicite elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu (PUD).

1.4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- Modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Documentații de Urbanism, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii;
- Prin Plan Urbanistic Zonal (PUZ) se stabilesc reglementări noi cu privire la : regim de construire , funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, Coeficientul de utilizare al terenului – CUT, Procentul de ocupare al terenului - POT, retragerea clădirilor față de aliniament , iar prin Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) se stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

- Modificarea Coeficientului de Utilizare a terenului CUT propus de noua reglementare nu-l va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20 % o singură dată .

1.4.4 Nu se pot acorda derogări de la reglementările stabilite prin prezentul Regulament pentru **zonele protejate / de protecție** delimitate și nu pot fi aprobate modificări ale indicatorilor urbanistici (funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT și CUT) prin PUZ sau PUD - *art.46 alin. (5) și (6) din Legea nr.350/2001 (republicată)* "(5) Prin Planul urbanistic general (PUG) se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale (PUZ) sau planuri urbanistice de detaliu (PUD) și de la care nu se pot acorda derogări. Aceste reglementări se formulează cu claritate în Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general. (6) Prevederile alin. (5) se aplică în mod obligatoriu zonelor asupra cărora este instituit un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare"

1.4.5 În cazul în care, din rațiuni de dezvoltare urbanistică temeinic fundamentate, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului, se va proceda la elaborarea unui Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru o suprafață stabilită prin avizul de oportunitate.

1.4.6. Finanțarea noii documentații de urbanism poate fi făcută din fonduri publice, în condițiile legii, sau de către persoanele fizice ori juridice interesate.

CAPITOLUL 1.5 : DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

1.5.1. Stabilirea unităților teritoriale de referință (UTR) a avut la bază definirea și delimitarea Zonelor istorice de referință (ZIR) în cadrul Studiului de urbanism istoric și arhitectură al Comunei Castelu

1.5.2. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unități teritoriale de referință:

UTR I (suprapusă pe ZIR I - Valea Chiostel - Agi Cabul Mic) cu subdiviziunile:

UTR I.1. (Vatra localității Castelu) - UTR I.1a (Castelu nord-est - Vatra istorică a satului) ;

- UTR I.1b (Castelu sud);

- UTR I.1c (Castelu nord-vest)

UTR I.2. (Trupuri izolate)

UTR I.3. (Terenuri agricole) - UTR I. 3a (Terenuri agr. suprapuse cu patrimoniu arheologic)

- UTR I. 3b (Terenuri agricole fără patrimoniu arheologic)

UTR II (suprapusă pe ZIR II - Valea Caratai) cu subdiviziunile:

UTR II.1. (Vatra localității Nisipari) - UTR II.1a (Nisipari sud);

- UTR II.1b (Nisipari - strada Nemțescă);

- UTR II.1cd (Nisipari vest);

- UTR II.1e (Nisipari nord)

- UTR II.1f (Nisipari est)

UTR II.2. (Trupuri izolate)

UTR II.3. (Terenuri agricole) - UTR II.3a (Terenuri agr. suprapuse cu patrimoniu arheologic)

- UTR II.3b (Terenuri agricole fără patrimoniu arheologic)

UTR III (suprapusă pe ZIR III - Dealul Agi Cabul) cu subdiviziunile:

UTR III.1. (Trupuri izolate)

UTR III.2. (Terenuri agricole) - UTR III.2a (Terenuri agr. suprapuse cu patrimoniu arheologic)
- UTR III.2b (Terenuri agricole fără patrimoniu arheologic)

UTR IV (suprapusă pe ZIR IV - Valea Agi Cabul Mare) cu subdiviziunile:

UTR IV.1. (Trupuri izolate)

UTR IV.2. (Terenuri agricole) - UTR IV.2a (Terenuri agr. suprapuse cu patrimoniu arheologic)
- UTR IV.2b (Terenuri agricole fără patrimoniu arheologic)

1.5.3.. Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone funcționale :

- **ZONA CENTRALĂ (ZRCP)** - Zone cu funcțiuni complexe de interes public (Primăria, Școală, Cămin Cultural, Biserică, Magazin mixt, Poliție, Brutărie, Grădiniță, etc) + zona rezidențială situate compact în centrul localității
- **ZONA INSTITUȚII PUBLICE DE ÎNVĂȚĂMÂNT (ZRIIP)**
- **ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (ZRL)** Locuințe cu regim mic de înălțime parter, maxim P+M de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă și locuințe colective cu regim de înălțime maxim P+2E
- **ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE (ZRAC)**
- **ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, SERVICII DIVERSIFICATE, DEPOZITARE CONTROLATĂ (ZRPD)**
- **ZONA UNITĂȚILOR AGRO-INDUSTRIALE și AGRO-ZOOTEHNICE (ZRAZ)** situate în vatra localităților sau în trupuri izolate
- **ZONA SPAȚIILOR VERZI (ZRV)** (Spații verzi publice cu acces nelimitat, Spații verzi pentru dotări, agrement, sport – permanente sau temporare, Spații verzi pentru protecția drumurilor, cursurilor de apă, a zonelor umede).
- **ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE (ZRCC)**
 - 1. Subzona căilor de comunicație rutieră și construcțiile aferente - **ZRCC1**
 - 2. Subzona căilor de comunicație feroviară și amenajările aferente - **ZRCC2**
- **ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (ZRGK)**
 - 1. Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor pentru gospodărie comunală situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - **ZRGCE**
 - 2. Subzona cimitirelor - situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - **ZRGCC**
- **ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN (ZRTA)**
- **ZONA CONSTRUITA PROTEJATA (ZCP)** - zone ce contin monumente istorice si zone suprapuse cu situri arheologice
- **ZONA SITURILOR ARHEOLOGICE (ZRSA)**
- **ZONA OCUPATĂ DE APE (ZRA)**
- **ZONA TERENURILOR NEPRODUCTIVE DIN EXTRAVILAN (ZRNP)**
- **ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA CANAL NAVIGABIL DUNARE – MAREA NEAGRA (ZRCN)**
- **ZONA CU PUZ / PUD AVIZATE**

CAPITOLUL 1.6 : STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL

1.6.1. Regulamentul local de urbanism fiind un document opozabil în justiție, structura acestuia urmează uzanțele în acest domeniu, ținându-se seama de faptul că:

- prevederile trebuie să fie simple și clar exprimate, fără posibilitatea de interpretare diferită; nu se admit trimiteri de la prevederile care privesc o unitate teritorială de referință la alta, chiar dacă apar unele repetări;
- în cazul unor situații insuficient de clare, documentul scris prevalează asupra celui grafic.

1.6.2. Prevederile Regulamentului au un oarecare grad de flexibilitate fiind adaptate situației de tranziție în care apar noi tipuri de grupări de funcțiuni; în acest mod este posibilă dezvoltarea acestor noi tipuri de funcțiuni

În cazul unor particularități evidente, unele dintre prevederile acestui Regulament prevalează față de prevederile Regulamentului general de urbanism (RGU) (ex: prevederile privind zonele protejate).

1.6.3. Fiecare dintre zonele, subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate potrivit următorului conținut:

UTILIZĂRI ADMISE
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
UTILIZĂRI INTERZISE
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ
CIRCULAȚII ȘI ACCESE
STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
ÎMPREJMUIRI
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

II REGLEMENTĂRI COMUNE

CAPITOLUL 2.1: PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL NAȚIONAL: MONUMENTE ISTORICE, SITURI ARHEOLOGICE, ZONE CONSTRUITE PROTEJATE (ZCP)

■ 2.1.1. MONUMENTE ISTORICE

Monumentele istorice sunt bunuri imobile, construcții și terenuri situate pe teritoriul României, semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională și universală.

Monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege.

Conform Legii 422 / 2001 (din care redăm parțial) se stabilesc următoarele :

Art 3

a) monument - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii culturale-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;

b) ansamblu - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane sau rurale care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;

c) sit - teren delimitat topografic cuprinzând acele creații umane în cadru natural care sunt mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural ;

Art 4

(1) Monumentele istorice aparțin fie domeniului public sau privat al statului, al județelor, orașelor sau comunelor, fie sunt proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

(2) Monumentele istorice proprietate publică a statului sau a unităților administrativ teritoriale sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile; aceste monumente istorice pot fi date în administrare instituțiilor publice, pot fi concesionate, date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică sau închiriate, în condițiile legii, cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

(3) Monumentele istorice aparținând domeniului privat pot face obiectul circuitului civil în condițiile stabilite de prezenta lege.

(4) Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune al statului roman, prin Ministerul Culturii și Patrimoniul Național pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.

(5) Proprietarii persoane fizice sau juridice de drept privat, care intenționează să vândă monumente istorice transmit serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național înștiințarea privind intenția de vânzare, însoțită de documentația stabilită prin ordin al ministrului culturii și patrimoniului național.

(10) În condițiile legii, în vederea protejării monumentelor istorice se poate proceda, în cazuri extreme, la strămutarea acestora.

Art 8

(1) Monumentele istorice se clasează astfel:

a) în grupa A - monumentele istorice de valoare națională și universală;

b) în grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local ;

(2) Clasarea monumentelor istorice în grupe se face prin ordin al ministrului culturii și patrimoniului național, la propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, conform procedurii de clasare prevăzute de prezenta lege.

(3) Monumentele istorice clasate în grupele prevăzute la alin. (1) și zonele de protecție a acestora, aflate în proprietate publică, pot fi declarate, potrivit legii, de interes public național sau local, după caz, prin hotărâre a Guvernului inițiată de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, respectiv prin hotărâre a consiliilor locale, județene sau a Consiliului General al Municipiului București, cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

Art 9

(1) Pentru fiecare monument istoric se instituie **zona sa de protecție**, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

(2) Delimitarea și instituirea zonei de protecție se realizează simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condițiile legii.

(4) În zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii.

Art 10

(1) Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

(2) Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.

(3) Exproprierea pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice și a zonelor de protecție a acestora sau instituirea unor servituți poate fi inițiată și aplicată numai cu avizul Ministerului Culturii

(4) Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă.

Art 11

(1) Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin prezenta lege.

(2) Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.

Art 18

(1) Monumentele istorice, zonele de protecție și zonele construite protejate, definite potrivit legii, se evidențiază în planurile de amenajare a teritoriului și în planurile urbanistice ale unităților administrativ-teritoriale.

(2) În condițiile legii și în baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, în scopul protejării valorilor de patrimoniu cultural ce au determinat instituirea zonei construite protejate, autoritățile publice locale pot institui servituți, pot interzice desființarea sau modificarea construcțiilor.

(3) Calitatea de monument istoric, precum și cea de zonă construită protejată, de oraș istoric sau de sat istoric se marchează printr-un însemn distinctiv amplasat de reprezentanții primăriilor pe monumentul istoric, la intrarea în zona construită protejată sau în orașul istoric ori satul istoric, după caz, în conformitate cu normele metodologice aprobate prin ordin al ministrului culturii și patrimoniului național. Costul însemnelor distinctive se suportă de către autoritățile publice locale.

Art 23

(1) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, sau după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

(2) În sensul prezentei legi, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;

b) executarea de muleaje de pe componente ale monumentelor istorice;

c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejmui, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;

d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;

e) strămutarea monumentelor istorice;

f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice ;

(3) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autorizațiile prevăzute la alin (3) ,emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept.

Art 24

(1) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificarea tehnică a proiectelor și dirigentarea lucrărilor se efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.

2.1.2. SITURI ARHEOLOGICE PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL COMUNEI CASTELU

Studiul arheologic întocmit în 2019, în urma efectuării mai multor periegeze intensive de către un colectiv al Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța, pe raza Teritoriului Administrativ al Comunei Castelu a evidențiat următoarele situri arheologice clasate sau propuse spre clasare:

- Sit 1 – Castelu – fortificația romano-bizantină (Cod RAN 61130.01; Cod LMI 2015: CT-I-s-A-02614)

Localizare: la marginea de SE a localității Castelu, imediat la Sud de drumul național DN 22C

Descoperiri: cercetări arheologice efectuate în anii 1980 au permis evidențierea unei porțiuni din incinta de Vest (pe o lungime de aproximativ 38 m), inclusiv un turn de formă dreptunghiulară (cu dimensiunile de 11,80 x 9,00 m la exterior, 6,20 x 4,00 m la interior) având o intrare lăta de 1,60 m; zidul atinge la nivelul fundațiilor o grosime de 3,60-3,80 m și în elevație circa 2,75-2,80 m; în spațiul intra muros s-au descoperit locuințe cu ziduri din piatră legată cu pământ. În prezent, starea de conservare a sitului este precară, fiind vizibile la suprafață câteva porțiuni din zidul de incintă.

Cronologie: sec. IV-VI p.Chr.

- Sit 2 – Castelu Est – așezare elenistică și romană, locuire medievală timpurie (Cod RAN 61130.02; Cod LMI 2015: CT-I-s-B-02615)

Localizare: la marginea de Est a localității Castelu, inclusiv pe ultima stradă din intravilan (str. Garoafelor), la Nord de curba DN 22C de la intrare în localitate.

Descoperiri: numeroase fragmente ceramice apar mai ales în terenurile arabile din zona de Nord a sitului; mai multe complexe arheologice au fost cercetate parțial cu prilejul construirii gazoductelor Isaccea-Negru Vodă în anii 1980 și în anul 2000; între acestea se remarcă urmele unor cuptoare de ceramică din sec. IV p.Chr.

Cronologie: epoca elenistică (sec. III-I a.Chr.), epoca romană (sec. I-IV p.Chr.), epoca medievală timpurie (sec. IX-X p.Chr.).

- Sit 3 – Castelu Est – necropolă tumulară și locuire romană târzie (Cod RAN 61130.03; Cod LMI 2015: CT-I-s-A-02616)

Localizare: la Est de așezarea elenistică și romană (situl 2), la Nord de DN 22C, pe versantul de Vest al Dealului Agi Cabul.

Descoperiri: rare fragmente ceramice romane descoperite în terenurile arabile; numeroase anomalii de formă circulară vizibile pe ortofotoplanuri și imagini satelitare indică o concentrare mare de tumuli, cei mai mulți fiind aplatizați de lucrările agricole. La Sud de cimitir se individualizează un nucleu de

locuire din perioada romană târzie, evidențiat prin numeroase fragmente ceramice recuperate de la suprafața solului.

Cronologie: epoca elenistică (?) și epoca romană (sec. I-IV p.Chr.)

Observații: se impune modificarea datelor din LMI.

- Sit 4 – Castelu Est ("Coadă Malului") – așezare medievală timpurie (Cod RAN 61130.04; Cod LMI 2015: CT-I-s-B-02617)

Localizare: aproape în totalitate pe teritoriul UAT Poarta Albă, la SV de DN 22C, înainte de curba către intrarea în Castelu (la 200-600 m de marginea localității).

Descoperiri: numeroase fragmente ceramice descoperite la suprafața solului, pietre, oase de animale; a fost parțial distrusă de vechile cărămidării și este în continuare afectată de lucrările agricole. Sunt menționate inclusiv fragmente ceramice romane, care pot indica nuclee de locuire din sec. II-IV p.Chr. (aflate probabil în relație cu siturile 1 și 2).

Cronologie: sec. IX-X p.Chr.

- Sit 5 – Castelu SV – necropolă medievală timpurie (Cod RAN 61130.05; Cod LMI 2015: CT-I-s-B-02618)

Localizare: la marginea de SV a localității Castelu, în incinta fostei Stațiuni de Tractoare (SMA), la 150-300 m Nord de DN 22C.

Descoperiri: situl a fost cercetat parțial în anii 1958-1959, fiind identificate 176 morminte de incinerare.

Cronologie: sec. IX-X p.Chr.

- Sit 6 – Castelu SV – așezare medievală timpurie (Cod RAN 61130.08)

Localizare: la marginea de SV a localității Castelu, imediat la Sud de situl 5, de o parte și de alta a DN 22C, parțial în incinta fostului SMA.

Descoperiri: cercetări efectuate în anul 1979 în punctul 46 de pe traseul Canalului Dunăre-Marea Neagră; s-au identificat locuințe de suprafață sau semi-adâncite, cu fundații din piatră și cuptoare, ceramică specifică perioadei medievale timpurii.

Cronologie: sec. IX-X p.Chr.

Observații: partea de Sud a sitului se află pe teritoriul UAT Medgidia.

- Sit 7 – Castelu Nord – șir de tumuli

Localizare: la distanțe cuprinse între 2 și 6 km Nord și NNE de localitatea Castelu.

Descoperiri: pe hărțile topografice mai vechi (planul Director de Tragere) sau mai noi, precum și pe imagini aeriene și satelitare se observă un șir de tumuli pe o lungime de 4,5 km, plasați pe o direcție aproximativă NE-SV. Unii dintre tumuli sunt vizibili și în teren (între care se remarcă Movila Golea, marcată topografic cu +3 m față de terenul înconjurător).

Cronologie: preistorie (?), epoca elenistică (sec. IV-I a.Chr.). epoca romană (sec. I-III p.Chr.).

- Sit 8 (= Sit 24 PUG Cuza Vodă) - Cuza Vodă Est / Castelu Nord / Medgidia NE ("Dealul Bulgăriței") - necropole tumulare și plane

Localizare: pe Dealul Bulgăriței, la 1,5 km Est și SE de sat, la limita cu teritoriul administrativ al comunei Castelu. Altitudine maximă a zonei: 75 m.

Descoperiri: Este una dintre cele mai întinse necropole delimitate în zonă. O concentrare importantă de tumuli mai mici este vizibilă pe imagini satelitare și pe ortofotoplanuri în partea de NE a sitului. Către SV tumulii sunt amplasați în șiruri, o mare parte dintre ei fiind vizibili pe ridicările topografice vechi (planuri directe de tragere), dar și pe cele mai noi. În teren se pot observa foarte bine patru tumuli, plasați în zona centrală a sitului. În cursul periegezei efectuate în zonă s-au descoperit câteva fragmente de amfore elenistice.

Date: sigur La Tene/elenistic, posibil și preistorie și epoca romană.

Observații: Situl a fost afectat de canalul de irigații de la granița dintre UAT Cuza Vodă și Castelu, iar recent de implantarea unei conducte de gaze. În Repertoriul Arheologic Național o serie de informații din studiul IRIMIA 1973 sunt folosite ca bibliografie pentru situl Castelu 61130.07 (așezare și necropolă), dar nu se precizează clar locația, astfel că e greu de stabilit dacă se referă la acest sit. Prin urmare, Situl 24 necesită un nou cod RAN.

- Sit 9 (= Sit 25 PUG Cuza Vodă) - Cuza Vodă NE / Castelu N - locuire medievală târzie și modernă (perioada otomană)

Localizare: la circa 2 km E-NE de marginea de N a satului Cuza Vodă și la 3 km N de marginea de N a satului Castelu, pe malul drept al văii pârâului Agi-Cabul, la confluența acestuia cu Valea lui Mocanu. Suprafața sitului este împărțită între UAT Cuza Vodă (circa 30%) și UAT Castelu (circa 70%). Pe planurile directe de tragere din prima jumătate a sec. XX în zonă este atestat toponimul "Fântânile Arsenescu".

Descoperiri: periegezele din luna martie 2016 au permis colectarea de fragmente ceramice specifice perioadei otomane din Dobrogea. Către marginea de est a sitului, în teritoriul comunei Castelu, s-au observat și urme de locuire din perioada modernă recentă (sfârșitul sec. XIX - prima jumătate a sec. XX).

Date: sec. XVII-XIX.

- Sit 10 (= Sit 26 PUG Cuza Vodă) - Cuza Vodă NE / Castelu N - așezare La Tene/elenistic și locuire romană

Localizare: Situl este amplasat la limita administrativă dintre comunele Cuza Vodă și Castelu, la 4,5 km NE de Cuza Vodă și la aproximativ aceeași distanță spre N-NE de Castelu, pe ambele părți ale văii Agi-Cabul.

Descoperiri: în cursul evaluării de teren din martie 2016 s-au descoperit numeroase fragmente ceramice aparținând epocilor elenistică și romană. În suprafața de sit de pe teritoriul comunei Castelu predomină materialul elenistic și de factură autohtonă (La Tene), dispersat în mai multe nuclee de locuire cu urme de cenușă și pietre.

Date: sec. IV-II a.Chr., sec. II - III p.Chr.

- Sit 11 – Castelu NE - necropolă

Localizare: la 6,5 - 7 km N-NE de localitatea Castelu, la limita cu UAT Mihail Kogălniceanu.

Descoperiri: anomalii vizibile pe imagini satelitare și ortofotoplanuri indică probabil existența unor tumuli aplatizați.

Date: preistorie sau antichitate.

- Sit 12 – Castelu NE – așezare antică(?)

Localizare: la 6,5 - 7 km NE de localitatea Castelu, în extremitatea de Nord a UAT Castelu, la circa 500 m – 1km SE de drumul județean DJ 222 (sectorul Cuza Vodă - Mihail Kogălniceanu), pe terasele de la NV de valea Agi Cabul.

Descoperiri: imaginile satelitare și ortofotoplanurile indică prezența a numeroase anomalii în terenurile arabile; prezența culturilor agricole a împiedicat prelevarea de material arheologic relevant de la suprafața solului, însă câteva fragmente ceramice atipice sugerează perioada elenistică și/sau romană; zona este cunoscută și pentru sursele de apă, după cum sugerează toponimul "Fântâna lui Pavel Ion" indicat pe Planul Director de Tragere din prima jumătate a sec. XX.

Date: epoca elenistică (?), epoca romană, epoca medievală timpurie (?).

- Sit 13 – Castelu Nord – așezare preistorică(?)

Localizare: la 6,5-7 km Nord de localitatea Castelu, în extremitatea de Nord a UAT Castelu, la NV de drumul județean DJ 222 (sectorul Cuza Vodă – Mihail Kogălniceanu); pe Planul Director de Tragere zona era cunoscută ca "Valea lui Drogeanu".

Descoperiri: în imaginile satelitare și ortofotoplanuri se observă anomalii puternice în terenurile arabile; la suprafața solului nu s-au putut recolta materiale arheologice relevante, datorită prezenței culturilor agricole; există însă indicii pentru o datare cel puțin în epocile preistorice (Bronzul târziu?, Hallstatt).

Date: preistorie; posibil și urme din perioade mai târzii.

- Sit 14 – Castelu Nord / Cuza Vodă NV – șir de tumuli

Localizare: la distanțe cuprinse între 6,5 km și 8,5 km Nord de localitatea Castelu, în extremitatea de Nord a UAT Castelu, la aproximativ 1,5 km Vest de drumul județean DJ 222 (sectorul Cuza Vodă – Mihail Kogălniceanu); pe harta topografică, movila dominantă este cunoscută ca "Dropia Sud-Est", iar pe Planul Director de Tragere ca "Movila lui Vlad Poștaru".

Descoperiri: imaginile satelitare și ortofotoplanurile indică prezența unui șir de tumuli pe direcția NNE-SSV, cu o concentrare mai mare în partea dinspre SSV; o parte dintre tumuli sunt vizibili și în teren (cei mai mulți fiind aplatizați de lucrările agricole).

Date: preistorie sau antichitate.

- Sit 15 – Castelu-Nisipari – val de pământ

Localizare: începând din marginea de SE a localității Castelu și pe o lungime de circa 3 km pe direcția NV-SE, la SV de localitatea Nisipari; este intersectat de drumurile DN 22C și DC 90.

Descoperiri: structură liniară din pământ, vizibilă pe toate imaginile aeriene și satelitare, dar și pe unele porțiuni în teren; pornește probabil din zona fortificației romano-bizantine din marginea de SE a localității Castelu și se poate observa pe o lungime de aproximativ 3 km până în apropierea drumului comunal DC 90 spre Nisipari; este posibil să continue apoi pe dealul pe care se află borna Nisipari SV, apoi către SE (spre Nazarcea și Poiana).

Date: preistorie sau antichitate.

- Sit 16 – Nisipari Vest – necropolă tumulară

Localizare: pe dealul dintre Castelu și Nisipari, la 1 km Vest de Nisipari și la 2 km Est de Castelu

Descoperiri: grupare de tumuli vizibili în terenul arabil, dar și cu o serie de tumuli aplatizați mai mici care se pot identifica din imagini aeriene și satelitare; situl este afectat parțial de un canal de irigații.

Datare: preistorie și/sau antichitate.

- Sit 17 – Nisipari NV – necropolă tumulară și plană

Localizare: la 1,5 km NV de localitatea Nisipari, pe dealul Agi Cabul.

Descoperiri: grupare de tumuli, unii vizibili în teren (movila dominantă Nisipari NV este notată cu +3 pe harta topografică), alții se pot identifica în imagini aeriene și satelitare; situl este afectat de implantarea unei conducte de irigații; rare fragmente ceramice de epocă elenistică sau romană apar în terenul arabil.

Datare: preistorie sau antichitate.

- Sit 18 – Nisipari Nord – grup de tumuli

Localizare: la 3 km Nord de localitatea Nisipari, la limita dintre UAT Castelu și UAT Mihail Kogălniceanu.

Descoperiri: grup de tumuli, dispuși pe un aliniament orientat NE-SV, mai puțin vizibili în teren, dar bine conturați în imaginile satelitare și pe ortofotoplanuri.

Datare: preistorie sau antichitate.

- Sit 19 – Nisipari Nord – tumul aplatizat

Localizare: la 3 km Nord de localitatea Nisipari, aproape de limita administrativă dintre UAT Castelu și UAT Mihail Kogălniceanu, la circa 300 m SE de situl 18.

Descoperiri: anomalie vizibilă pe imagini satelitare și ortofotoplanuri, care indică existența unui tumul aplatizat în terenul arabil.

Datare: preistorie și/sau antichitate.

- Sit 20 – Nisipari NE – așezare și necropolă romană

Localizare: pe valea Nisipariului, la distanțe cuprinse între 1,2 și 2,5 km NE de localitatea Nisipari, până către limita dintre UAT Castelu și UAT Mihail Kogălniceanu.

Descoperiri: pe terasele situate de o parte și de alta a văii Nisipari s-au descoperit numeroase materiale arheologice dispersate în terenurile arabile (în special ceramică și material tegular), care indică o locuire foarte intensă; pe imagini aeriene și satelitare se observă anomalii care indică prezența unor nuclee compacte, probabil locuințe cu ziduri din piatră; în partea de SE este posibilă localizarea necropolei plane a așezării, datorită intensității mai scăzute a materialului arheologic.

Datare: epoca romană (sec. II-IV p.Chr.).

- Sit 21 – Nisipari NE – necropolă

Localizare: la 2 km NE de localitatea Nisipari, pe pantele de Vest ale Dealului Nazarcea, la 200-500 m distanță spre SE de situl 20.

Descoperiri: câțiva tumuli aplatizați sunt vizibili în terenul arabil; imaginile satelitare și ortofotoplanurile indică o concentrare mai mare de anomalii, care pot sugera prezența altor structuri funerare mai mici.

Datare: preistorie și/sau antichitate.

- Sit 22 – Nisipari NE – necropolă tumulară

Localizare: la 3 km NE de localitatea Nisipari, pe Dealul Nazarcea, la 300-500 m distanță spre Est de situl 22.

Descoperiri: tumuli vizibili în teren; pe Planul Director de Tragere sunt figurate cinci movile, dintre care movila dominantă era cunoscută sub toponimul "Karaoba".

Datare: preistorie și/sau antichitate.

- Sit 23 – Nisipari NE – grup de tumuli

Localizare: la 3,5 km NE de localitatea Nisipari, pe Dealul Nazarcea, la circa 500 m spre Est de situl 23.

Descoperiri: grupare de trei tumuli aplatizați, dispuși în linie pe direcția Est-Vest.

Datare: preistorie și/sau antichitate.

- Sit 24 – Nisipari Est – "Movila lui Murad" – necropolă tumulară

Localizare: la distanțe cuprinse între 600 m și 1,5 km Est de marginea localității Nisipari, la capătul de SV al Dealului Nazarcea.

Descoperiri: șir de tumuli aliniați pe direcția NE-SV, vizibili o parte în teren, dar cei mai mulți pe fotografii aeriene și imagini satelitare; movila dominantă era cunoscută sub toponimul "Beșoba" în Planul Director de Tragere din prima jumătate a sec. XX (în prezent "Movila Lui Murad").

Datare: preistorie și/sau antichitate.

- Sit 25 – Nisipari SE – necropolă

Localizare: pe Dealul Nisipari, la aproximativ 500 m SE de marginea localității Nisipari, la limita dintre UAT Castelu și UAT Poarta Albă.

Descoperiri: grupări importante de tumuli aplatizați se observă pe imagini satelitare și ortofotoplanuri, câțiva sunt ușor vizibili și în terenurile arabile (unde s-au extras și rare fragmente ceramice de epocă elenistică și romană).

Datare: preistorie și/sau antichitate.

- Sit 26 – Nisipari Sud - așezare și cimitire de epocă otomană. În partea de sud a localității Nisipari, în intravilan (delimitată de străzile Alexandru Lăpușneanu, Dragoș Vodă, DC 89, Fermierilor, Nemțească, Crinului, Aromânilor, Ghiocilor) și extravilan (platoul de la SV de valea Nisipari).

Limitele siturilor arheologice enumerate, ca și limitele zonelor de protecție ale acestora au fost evidențiate pe planșele: PL 1- Incadrare în teritoriu, PL 3/1 - Reglementări urbanistice Localitatea Castelu, PI 3/2 - Reglementări urbanistice Localitatea Nisipari, PI 2a/1 - Situația existentă Trupuri izolate aferente Localității Castelu, PI 2a/2 - Situația existentă Trupuri izolate aferente Localității Nisipari

Terenurile delimitate și repertoriate ca situri arheologice (**inclusiv zona lor de protecție**), pe teritoriul administrativ al comunei Castelu, sunt situate în procent de **peste 90% în extravilan, în zona terenurilor arabile**. Restul de **mai puțin de 10% se suprapune parțial peste intravilan, peste zona de locuințe (sit 1, sit 2) sau peste zone ce au mai multe funcțiuni: zona de locuințe, zona funcțiuni publice (Liceul tehnologic Dobrogea), zona agro-zootehnică (sit 4, sit 5, sit 25)**

REGLEMENTĂRI COMUNE

CONDIȚII STABILITE ÎN CAZUL INTERVENȚIILOR ÎN SITURI ARHEOLOGICE / ÎN ZONELE PROTEJATE ALE ACESTORA (ZRSA)

Reglementarea și protejarea patrimoniului arheologic prin definirea regimului juridic general al descoperirilor și al cercetării arheologice este făcută de **OG. 43/ 30.01.2000 modificata și completata de Legea 258/2006. De asemenea se va respecta Legea L 422/2001 (cu modificările ulterioare) privind protejarea monumentelor istorice, care reglementează regimul juridic general al monumentelor istorice.**

Funcțiuni admise în intravilan

- a) amenajări de semnalizare a sitului arheologic / toate funcțiunile permise în PUG (UTR în care se încadrează).
- b) cercetarea arheologică.

Funcțiuni admise în extravilan

- a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;
- b) pășunat;
- c) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului;
- d) cercetarea arheologică.

Funcțiuni interzise

- a) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică; / toate funcțiunile **interzise** în PUG., plantațiile de vegetație înaltă.
- b) arături mai adânci de 30 cm;
- c) plantațiile de vegetație înaltă.

Planurile Urbanistice Zonale care instituie noi regulamente de urbanism vor cuprinde obligatoriu un studiu de diagnostic arheologic (conform prevederilor OG 43/2000, art. 2, alin. 7, lit. d).

Condiționări la autorizare:

A. pentru zonele cu bunuri de patrimoniu arheologic (situri incluse în RAN sau propuse spre includere în RAN) situate în intravilan sau în extravilan :

1) Specificarea în cadrul Certificatelor de Urbanism a faptului ca un teren / imobil ce se află în limita unui sit arheologic înseamnă înscrierea explicită a nevoii de a se obține certificatul de descărcare arheologică anterior demarării lucrărilor de construcție de pe terenul respectiv

2) Orice autorizație de construire va avea la bază avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța (cercetare arheologică preventivă și certificat de descărcare de sarcină arheologică, emis în condițiile legii)

3) Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale;

4) Sunt admise, fără descărcare de sarcină arheologică, activitățile agricole care nu presupun o adâncime de săpare a pământului mai mare de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu, pășunatul, realizarea de amenajări de semnalizare și punere în valoare a sitului arheologic și activitățile legate de cercetarea arheologică;

5) Până la efectuarea cercetării arheologice preventive și descărcarea de sarcină arheologică, perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul și extravilanul localității sunt supuse unei interdicții temporare de construire;

6) Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se

pedepsește potrivit prevederilor legii penale; desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.

7) Pentru zona situată în interiorul limitei determinate a bunurilor de patrimoniu arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă.

B. pentru zonele de protecție ale siturilor incluse în RAN sau propuse spre includere în RAN situate în intravilan sau în extravilan:

1) Orice autorizație de construire va avea la bază avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța

2) Toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

3) În cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;

4) În cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectiva atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru **cercetarea arheologică preventivă exhaustivă** a acestora;

5) În cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, se va putea institui procedura de clasare în Lista Monumentelor istorice a sitului, acțiunile ulterioare fiind decise după caz; beneficiarul va modifica/completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

6) Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.

7) Pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice, lucrările autorizate se vor efectua în **regim de supraveghere arheologică**.

Prevederi suplimentare:

1) Pentru terenurile situate în **extravilan** în zona siturilor arheologice și a zonei de protecție a acestora, ce au destinație de teren arabil, pentru orice lucrări ce depășesc o săpătură mai adâncă de 30 cm, cum ar fi: lucrări de nivelare a terenului, lucrări de săpare a unor șanțuri de irigații, plantarea de pomi sau viță de vie, săparea unor gropi pentru bazine, fundații pentru instalații sau construcții agricole, etc. se va solicita avizul **Direcției Județene Pentru Cultura Constanța**

2) În afara măsurilor cerute pentru cercetarea arheologică și pentru supravegherea arheologică, **descoperirile arheologice întâmplătoare** din teritoriul administrativ al comunei Castelu vor fi anunțate **Direcției Județene Pentru Cultura Constanța** care va declanșa procedura pentru stabilirea zonei cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător.

3) Pentru informarea, conștientizarea și sensibilizarea comunității vizavi de conservarea patrimoniului cultural din acesta zonă, cu o vechime de mai bine de 2000 de ani, se propune anunțarea cu panouri informative a siturilor arheologice importante existente pe raza comunei. În acest sens, Primăria ar putea avea în vedere montarea la intrările în localitate, ca și în zona centrală (Primarie, Camin Cultural), a unor panouri care prezintă amplasarea siturilor arheologice cu explicații succinte și imagini ale obiectelor descoperite în zonă.

Situl 1 - Castelu – fortificația romano-bizantină (Cod RAN 61130.01; Cod LMI 2015: CT-I-s-A-02614), amplasat în sud-estul localității Castelu, se propune a fi semnalizat în mod suplimentar la intrarea în localitate, dinspre Constanța, acesta fiind destul de vizibil și putând fi vizitat de cei interesați.

**2.1.3. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE - REGLEMENTĂRI COMUNE
CONDIȚII STABILITE ÎN CAZUL INTERVENȚIILOR ÎN ZCP**

a. Funcțiuni principale / Folosințe permise/ Funcțiuni interzise

- este obligatorie conservarea funcțiunilor istorice ale ZCP [funcțiuni de tip central specifice unei localități rurale, instituții publice și servicii, locuire individuală, servicii complementare

locuirii]. Noile funcțiuni și activități trebuie să fie compatibile cu caracterul istoric al ZCP, respectiv cu caracterul clădirilor din interiorul acesteia. Adaptarea acestor zone la viața contemporană, inclusiv în ceea ce privește infrastructura și utilitățile trebuie să țină cont de caracterul istoric al ZCP.

- funcțiuni permise conform UTR în care se încadrează ZCP
- funcțiuni interzise în ZCP: sunt interzise activitățile comerciale (terțiare) cu caracter urban/extraurban cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 300 mp: supermagazin (supermarket, hipermarket); centru comercial; piață de vechituri, obor; depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale; comerț engros; showroom auto, moto, alte produse; spații pentru târguri și expoziții; autoservice, spălătorie auto; stație de combustibili.
- sunt interzise în perimetrul ZCP orice activități care: sunt incompatibile cu statutul de zonă construită protejată; prezintă un potențial risc pentru conservarea valorilor culturale identificate; pot provoca degradarea imobilelor monument istoric și a celor cu grad mare și mediu de protecție.
- sunt interzise în perimetrul ZCP activitățile care generează poluare, cele care prezintă risc tehnologic, cele care presupun o sporire a traficului carosabil, precum și cele care conduc la realizarea de construcții provizorii de orice natură (chioșcuri, garaje, depozite, barăci ș.a.) fără un proiect integrat sau care să se adreseze unor evenimente publice (festivaluri, forumuri) sau comerciale (piețe tematice).
- sunt interzise în perimetrul ZCP lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente, cele care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau cele care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- sunt interzise în perimetrul ZCP activitățile care au ca obiect de bază: depozitarea engros; depozitarea și/sau vânzare substanțelor inflamabile sau toxice; depozitarea și/sau colectarea, inclusiv pe platforme, a materialelor re folosibile sau a deșeurilor urbane precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public.

b. Trama stradală

- se vor respecta prevederile UTR în care se încadrează fiecare ZCP
- este interzisă modificarea traseului străzilor și al drumurilor incluse în ZCP .
- se poate interveni asupra profilului tramei stradale, cu obligativitatea obținerii avizului Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Constanța. Lucrările de reabilitare a străzilor și drumurilor vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă în perimetrul siturilor arheologice și de supraveghere arheologică în zona de protecție a siturilor.

c. Parcelarul

- se vor respecta prevederile UTR în care se încadrează fiecare ZCP
- **se va conserva parcelarul istoric constituit - reglementările urbanistice propuse se referă la parcela istoric constituită, înainte de intervenții ulterioare (comasări , diviziuni)**
- **este interzisă modificarea parcelarului istoric (deschiderea parcelei, lungime/adâncime, suprafață) în cazul imobilelor monument istoric, imobilelor propuse spre clasare și a clădirilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită.**
- orice operațiune de comasare/alipire/divizare/dezmembrare a parcelelor se va putea face numai pe baza PUZ inițiat de comuna Castelu și elaborat pe întreaga suprafață a ZCP.
- se pot accepta modificări ale structurii parcelarului istoric cu următoarele condiții: conservarea elementelor cu valoare semnificativă identificate prin studii istorice de obiect pentru fondul construit existent pe terenurile implicate în operațiunea de schimbare a parcelării; conservarea tipologiei de construire specifică parcelarului zonei cu care se învecinează; se admit modificări de parcelar în cazul imobilelor fără grad de protecție, cu condiția de a nu se comasa sau diviza un număr mai mare de 2 parcele care să schimbe caracterul țesutului istoric, specific așezărilor

din zona Dobrogei. Pentru aceste situații, suprafața minimă a parcelei, nou create, va fi în concordanță cu reglementările UTR.

- **in cazul parcelelor atipice ca formă, dimensiune, deschidere ce se află în ZCP, orice intervenție va fi condiționată de elaborarea unui PUD**
- **in cazul parcelelor cu adâncimi mari (peste 50m) se prevede o bandă de consruibilitate de max 40m**

d. Regim de înălțime, POT, CUT, Suprafață corp de clădire

- se vor respecta prevederile UTR în care se încadrează fiecare ZCP
- pentru clădirile protejate (monumente istorice, propuse pentru clasare, imobile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită) se va menține înălțimea actuală a clădirilor principale. Sunt permise mansardări, acolo unde înălțimea podului permite, fără a modifica înălțimea clădirii și forma acoperișului.
- în Z.C.P. se recomandă ca indicatorii P.O.T. și C.U.T. să nu îi depășească pe cei existenți în zona respectivă. Se vor respecta valorile maxime stabilite în reglementările UTR.
- se interzice extinderea pe verticală a corpului principal de clădire, aceasta ducând la modificarea proporțiilor. Nu sunt permise supraetajări, mansardări ale corpurilor principale.
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit (monumente istorice, propuse pentru clasare, imobile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită);
- în zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare sau în zonele învecinate clădirilor de cult, se impune regula *non altius tollendi*, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent.
- orice inserție nouă trebuie studiată în raport cu co-vizibilitatea pe care noua clădire o are în raport cu turele bisericilor / turnurile-clopotniță ale bisericilor propuse pentru clasare sau minaretul geamiilor care se percep din ZCP. În cazul în care noua clădire blochează vizibilitatea către obiectivele menționate mai sus, se va regândi modul de poziționare și regimul de înălțime, astfel încât noua construcție să se înscrie cât mai bine în sit și astfel să fie protejate zonele de vizibilitate a clădirilor de cult.

e. Modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă

- se vor respecta prevederile UTR în care se încadrează fiecare ZCP

f. Tipologii / gabarite

- se vor respecta prevederile ZIR în care se încadrează fiecare ZCP
- nu se admite modificarea tipologiei clădirilor – în cazul imobilelor monument istoric, a imobilelor propuse pentru clasare și *clădirilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită*.

g. Forma și aspectul clădirilor

- se vor respecta prevederile UTR în care se încadrează fiecare ZCP
- se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația lor – în cazul imobilelor protejate (monumente istorice, imobile propuse pentru clasare, obiective propuse pentru clasare, *clădiri cu valoare istorică și arhitecturală deosebită*)
- intervențiile asupra imobilelor monumente istorice, imobile propuse pentru clasare, *clădiri cu valoare istorică și arhitecturală deosebită* vor respecta elementele compoziționale și decorative ale fațadelor, neadmițându-se înlocuirea tâmplăriei de lemn, feroneria aferentă, înlocuirea tencuielii istorice, a profilaturilor și a decorațiilor. Nu se admite înlocuirea tipului de acoperire și învelitoare.

- intervenții asupra fațadelor imobilelor protejate (monumente istorice, imobile propuse pentru clasare, *clădiri cu valoare istorică și arhitecturală deosebită*):
 - este obligatorie păstrarea dimensiunilor golurilor ferestrelor; nu sunt admise modificările golurilor ferestrelor, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială.
 - este obligatorie păstrarea ferestrelor de aerisire a podurilor caselor de inspirație nemțească, precum și decorul timpanelor acestora
 - pentru locuințele noi tâmplăria ferestrelor și ușilor va fi din lemn; se interzice tâmplăria din PVC.
 - anexele și construcțiile/amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale, piatră, lemn, nuiele, s.a;
 - se interzice placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului;
 - se interzice folosirea materialelor care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri;
 - se interzic culorile tari, puternic contrastante intense (albastru, roz, oranj, mov);
 - se interzice utilizarea azbocimentului, țiglei metalice, membranelor bituminoase și în general materialelor nespecifice zonei (iar acolo unde există, se vor înlocui cu materiale care se încadrează în specificul local).
- în perimetrul ZCP este interzisă agresiunea vizuală cauzată de obturarea sau distorsionarea câmpului de percepere a monumentelor istorice/a imobilelor propuse spre clasare, prin amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe construcțiile specializate de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație.

h. Împrejmuiri

- se vor respecta prevederile UTR în care se încadrează fiecare ZCP

i. Spații libere / Plantate

- se vor respecta prevederile UTR în care se încadrează fiecare ZCP

CAPITOLUL 2.2 : ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI DE PROTECȚIE

2.2.1 ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ

● **Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție sanitara se face numai pe baza si în conformitate cu avizul autorității de sănătate publică.**

În acest sens se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea si executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât si pentru elaborarea PUZ-urile necesare conform reglementărilor aprobate.

Se instituie perimetre de protecție hidro-geologică si zone de protecție sanitară (cu regim sever si de restricție) la sursele si instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente si propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție).

Zona de protecție sanitară pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic va avea dimensiunile minime de 50,0 metri în amonte si 20,0 metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

Fosele septice vidanjabile si impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3,0 metri față de conductele rețelei de apă potabilă, 10,0 metri față de locuințele vecine, respectiv 20,0-50,0 metri față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate, etc).

Se vor asigura zone de protecție sanitară față de întreprinderile sau unitățile care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort si unele riscuri sanitare (cimitire, stații de epurare, etc).

Pentru sistemul de canalizare-epurare, documentația înaintată spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.

Zone de protecție sanitara conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014

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

- Amplasarea zonelor destinate industriilor se va face pe baza studiilor de impact de mediu.

2.2.2. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE A REȚELELOR ȘI CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Se instituie zone de siguranță și protecție față de rețelele edilitare, căi de comunicație, Canalul navigabil Dunăre - Marea Neagră. Intervențiile de orice fel în aceste zone sunt

condiționate de obținerea avizelor emise de deținătorii (administratorii) rețelelor, căilor, etc. respective.

Rețele

- Lățimea zonei de **protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene** este de 24,0 metri pentru LEA cu tensiune mai mică de 110kV, 37m pentru LEA cu tensiune de 110 kV, 55m pentru LEA cu tensiune de 220 kV, 75m pentru LEA cu tensiune de 400 kV (*Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/2007, modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/2007)*)

Zona de protecție la construcții și zona de protecție și siguranță LEA 400 kV Cernavoda – Constanta Nord (75 m fiind simetrică față de axul liniei și coincide cu culoarul de funcționare al liniei)

Zonele de protecție ale posturilor de transformare sunt următoarele:

- pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate;
- pentru posturi de transformare cu cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire;
- pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20,0 m de la limita zonei de protecție.

- Conform prevederilor Ordinului nr. 196/2006 al A.N.R.M. : **zona de siguranță la conducta de transport Țitei** este 10 m de o parte și alta a conductei (zona de siguranță este zona în care se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu)

Este obligatorie obținerea avizului CONPET S.A. pentru orice lucrare de introducere teren în intravilan, eliberări de Autorizații de construire, avizări P.U.Z., P.U.D., modernizări de drumuri, etc., amplasate în vecinătatea conductelor administrate de CONPET S.A., inclusiv la Certificatele de urbanism necesare vânzării / cumpărării de terenuri aflate în vecinătatea conductelor de Țitei.

Căi de comunicație

- Zonele de siguranță ale **căilor rutiere** sunt suprafețele de teren situate de o parte și de cealaltă a drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidare ale drumului.

Zonele de protecție ale căilor rutiere sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

- În conformitate cu Ordonanța 12/1998 și HG 581/1998, în zona de siguranță a **căii ferate** de 20 m stânga-dreapta din ax fir I, respectiv fir II al liniei CF 800 București-Constanța, nu se vor realiza construcții definitive.

- Amplasarea construcțiilor de orice tip în **zona de protecție a CF** de 100m (dreapta – stânga față de ax fir I respectiv II al liniei CF) , va fi avizată de CNCF CFR S.A.- Sucursala Regională CF Constanța

- Orice beneficiar, în conformitate cu Ordonanța 12/1998 și HG 581/1998, în cazuri de urgență va permite, pe terenul proprietate, accesul personalului CF pentru lucrări de intervenție

- Pentru toate lucrările proiectate se va respecta limita cadastrală CF în urma verificării planurilor de situație de către Serviciul Cadastru - Sucursala Regională CF Constanța

- Proprietarii construcțiilor își vor asuma responsabilitatea privind impactul asupra mediului produs de circulația trenurilor în zonă (zgomot, vibrații – nu se vor solicita la Sucursala Regională CF Constanța măsuri de protecție datorate zgomotului produs de circulația trenurilor, montarea de panouri fonoabsorbante)

- **Canalul Dunare – Marea Neagră**, cu care se învecinează la sud comuna Castelu, pe o lungime de cca. 500 m.

De o parte și de alta a canalului este instituită o zonă de siguranță și una de protecție conform O.G. 79/2000, completată și modificată cu L 55/16.01.2002, care prevede următoarele:

Art. 5

- *În scopul asigurării stabilității secțiunii transversale realizate-proiectate și a condițiilor normale de exploatare și întreținere a căilor navigabile respective se instituie zona de siguranță și zona de protecție a canalelor navigabile.*

Art. 6.

- (1) *Zona de siguranță a canalelor navigabile cuprinde fâșia de teren de 10 m lățime, situată de o parte și de alta a amprizei canalelor, măsurată de la muchia superioară a taluzului realizat în debleu, respectiv 1 m lățime de la muchia exterioară a șanțului de desecare în zonele cu diguri."*
- (2) *Zonele de siguranță constituie domeniu public al statului.*

Art. 7.

- (1) *Zona de protecție a canalelor navigabile cuprinde fâșia de teren de 90 m lățime, situată de la limita exterioară zonei de siguranță de o parte și de alta a amprizei canalelor, indiferent de forma de proprietate a acestora.*
- (2) *Zona de protecție este destinată:*
- **a)** *instalării semnelor și semnalizatoarelor de navigație necesare pentru asigurarea condițiilor de navigație în siguranță;*
- **b)** *accesului pentru supraveghere și intervenții vizând siguranța navigației și pentru asigurarea vizibilității în scopul desfășurării navigației în condiții de siguranță;*
- **c)** *intervențiilor în cazul producerii unor accidente navale sau de poluare a apei din canal;*
- **d)** *efectuării lucrărilor de reparații, întreținere, consolidări și protecții la canalele navigabile și la construcțiile hidrotehnice aferente.*

Art. 8.

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

Art. 9.

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

Art. 10.

Prevederile art. 8 și 9 se aplică și în cazul în care zona de protecție a canalelor navigabile se interferează cu alte zone de protecție instituite conform reglementărilor în vigoare.

Pentru terenurile situate în zonele siguranță și de protecția a canalului se vor elibera Autorizații de construire de către Primaria Castelu, numai cu avizul Companiei Naționale

"Administrația Canalelor Navigabile" - S.A. Constanța și cu aprobarea Ministerului Transporturilor.

2.2.3. ZONE DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE, SITURI ARHEOLOGICE

Zona de protecție din jurul unui monument este o porțiune de teren delimitată și trecută în regulamentul local de urbanism pe care nu se pot face construcții, plantații și alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau în imediata vecinătate a monumentului. Este o zonă-tampon între monument și mediul înconjurător actual. Zonele de protecție din jurul monumentelor istorice / sit arheologic sunt de minimum de 100 de metri în localitățile rurale și de 50 de metri în exteriorul localităților, distanțe măsurate de la limita exterioară a terenurilor pe care se află monumente istorice / situl arheologic.

Terenul pe care se află un monument istoric include, în afară de construcția propriu zisă, și drumuri de acces, scări, parcul sau gradina, turnuri, chioșcuri și foișoare, gardul sau zidul de incintă, bazine, fântâni, statui, cimitire și alte construcții sau amenajări care formează ansamblul monumentului.

Zona de protecție în jurul unui sit arheologic este de 100m.

Pentru terenurile situate în zonele siguranță și de protecția a monumentelor istorice și a siturilor arheologice se vor elibera Autorizații de construire de către Primaria Castelu, numai cu avizul Direcția Județeană pentru Cultură Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istoric).

CAPITOLUL 2.3 : ZONE CU RISC GEOTEHNIC

În zonele cu risc geotehnic se impun interdicții temporare de construire până la soluționarea problemelor geotehnice.

În zonele de umpluturi se poate ridica interdicția temporară de construire și se va emite autorizație de construire numai în baza unui studiu geotehnic aprofundat ce se va solicita prin Certificatul de urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă sunt soluții de fundare care să elimine riscurile în timpul execuției și pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

Zone critice – Risc de inundații

Teritoriul administrativ al comunei este străbătut de cursurile a 3 pârauri: Agi Cabul Mare, Agi Cabul Mic și Caratai. Dintre acestea doar pâraul Caratai străbate satul Nisipari, celelalte două aflându-se în afara localităților ce compun comuna Castelu. Din acest punct de vedere, doar pâraul Caratai reprezintă un risc pentru zona construită riverană, în perioadele cu ploi foarte abundente pe durate de timp îndelungate.

De asemenea UAT Castelu se învecinează la sud cu Canalul Dunăre - Marea Neagră.

Conform hărții întocmite pentru Inspectoratul pentru Situații de Urgență care evidențiază zonele potențial inundabile, toate cele 3 pârauri, cât și Canalul Dunăre - Marea Neagră generează zone cu risc de inundații.

Pe teritoriul administrativ al comunei sunt construite 2 diguri de pământ pe pâraul Caratai în amonte și în aval de localitatea Nisipari și un dig de pământ pe pâraul Agi Cabul Mare, în vecinătatea trupului izolat "I".

CAPITOLUL 2.4 : CĂI DE COMUNICAȚIE

În localitățile rurale, lățimea zonei străzii în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă și cu normele tehnice în vigoare.

Localitatea Castelu are legături în cadrul județului și cu restul țării pe cale rutieră și pe cale ferată, iar localitatea Nisipari are legături doar pe cale rutieră

Drumurile de pe teritoriul Comunei Castelu vor respecta prevederile legale în vigoare.

În localități rurale drumurile se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc în:

- Drumuri principale
- Drumuri secundare

Distanțele între împrejuririle proprietăților situate de-o parte și de alta a drumurilor principale este de 11,00 m și de 9,00 m pentru drumuri secundare .

Drumurile naționale, județene și comunale își pastrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodata și ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în **traversarea localităților rurale**, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților, situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

În afara localităților zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în tabelul de mai jos

CATEGORIA DRUMULUI	AUTOSTRADA	DRUM NAȚIONAL	DRUM JUDEȚEAN	DRUM COMUNAL
DISTANȚA DE LA AXUL DRUMULUI PÂNĂ LA MARGINEA EXT. A ZONEI DE PROTECȚIE	50 m	22 m	20 m	18

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejurimi sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.
- d) practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop.

Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale Castelu este străbătut de la sud-est la vest de drumul național DN22C Murfatlar – Cernavoda drum care asigură legătura cu municipiul Constanța prin DN3 și cu autostrada A2 Constanța – București. Drumul național DN22C străbate comuna de reședință Castelu de la est la vest. Din DN22C, pe raza UAT Castelu, se desprinde drumul comunal DC90, care face legătura cu localitatea Nisipari și drumul județean DJ228, care face legătura cu DN2A (M. Kogalniceanu - Ovidiu)

Legătura dintre comuna Castelu, reședință de comună și cealaltă localitate componentă, Nisipari se face astfel: prin DN22C și DC90 sau prin drumul comunal, asfaltat relativ recent, ce leagă direct cele 2 localități.

Unitatea Administrativ Teritorială Castelu este străbătută în partea de sud de magistrala feroviară București – Constanța pe o distanță de cca. 1,7km, 560 m din această distanță aflându-se la limita sudică a localității Castelu, în afara intravilanului. Astfel o fâșie de teren din intravilanul comunei Castelu, aflată în partea sudică este sub incidența zonei de protecție a infrastructurii feroviare.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia. Zona de siguranță a căii ferate este de 20 m, măsurată din axul căii ferate de o parte și de alta a căii ferate și este necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației precum și a instalațiilor și lucrărilor pentru protecția mediului.

Circulația feroviară este deservită de halta Castelu, care asigură transportul de marfă și călători.

Pe teritoriul comunei Castelu s-au identificat 2 subzone ale zonei reprezentate de căile de comunicații (ZRC)

1. Subzona căilor de comunicație rutieră și construcțiile aferente (ZRCC1)
2. Subzona căilor de comunicație feroviară și amenajările aferente (ZRCC2)

SUBZONA ZRCC1 - subzona căilor de comunicație rutieră și construcțiile aferente

Funcțiuni dominante

- Circulația / staționarea rutieră a mijloacelor de transport auto, a mijloacelor de transport cu tracțiune animală, a bicicliștilor și a pietonilor
- Parcări publice

Drumurile sunt căi de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și a pietonilor.

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localității, servind totodată și ca străzi.

Zona drumului public (străzii) cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului / străzii și cuprinde, după caz: partea carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, suprafețe adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri ziduri de sprijin, lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețele de teren situate de o parte și de cealaltă a drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de

întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidare ale drumului.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Funcțiuni complementare

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv magazine, restaurante)
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații, infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen
- Perdele de vegetație și panouri din materiale fonoabsorbante

Subzona ZRCC2 - Subzona căilor de comunicație feroviară și amenajările aferente

Funcțiuni dominante

- Circulația / staționarea feroviară de călători și marfă (cale ferată, gară, haltă, triaj, revizie vagoane, ateliere)

Infrastructura feroviară reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar. Fac parte integrantă din circulația feroviară: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări necesare siguranței circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate, mai puțin zonele de protecție.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile care servesc sub orice formă funcționării acesteia

Funcțiuni complementare

- Construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată
- Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației
- Instalații fixe pentru tracțiune electrică
- Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora
- Perdele vegetale și panouri din materiale fonoabsorbante

SUBZONA ZRCC1

■ GENERALITĂȚI

Străzile se clasifică în patru categorii, în funcție de numărul benzilor de circulație ale părții carosabile

- categoria I, cu șase benzi de circulație;

- categoria II, cu patru benzi de circulație;
- categoria III, cu două benzi de circulație
- categoria IV, cu o bandă de circulație

CATEGORIA STRĂZII	NR. BENZI DE CIRCULAȚIE	LĂȚIMEA UNEI BENZI DE CIRCULAȚIE	LĂȚIMEA PĂRȚII CAROSABILE
I	6	3,5 m	21,0 m
II	4	3,5 m	14,0 m
III	2	3,0 m – 3,5 m	6,0 m – 7,0 m
IV	1	3,0 m – 3,5 m	3,0 m – 3,5 m

Rețeaua stradală se compune din:

- rețeaua principală de circulație, compusă din străzile de categoria I și II, care asigură legături interzonale, transporturi în comun, transportul greu tehnologic, penetrațiile și tranzitul prin localitate; în rețeaua principală de circulație se includ și străzi de categoria III, în cazul în care acestea preiau unele dintre funcțiunile enumerate mai sus.
- rețeaua secundară de circulație, compusă din străzile de categoria III și IV, care asigură accesul și legăturile locale;
- rețeaua de dotări a circulației, compusă din parcaje, stații de transport în comun, stații de întreținere și alimentare a autovehiculelor etc

Razele de racordare a străzilor la intersecții sunt date în tabelul de mai jos:

CATEGORIA STRĂZII	RAZE DE RACORD
I și II	12 m – 25 m
III	9 m – 15 m
IV	6 m – 12 m

OBSERVAȚIE: valorile mai mari ale razelor de racordare se adoptă dacă ponderea mijloacelor de transport în comun autocamioane, autovehicule speciale, autotrenuri și vehicule articulate depășește 10% din totalul participanților la trafic.

Străzile de deservire locală care se înfundă și au lungimea mai mare de 50 m, se prevăd la capăt cu amenajări pentru întoarcerea autovehiculelor: platforme, bucle sau teuri.

Pe străzile cu o singură bandă de circulație se prevăd largiri ale părții carosabile necesare întâlnirilor și depășirilor de autovehicule. Aceste largiri se amenajează ca o a doua bandă de circulație de 10...15 m lungime și se amplasează la intervale de 100 m, în aliniamente, precum și în curbele cu vizibilitate mai mică de 50 m.

Declivitățile maxime admise în aliniamente și în curbe de raze egale sau mai mari ca rază recomandabilă, conform tabelului de mai jos:

CONFIGURAȚIA TERENULUI	VITEZA DE BAZĂ km/h		
	SUB 40	40 - 50	50 - 60
	DECLIVITĂȚI MAXIME %		
CÂMPIE, TERASĂ	6	5	4
DEAL, COLINE	7,5	6	5
MUNTE	9	7	6

În zone intersecțiilor de străzi de categoria I și de categoria II declivitatea maximă este 2 %...3 % iar pentru celelalte categorii este 3,5...4,5 %.

Se recomandă ca declivitatea străzilor să nu fie mai mică de 0,2 %. Pentru evacuarea apelor la rigole trebuie asigurate pante longitudinale de cel puțin 0,5 % pentru rigole nepavate și 0,3 % pentru rigole pavate.

Gabaritul de liberă trecere al străzilor trebuie să asigure spațiul liber cu următoarele dimensiuni: înălțimea de 5,00 m și lățimea egală cu lățimea părții carosabile plus câte 0,50 m în părțile laterale. Pe poduri, gabaritele se stabilesc conform STAS 2924-91.

La amenajarea traseelor mijloacelor de transport în comun se va ține seama de următoarele necesități privind menținerea sănătății populației și a personalului:

- alegerea traseului se va face astfel încât acestea să nu parcurgă zone cu locuințe, parcuri, locuri de odihnă, de studiu, asistență medicală, îngrijirea copiilor și a bătrânilor, iar dacă acest lucru este inevitabil din considerente urbanistice, se vor păstra distanțe stabilite prin studii de impact între aceste trasee și obiectivele protejate; în aceste studii se vor lua în considerare emisiile de poluanți chimici și pulberi, de zgomot și de vibrații.

- alegerea amplasamentelor stațiilor se va face ținându-se seama și de posibilitățile unor categorii de populații (vârstnici, copii, bolnavi cu maladii cronice, handicapați) de a parcurge pe jos, distanța de la locuința lor la stație.

La racordarea drumurilor publice din afara localităților cu cele din interiorul localităților trebuie aplicat principiul conform căruia drumurile publice din afara localităților trebuie să se continue cu drumuri de același rang sau superior în traversarea localităților.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor amplasa astfel încât să respecte cel puțin zonele de siguranță față de căile de comunicație:

- 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
- 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
- 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
- 20 m din ax cale ferată, pe ambele părți;

Se va ține seama de retragerea stabilită pentru zona funcțională respectivă.

Amplasarea refugiilor/stațiilor pentru mijloacele de transport în comun se va face în exteriorul zonei carosabile.

■ CIRCULAȚII SI ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzi, ca și localizarea acestora, se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separația de circulația publică.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de min. de 3,80 m și o înălțime de min. 4,20 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

■ CIRCULAȚII SI ACCESE PIETONALE, PISTE BICICLIȘTI

Trotuarele se prevăd, în mod curent, pe ambele părți ale străzilor, paralel cu axa lor, de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă rezervată pentru amplasarea unei plantații de aliniament, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații, a rigolelor

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Trotuarele care se amenajează cu trepte au înălțimea acestora de max. 15 cm, iar lățimea de min. 25 cm. Pentru ușurința circulației pietonilor, se recomandă ca înălțimea și lățimea treptelor să fie corelate cu declivitatea drumului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

În dreptul stațiilor de transport în comun și a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor și prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

În tabelul de mai jos sunt trecute dimensiunile elementelor străzii în funcție de categoria străzii

CATEG. STRAZII	NR. BENZI	LĂȚIME CAROSABIL	ELEMENTELE STRĂZII	DIMENSIUNILE ELEMENTELOR STRĂZII ÎN METRI, ÎN FUNCȚIE DE NR. PIETONI / ORĂ					
				TROTUARE AMPLASATE LÂNGĂ LOCUINȚE / MAGAZINE					
				800/700	1600/1400	2400/2100	3200/2800	4000/3500	4800/4200
I	6	21 m	TROTUAR	1	1,5	2,25	3	4	5
			FĂȘIE LIBERĂ	2	2	2	2	2	2
			LĂȚIME TOTALĂ	27	28	29,5	31	33	35
II	4	14 m	TROTUAR	1	1,5	2,25	3	4	-
			FĂȘIE LIBERĂ	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	-
			LĂȚIME TOTALĂ	19	20	21,5	23	25	-
III	2	7 m	TROTUAR	1	1,5	2	3	-	-
			FĂȘIE LIBERĂ	1,5	1,5	1,5	1,5	-	-
			LĂȚIME TOTALĂ	12	13	14	16	-	-
			TROTUAR	1	1,5	2	3	-	-
			FĂȘIE LIBERĂ	-	-	-	-	-	-
			LĂȚIME	9	10	11	13	-	-

		6m	TOTALĂ						
			TROTUAR	1	1,5	2	3	-	-
			FĂȘIE LIBERĂ	1,5	1,5	1,5	1,5	-	-
			LĂȚIME TOTALĂ	11	12	13	15	-	-
			TROTUAR	1	1,5	2	3	-	-
			FĂȘIE LIBERĂ	-	-	-	-	-	-
IV	1	3,5 m	TROTUAR	1	-	-	-	-	-
			FĂȘIE LIBERĂ	-	-	-	-	-	-
			LĂȚIME TOTALĂ	5,5	-	-	-	-	-
		3 m	TROTUAR	1	-	-	-	-	-
			FĂȘIE LIBERĂ	-	-	-	-	-	-
			LĂȚIME TOTALĂ	5	-	-	-	-	-

Atunci când trotuarele sunt adiacente părții carosabile, acestea sunt încadrate cu borduri denivelate față de partea carosabilă, a căror înălțime liberă este de 6 cm - 20 cm, în mod curent 15 cm.

Când distanța dintre fronturile construcțiilor situate pe părțile laterale ale străzii depășește lățimea totală ocupată de trotuare, fâșii libere și partea carosabilă, spațiile disponibile se pot amenaja funcțional (zone verzi, largiri de trotuare, rigole etc)

La străzile de categoria IV când numărul de pietoni pe oră este mai mic de 200, se prevede un trotuar, cu lățime de 1,00 m. Lățimea totală a străzii este 4,50 respectiv 4,00 m.

Traseul în plan al pistei de cicliști este dispus, pe cât posibil, paralel cu axa străzii respectiv a drumului.

Pistele de cicliști în localități sunt situate în afara gabaritelor de liberă trecere a vehiculelor și a pietonilor și sunt separate de partea carosabilă și respectiv de trotuare conform prevederilor STAS 10144/1-90.

Lățimea minimă a pistelor de cicliști trebuie să fie de 1,00 m pentru o bandă și un sens de circulație, 1,50 m pentru două benzi și un sens de circulație și 2,00 m pentru două benzi în ambele sensuri de circulație.

La racordarea pistelor de cicliști cu partea carosabilă a drumului se prevăd borduri teșite cu înclinarea 1:3. Când pista de cicliști este adiacentă trotuarului, între acestea se prevede o bordură de demarcație.

În profil transversal, pista de cicliști se amenajează cu pantă transversală unică, în funcție de tipul îmbrăcăminților.

Gabaritul pistei de cicliști asigură o înălțime liberă de trecere de 2,40 m

Spațiul minim de siguranță de la marginea pistei de cicliști la construcții sau alte căi de circulație învecinate este de:

- 0,50 m până la construcțiile laterale
- 1,50 m până la alte căi de circulație paralele, altele decât trotuarele și aleile de pietoni.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Drumurile naționale/județene/comunale vor fi prevăzute cu stații amenajate în afara fluxului

circulației, pentru oprirea mijloacelor de transport în comun. Semnalizarea unitară și amenajarea acestora va fi realizată de așa natură încât să nu conducă la deprecierea valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, sau să intre în contradicție cu aspectul general al zonei. Amplasarea stațiilor pentru aceste mijloace se stabilește de administratorul drumului împreună cu Poliția rutieră, oficiile rutiere județene și cu deținătorii vehiculelor de transport în comun.

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în exteriorul drumurilor publice. Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului.

Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m.

Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică se va asigura câte un loc de parcare public, care să deservească zona.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Drumurile județene vor fi prevăzute cu platforme de odihnă. Se recomandă realizarea unor platforme dedicate pentru stațiile de încărcare automobile electrice.

■ CARACTERISTICI MIJLOACE DE PUBLICITATE, ASPECT

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele

Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a deranja circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a vreunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m.

Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă securizată, plastic, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului.

■ CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SITUATĂ ÎN AMPRIZA DRUMURILOR

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt:

- instalațiile necesare funcționării drumului: canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, rețeaua de stropit spații verzi, rețeaua energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații;
- instalațiile edilitare necesare ansamblurilor de construcții de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări, în zona drumului public, se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele sunt:

- 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 tracțiune electrică se amplasează lângă fundațiile stâlpilor susținători respectivi;
- rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii;
- rețelele de gaze naturale se recomandă să se pozeze pe zona necarosabilă a străzii, pe partea opusă canalelor de energie termică și canalizațiilor telefonice;
- distanța minimă dintre conducte și canale, precum și dintre acestea și construcțiile existente trebuie să asigure stabilitatea construcțiilor, ținându-se seama de adâncimea de fundare, precum și de caracteristicile geotehnice ale terenului.

Traversarea aeriană a străzilor de către rețelele edilitare se face, de regulă, în locurile unde strada este în aliniament, intersecția realizându-se la un unghi apropiat de 90°, dar nu mai mic de 60°.

La subtraversarea căilor ferate și a drumurilor naționale, județene și comunale de către conductele de gaze și lichide, amplasarea acestora trebuie să se facă conform legislației în vigoare.

Amplasarea instalațiilor, distanțele de pozare și dimensiunile constructive vor respecta prevederile documentațiilor tehnice.

Rețelele de energie electrică de înaltă tensiune și canalizare se proiectează și se realizează pe trasee independente, corespunzător normelor tehnice.

La proiectarea canalelor se vor lua măsuri pentru protejarea acestora față de agresivitatea apelor subterane, cât și pentru protejarea straturilor rutiere și a surselor de apă, a solului și a complexului rutier.

CAPITOLUL 2.5 : PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Numărul minim de locuri de parcare necesar realizării clădirilor și amenajărilor pe teritoriul comunei se dimensionează în funcție de destinația și suprafața utilă specifică funcțiunilor ce se regăsesc în clădire.

Asigurarea numărului minim de locuri de parcare, rezultat din calcul, este obligatorie pentru obținerea autorizației de construire.

În cazul locuințelor individuale, parcare/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei (în afara circulațiilor publice) asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcție de suprafața construit-desfășurată a locuinței (ACD) și de tipul de locuire.

Numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat se stabilește conform Anexei 5 la Regulamentul General de Urbanism (HG 525/96) după cum urmează:

Construcții administrative (Sedii de birouri Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.) - Amplasament: municipii, orașe, **reședințe de comună**, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

- Vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții financiar-bancare

- Pentru toate categoriile de construcții financiarbancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

- În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Construcții comerciale

- Pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.
- Pentru **restaurante** va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții de cult

- Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Construcții culturale

- Pentru construcții cu funcțiunea de **muzeu, spațiu expozițional** se prevede câte un loc de parcare la 50 m2 spațiu de expunere;
- Pentru construcții cu funcțiuni de: **bibliotecă, club săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, săli polivalente** se prevede câte un loc la 10-20 de locuri în sală.

Construcții de învățământ

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Construcții de sănătate

- pentru **dispensar rural** (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie); **alte unități** (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii) ; **creșe și creșe speciale pentru copii; leagăn de copii** se prevede câte un loc de parcare la 10 persoane angajate cu un spor de 10% pentru vizitatori
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Construcții sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează :

- **Complexuri sportive; Săli de antrenament pentru diferite sporturi; Săli de competiții sportive** (specializate sau polivalente) se prevede un loc de parcare la 5-20 de locuri
- **Stadioane** se prevede un loc de parcare la 30 de persoane.

Construcții și amenajări de agrement

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.
- Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

Construcții de turism

- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m2, un loc de parcare la 25 m2;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafață de 100 m2.

20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori / salariați / aprovizionatori.

Construcții de locuințe

- se va asigura minim 1 loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100,0 mp;
- se vor asigura minim 2 locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100,0 mp.

Construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun

- se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp
- se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp
- este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite pentru vizitatori

Se exceptează de la aplicarea prevederilor anterioare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare / garare:

- construcțiile existente situate în zona centrală, pentru care se solicită autorizarea lucrărilor necesare pentru conversie funcțională;

Se interzice amplasarea de garaje individuale pe terenurile aparținând domeniului public al localității.

CAPITOLUL 2.6 : PARCELAREA

Prin parcelare se înțelege operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 (patru) loturi alăturate, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări ale loturilor rezultate (*art.30 din RGU*).

Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru clădiri pe o parcelă constituind un singur trup, este considerat - din punct de vedere al autorizării construcțiilor - ca o parcelare.

Elaborarea Planurilor urbanistice zonale (PUZ) este obligatorie în cazul parcelărilor.

(art.47 alin.(3) din Legea 350/6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată)

Pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele, precum și constituirea unei servituți de trecere, este necesară solicitarea unui Certificat de urbanism.

(art.6 alin.(6) din Legea nr.50/ 29 iulie 1991 (republicată și actualizată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Proprietarii suprafețelor de teren pe care se pot construi patru sau mai multe clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului Regulament, au dreptul să le parceleze.

Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului Regulament.

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG, înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea și aprobarea unui PUZ de parcelare care va reglementa poziția străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).

Parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan se va aproba numai dacă:

- terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;
- pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei funcționale și ale unităților teritoriale de referință prevăzute în prezentul Regulament;
- așezarea, orientarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.

În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale, separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate dacă există rețea de canalizare. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul administratorului de sistem și al Agenției Județene pentru Protecția Mediului.

Parcelatele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

1. Accesibilitatea la un drum public sau privat

Drumurile publice sau private dintr-o parcelă, trebuie să se integreze în rețeaua generală de circulație, să corespundă normelor tehnice privind proiectarea și execuția lor și să asigure circulația persoanelor, a vehiculelor ușoare sau a autoturismelor, precum și a utilajelor cu calibru mare pentru stingerea incendiilor, salubritate, etc.

Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate.

Fundăturile trebuie prevăzute cu platformă corespunzătoare de întoarcere.

Parcarea trebuie asigurată în afara spațiului public de circulație.

Accesul de pe parcelă la un drum public se amplasează cât mai departe de intersecție

2. Echiparea cu rețele tehnico – edilitare

3. Forma și dimensiunile parcelei

Forma parcelei este influențată de numeroși factori, dar se consideră că o formă justă din punct de vedere al construibilității este o formă relativ dreptunghiulară cu raportul laturilor (deschidere / adâncime) de 1/1 – 1/3 .

Ca suprafață, se consideră un lot construibil dacă are 150 mp când există rețele de alimentare cu apă și canalizare în zonă și dacă are 750 mp când rețelele lipsesc și sunt necesare amenajări pe lot. **Suprafata minima de 150mp nu este accetabila in cazul in care contravine parcelarului istoric , specific localitatii.**

Deschiderea la stradă minimă a unei parcele construibile este de 8m (suprafață minimă 150 mp) În acest caz regimul de construcție este înșiruit. La o deschidere de 12m la stradă (suprafață minimă 200 mp) regimul de construire poate fi cuplat sau izolat. **Regimul de construire insiruit nu este acceptabil cand contravine regimului de construire specific al localitatii (izolat)**

În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii stabiliți prin documentațiile de urbanism aprobate, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective.

Această operațiune se va efectua cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea echitabilă a hotarelor pe baza unui plan urbanistic zonal (PUZ) aprobat potrivit legii.

Clădirile care urmează să fie realizate pe fiecare parcelă în parte se vor înscrie în condițiile prevăzute de prezentul Regulament.

Certificatul de urbanism eliberat pentru parcelă va preciza condițiile de construire și va fi însoțit de extrasele necesare din prezentul Regulament.

La o parcelare mai mare de 10 loturi, 1/5 (o cincime) din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25% pentru suprafață dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului local.

Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim 2 (două) benzi de circulație dimensionate conform normelor.

Fundăturile vor avea o lungime de cel mult 150,0 m și vor fi prevăzute la capătul înfundat cu spațiu pentru întoarcerea autovehiculelor, configurat și dimensionat conform normelor tehnice.

III REGLEMENTĂRI SPECIFICE

Reglementările specifice prevalează celor comune.

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ UTR I. "VALEA CHIOSTEL"

UTR I. a fost stabilită după definirea și delimitarea Zonei istorice de referință ZIR I. în cadrul Studiului de urbanism istoric și arhitectură al Comunei Castelu.

ZIR I. s-a dezvoltat fiind influențată de existența pârâului și a văii Chiostel (Agi Cabul Mic), precum și a văii Carasu (modificată odată cu trasarea canalului Dunăre-Marea Neagră în perioada 1976-1986).

Zona UTR I. este caracterizată de altitudini cuprinse între 20m și 40m

UTR I. este străbătută în partea de sud de DN22C, calea ferată Cernavodă-Constanța, drumuri comunale care deservește trupul principal de intravilan Castelu și trupurile izolate și o serie de drumuri de exploatare în teritoriul extravilan.

Teritoriul UTR I. este marcat de existența a **7 situri arheologice și zonele lor de protecție:**

- Sit 1 – *Castelu – fortificație romano-bizantină* care se suprapune peste o pășune din valea Carasu
- Sit 2 – *Castelu Est - așezare elenistică și romană, locuire medievală timpurie* care se suprapune peste teren arabil, pășune, pădure, cursul pârâului Castelu și drumuri de exploatare (De169, De34/6); zona este traversată de rețea LEA de înaltă tensiune și conducta de țiței
- Sit 3 – *Castelu Est – necropolă tumulară și locuire romană târzie* care se suprapune peste teren arabil, cursul pârâului Castelu, drumuri de exploatare (De38/6, De170) și DN22C; în zona centrală a sitului se află trupul de intravilan C – cimitirul musulman; zona este traversată de rețea LEA de înaltă tensiune și conducta de țiței
- Sit 4 – *Castelu Est („Coada Malului”) – așezare medievală timpurie* care se suprapune peste teren arabil și pășune; situl se află în afara teritoriului administrativ, dar zona de protecție creează servituți în TA
- Sit 5 – *Castelu SV – necropolă medievală timpurie* și Sit 6 – *Castel SV – așezare medievală timpurie* se suprapune peste trupul de intravilan B și terenuri arabile din extravilan, drumul de exploatare DE20/47; zonele de protecție depășesc limitele teritoriului administrativ

Sit 15 – Castelu-Nisipari – val de pământ care se suprapune cu terenuri arabile; zona este traversată de rețea LEA de înaltă tensiune

Peisajul este dominat de zone agricole, pășuni și vatra satului Castelu cu turla bisericii ortodoxe și minaretul geamiei.

UTR I. cuprinde următoarele subdiviziuni:

- Vatra satului Castelu - UTR I.1
- Trupuri izolate în teritoriul administrativ - UTR I.2
- Terenuri cu folosințe agricole în teritoriul extravilan - UTR I.3

CAPITOLUL 3.- UTR I.1.- VATRA LOCALITĂȚII CASTELU -TRUP "A"

Tipologie localitate

Localitatea Castelu este un sat de tip adunat, de formă compactă și ușor neregulată în zona fostei vetre a satului turcesc Chiostel .

Din punct de vedere al genezei sale, Castelu este o localitate rezultată în urma colonizării dirijate întemeiată în perioada imperiului Otoman (populație turcă, tătară), peste care se suprapune apoi colonizarea administrației românești (populație română, aromână, bulgară, etc)

Din punct de vedere al perioadei de formare și evoluție localitatea Castelu se înscrie în categoria așezărilor atestate în perioada modernă (prima jumătate a sec. XIX) dar și în categoria așezărilor noi, dezvoltate și sistematizate în a doua jumătate a sec. XIX, ca urmare a colonizării din Dobrogea după 1877.

Din punct de vedere al funcției economice, Castelu este o așezare cu funcții predominant agricole și auxiliar funcții legate de cultura cerealelor și creșterea animalelor.

Tramă stradală

Trama stradală este determinată de modul de formare a localităților, întâlnindu-se trei tipuri de tramă stradală: planificată, spontană și mixtă. Zonele cu străzi cu trasee neregulate (dezvoltate spontan) sunt zonele cele mai vechi, reprezentând vatra satului, nucleul de dezvoltare al localității. Tramele stradale ortogonale sunt determinate prin operațiunile de parcelare ale campaniilor de colonizare din secolele XIX și XX. Tramele stradale mixte presupun coexistența tipurilor descrise mai sus.

Localitățile componente ale comunei Castelu pot fi încadrate în categoria localităților cu tramă stradală planificată, dezvoltată prin sistematizarea și extinderea unor așezări existente. Fiecare dintre cele două sate încorporează în structura lor fragmente ale vechilor așezări turcești, care, deși sistematizate de-a lungul timpului, păstrează încă unele caracteristici orginare (trasee scurte și întortocheate, profile inegale ale străzilor). În satul Nisipari această zonă este amplasată în partea sa central-sudică. Zonele dezvoltate după 1877, cuprind străzi cu trasee regulate, dezvoltate pe baza planurilor de parcelare pentru colonizarea Dobrogei.

Din analiza planurilor istorice succesive s-a constatat că majoritatea străzilor datează de la sfârșitul sec. al XIX-lea și începutul sec. XX

Operațiunile de împrăștiere sunt definitorii pentru caracteristicile tramelor stradale ale celor 2 localități. Profilul străzilor existente ante 1877, este caracterizat de lățimea variabilă cuprinsă între 5m și 12m iar cel de după 1877, de o lățime constantă cuprinsă între 14m și 20m.

Localitatea Castelu se încadrează în categoria localităților cu **tramă stradală planificată**, dezvoltată prin sistematizarea și extinderea așezării existente, dar încorporează în structura sa fragmente și a așezării turcești orginare (trasee scurte și întortocheate, profile inegale ale străzilor), în partea de nord - est a localității.

Trama stradală a localității Castelu a fost constituită începând cu sf. sec. XVIII (până atunci existând drumurile specifice perioadei medievale care porneau din fiecare așezare în toate direcțiile spre satele învecinate sau zone de interes pentru localnici). Acestea au fost sistematizate la sf. sec. al XIX-lea fiind trasate în forma pe care o cunoaștem astăzi. În secolul XX localitatea se dezvoltă mai mult atât în lungul acestor trasee cât și în zone noi de extindere pe baza unor planuri de sistematizare prestabilite.

Țesutul urban și parcelarul

Localitățile componente ale comunei Castelu se înscriu în funcție de modul de formare și dezvoltare în următoarea categorie: localități cu **țesut urban mixt** (dezvoltare spontană în vatră – parcele de forme și dimensiuni diferite, determinate de trama stradală neregulată - și prestabilă în zone dezvoltate după 1877, în urma împrăștiărilor – parcele de forme dreptunghiulare și dimensiuni similare, grupate pe zone).

Zonele cele mai vechi se regăsesc în vetrele istorice ale satelor, locul primelor sate turcești în zona de sud a satului Nisipari, în zona delimitată de străzile Poștei, Speranței, Lumina, Mihai Viteazu, Geamei.

Una dintre principalele trăsături istorice definitorii ale localităților comunei Castelu o reprezintă rețeaua stradală planificată și regularitatea parcelarului. Existența străzilor cu trasee neregulate și parcelelor împrăștiate în teritoriul satului, este puțin sesizabilă astăzi în morfologia satelor, operațiunile de sistematizare a acestor zone conducând la regularizarea insulelor și a parcelarului.

Țesutul urban dominant este cel destinat locuirii. În funcție de vechimea țesutului, întâlnim parcele regulate cu forme și dimensiuni asemănătoare și parcele neregulate, de dimensiuni diferite. Majoritatea parcelelor neregulate sunt rezultatul unor operațiuni cadastrale recente de dezmembrare, deși sunt în zona cea mai veche a țesutului. Nu se păstrează parcele istorice din perioada vetrei satului turcesc. Suprafața parcelelor neregulate este cuprinsă între 500 și 1800mp.

Parcelele regulate, deși au apărut în urma trasărilor planurilor de parcelare din perioada post 1877, au suferit și acestea de-a lungul timpului operațiuni de dezmembrare prin divizare succesivă a lotului inițial (ale cărui suprafețe erau foarte generoase, peste 4000mp). În cele mai multe dintre

cazuri, acestea s-au divizat doar prin subîmpărțirea deschiderii, adâncimea fiind aceeași. Au rezultat în acest fel parcele ale căror formă este dreptunghiulară, cu raportul laturilor de $1/3 - 1/6$, spre deosebire de parcelele inițiale care aveau formă pătrată sau dreptunghiulară și raportul laturilor $1/1, 1/2$. Suprafețele acestor parcele este cuprinsă între 1000 mp și 4500 mp, cu deschideri de 15 – 50m și adâncimi între 30 m și 120 m. În perioada contemporană (post 2000), au apărut parcelări noi de tipul fundăturilor, în interiorul insulelor istorice. Aceste tipuri de operațiuni cadastrale, anulează forma istorică a insulelor și generează parcele noi cu suprafețe și forme atipice: suprafețele sunt cuprinse între 330 mp și 450 mp, formele sunt pătrate sau dreptunghiulare și raportul laturilor de $1/1, 2/1$. Se observă lipsa totală a grădinii și a unui spațiu minimal de cultură.

De asemenea, au fost făcute parcelări noi:

- În zona străzii Socului, în vestul localității, în intravilan. Acestea s-au realizat pe baza unui PUZ din 2008. Loturile au forme regulate (dreptunghiulare), cu suprafețe de cca. 500mp, cu raportul laturilor de $1/2$.

- La nordul localității, în extravilan, pe baza unui PUZ din 2006. Trama stradală este ortogonală, loturile au forme regulate (dreptunghiulare), cu suprafețe de cca. 1000mp, cu raportul laturilor de $1/2$, deschidere la stradă de 21-22m. Există și un număr redus de loturi cu suprafețe de cca. 500mp, cu raportul laturilor de $1/4$, deschidere de 12m. Această zonă cuprinde și o zonă cu funcțiunea de agrement, activități sportive și spațiu verde.

Modul de ocupare al parcelei (cu funcția de locuire)

Conform studiului de urbanism istoric și arhitectură, au fost desprinse următoarele caracteristici ale gospodăriei din comuna Castelu:

A. din punctul de vedere al **tipului de activități** desfășurate, parcela este împărțită în trei zone:

1. spațiu de locuit și de reprezentare (grădinița de flori +/- vița de vie, locuința și ograda);
2. spațiu de desfășurare a activităților gospodărești (include construcții de adăpostire a animalelor, uneltelor precum și culturilor, anexele gospodărești și spațiul dintre acestea)
3. spațiu de desfășurarea a activităților agricole (grădina de subzistență/ livada)

B. din punctul de vedere **al construirii** pe parcela, parcela este împărțită în două zone:

1. zona construită - construcțiile sunt grupate în zona dinspre stradă a parcelei, retrase însă de la aliniament, lăsând mereu loc unei grădini de flori sau perdele de viță de vie. Există și excepții – în cazul locuințelor turcești, construite pe aliniament, cu spatele la stradă
2. zona plantată / cultivată – unde nu există construcții

O caracteristică distinctivă a majorității gospodăriilor este retragerea casei de la stradă, uneori chiar până spre centrul parcelei, mai ales în zonele mai vechi ale satelor. Acolo unde au intervenit parcelările pentru împrăștiere, casele sunt retrase 3-8 m de la aliniament.

Corpurile de construcție sunt rareori dispuse pe aliniament, iar în acest caz, de obicei cu latura scurtă la stradă sau cu spatele, de tip calcan – gospodării asociate etnicilor turci.

Organizarea gospodăriei este în general împrăștiată, iar modalitatea de așezare a construcțiilor componente este foarte diversificată

Arhitectura locuinței

Arhitectura tradițională din Dobrogea poate fi caracterizată ca fiind orizontală, austeră (sărăcăcioasă) și puțin pretențioasă, dar complexă din punctul de vedere al materialelor constitutive, utilizând un repertoriu variat de materiale, comparativ cu arhitectura caselor țărănești din restul țării, bazată pe variațiuni pe tema lemnului. În Dobrogea, materialele cele mai des întâlnite sunt: piatra, pământul divers prelucrat, lemnul, nuielele și stuful.

Casa de locuit dobrogeană din zona comunei Castelu, de la sfârșitul secolului al XIX-lea este ușor ridicată de la sol, are un singur nivel și învelitoare în două sau patru ape cu pante mici. Are fundația din piatră, zidărie de chirpici și învelitoare din țiglă ceramică sau olane. Este caracterizată de

orizontalitate și înălțime mică. Ferestrele sunt în general mici, streășina puțin ieșită în consolă. Culorile preferate sunt cele luminoase, solare – alb, gălbui, dar și accentele puternice de albastru sau verde.

S-au identificat mai multe tipologii :

- **locuința bicelulară**, compusă din camera de locuit (odaie) și sală (tindă) - uneori retrasă pentru a face loc prispei (spațiu exterior, acoperit). Acestui nucleu i se mai adaugă spațiile anexă ale locuinței (cuptorul sau bucătăria – „de vară” și diverse dependențe, un beci etc), adosate sau nu volumului principal.

- **locuința trichelulară, cu prispa ușor retrasă** din planul fațadei principale în dreptul intrării – compusă din prispă, sală (tindă) dispusă central, ușor retras, și două camere dispuse simetric (odaia de locuit și *odaia de curat*). Volumul este clar, simplu, totul se desfășoară sub un singur acoperiș. Dimensiunile în plan variază – dreptunghi cu laturi 6-7m x 16-25m, în funcție de numărul de anexe.

- **casa cu marchiză** - localnicii numind marchiză intrarea spre tindă ieșită din planul fațadei, mai mult un adaos menit să apere intrarea în casă de asprimea iernii. Este clară și inspirația locuințelor de la oraș prin apariția ancadramentelor, solbancurilor și profilaturilor trase, a tâmplăriilor din lemn mai elaborat decorate

- **casa cu chiler** – rezultată ca urmare a unor adăugiri în timp dispus lateral sau spre spate, sub forma unei prelungiri a pantei acoperișului, așezat în funcție de direcția din care bate crivățul, pentru protecția casei. Mai poartă și denumirea populară de „aplecător” și este o anexă cu rol de bucătărie, cămară, etc.

- **casa în formă de „L”** - rezultată prin alipirea unor camere-anexe nucleului trichelular, sub același acoperiș în patru ape; L-ul este orientat spre grădină, unde se desfășoară „umbrarul”, spațiul exterior acoperit de o pergolă pe care se dezvoltă plante cățărătoare.

Relația cu spațiul public. Împrejmuirile

Împrejmuirile tradiționale păstrate în integritatea lor au înălțimea care permite vederea peste gard permițând continuitatea spațiului public cu cel privat. Împrejmuirile sunt alcătuite, de regulă, din soclu de piatră și închidere care permite permeabilitatea vizuală: scânduri (uluci) de lemn - lăsat în culoarea naturală, văruiat sau vopsit albastru sau verde, sau panouri din plasă de sârmă cu elemente decorative.

Este de remarcat astfel o trecere fluidă de la spațiul public, al străzii, la cel (vizual) semipublic al grădinii de flori, uneori intrerupt brusc de perdeaua de arbuști sau viță spre locuință, la cel eminamente privat – ce ține de îndeletnicirile zilnice, din „bătătură” și în final spre cel agricol. **Vegetația** are un rol important în structura gospodăriei: de la rolul estetic al grădinii de flori (dar și ca semn de bună gospodărire), la asigurarea umbrei atât de necesare în zilele toride (și de aici amplasarea unei plante cățărătoare – viță-de-vie, iasomie sau caprifoi, în vecinătatea intrărilor), la sporirea intimității și confortului. În adâncime pot apărea pomi fructiferi, cu rol similar în a oferi rod, umbră și răcoarea necesară.

Locuințele noi au împrejmuiți în general foarte înalte și pline (opace), ceea ce duce la separarea bruscă a spațiului public de cel privat și dispariția fluidității dintre spațiul public și cel privat, specific zonei. Materialele folosite sunt cele folosite în zonele urbane (zidărie plină, soclu și stâlpi de beton cu panouri de fier forjat / tablă perforată)

În localitatea Castelu au fost delimitate **3 Unități teritoriale de referință**, pornind de la delimitarea **Zonelor istorice de referință**, evidențiate în cadrul Studiului de urbanism istoric și arhitectură. Acestea sunt:

- UTR I.1a (Vatra istorică a satului- zona nord-estică a localității)
- UTR I.1b (zona sudică a localității)
- UTR I.1c (zona nord-vestică a localității)

CAPITOLUL 3.1. - SUBDIVIZIUNEA UTR I.1a (Vatra istorică a satului - zona nord-estică)

Aceasta Unitate teritorială de referință a fost delimitată după Zona istorică de referință I.1a și este formată din vatra istorică a satului, care corespunde cu așezarea turcească de la sfârșitul secolului XIX.

UTR I.1a se află în zona de nord est a localității. Zona este delimitată la nord de limita intravilanului și în continuare de strada Daliei, la vest de strada 1 Mai, la sud de strada Nisipari și la est de limita intravilanului.

Suprafața UTR I.1a este de cca. 30,8 ha.

Zona este caracterizată de o rețea stadală ușor neregulată, determinată de modul de formare al localității, întâlnindu-se trei tipuri de tramă stradală: spontană, planificată și mixtă.

Zona descrisă are străzi cu trasee neregulate (dezvoltate spontan), în partea cea mai veche, care reprezintă vatra satului, nucleul de dezvoltare al localității. În acesta zonă se păstrează încă unele caracteristici orginare (trasee scurte și întortocheate, profile inegale ale străzilor).

Parcelarul este neomogen, ca formă și suprafață. Forma neregulată a parcelelor este și rezultatul unor operațiuni de dezmembrare (operațiuni de vânzare, succesiune, etc.). Suprafața parcelelor neregulate variază între 500 mp și 1800 mp.

Partea vestică a UTR I.1a, spre strada 1 Mai, este caracterizată de o tramă stradală relativ ortogonală determinată de operațiunile de parcelare din sec. XX

Parcelele regulate, apărute în urma trasărilor planurilor de parcelare, au suferit ,de cele mai multe ori de-a lungul timpului, operațiuni de dezmembrare prin divizare succesivă a lotului inițial (ale cărui suprafețe erau foarte generoase, peste 4000mp). În cele mai multe dintre cazuri, acestea s-au divizat doar prin subîmpărțirea deschiderii, adâncimea fiind aceeași. Au rezultat în acest fel parcele ale căror formă este dreptunghiulară, cu raportul laturilor de 1/3 – 1/6, spre deosebire de parcelele inițiale care aveau formă aproape pătrată sau dreptunghiulara cu raportul laturilor 1/1 - 1/2. Suprafețele acestor parcele este cuprinsă între 500 mp și 3500 mp.

Regimul de înălțime predominant este parter.

UTR I.1a se suprapune parțial peste Zona construită protejată (ZCP II – Vatra veche), detremată de un țesut urban vechi (amplasamentul satului turcesc din a doua jumătate a sec. al XIX-lea):

- **7 imobile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită** (cu indicativele din planșa 6/1) - **3.** Moschea Noua Suleyman Hacı 2013; **7.** Locuinta traditionala de ospitalitate urbana str. Sectiei; **8.** Moschea veche dezafectata 1870 -str. Atatürk ; **11.** Locuinta traditionala str. Baba Novac nr. 13; **12.** Locuinta traditionala str. Baba Novac f.n.; **13.** Locuinta traditionala str. Baba Novac; **14.** Locuinta traditionala str. Sectiei nr.8
- **o parte din situl arheologic nr. 2 - Castelu Est** – așezare elenistică și romană, locuire medievală timpurie cod LMI 2015 CT-I-s-B-02615, precum și o parte din zona sa de protecție.

Această zona construită protejată (ZCP II) este reprezentată pe **planșa 6/1** Unități teritoriale de referință și Zone Construite Protejate - loc. Castelu

În zona estică a acestei UTR I.1a se află o suprafață de teren de cca. 2,1 ha ce va fi introdusă în intravilan în cadrul PUG

Zonele funcționale ce se regăsesc în această Unitate teritorială de referință - **UTR I.1a** sunt :

- **zona de locuire + funcțiuni complementare locuirii - ZRL**
- **zona unități agro-industriale și agrozootehnice - ZRAZ**
- **zona spații verzi - ZRV**
- **zona activităților legate de culte - ZRAC**
- **zona căilor de comunicație și construcțiilor aferente - ZRCC**
- **zona de gospodărie comunală (construcții, instalații edilitare, rețele edilitare ,etc.) - ZRGC**

CAPITOLUL 3.1.1. - ZONĂ DE LOCUINȚE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (ZRL)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizează prin prezența predominantă a funcțiunii de locuire de tip rural (locuință cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă) și a funcțiunilor complementare locuirii: comerț, servicii, ateliere meșteșugărești, dotări de mică capacitate.

Locuința specifică comunei Castelu este joasă, cu un soclu de maxim 50 cm, are un singur nivel de locuit, cu pod, structura acoperișului în două sau patru ape și învelitoare din țiglă. Ferestrele sunt în general mici, streășina este ieșită din planul fațadei, sprijinită pe console din lemn. Culoarele preferate sunt cele luminoase, solare – alb, gălbui, crem, gri, uneori completate la elemente decorative prin accente puternice de albastru, grenă sau verde.

Dimensiunile construcțiilor pentru locuință - în funcție de tipologie și număr anexe alipite: 6x16-18/ 6x25/ 12x12, regim de înălțime P, materiale de construcție predilecte piatră/ lemn/ chirpici/ țigla trasă

■ LOCALIZARE

Zona de locuințe aflată în vatra veche a localității Castelu, încadrată între străzile Daliei, 1 Mai, Nisipari, Garoafelor. Între str. Garoafelor și limita estică a intravilanului propus există o zonă nelotizată, parțial construită cu locuințe. Construirea este densă și s-a făcut în lipsa unui regulament de urbanism.

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** locuire în sistem individual cu regim de înălțime P, P+M

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** comerț, servicii, ateliere meșteșugărești, dotări de mică capacitate. Comerțul și serviciile sunt inserate în zona de locuințe în spații convertite din destinația inițială de locuință, sau în spații nou construite cu această destinație.

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

-**rețeaua stradală:** străzi cu trasee neregulate (dezvoltate spontan), în partea cea mai veche, care reprezintă vatra satului, nucleul de dezvoltare al localității, dar și o tramă stradală relativ ortogonală determinată de operațiunile de parcelare din sec. XX. Se păstrează încă unele caracteristici originare : trasee scurte și întortocheate, profile inegale ale străzilor. De asemenea se remarcă prezența unor fundături incorect rezolvate (din str. Dobrogei, din str. Garoafelor, din str. Văii)

Profilele străzilor sunt neamenajate, iar circulația pietonală lipsește în cea mai mare parte a zonei.

-**suprafețele (dimensiunile) loturilor:** parcelele au suprafețe ce sunt cuprinse între cca. 200 mp și cca 3500 mp, rezultat al dezmembrării succesive a loturilor inițiale. Forma loturilor este neregulată.

-**regim de înălțime:** Majoritatea locuințelor individuale sunt parter. Locuințele construite în ultimii 25 de ani sunt și P+M. Anexele gospodărești ale locuințelor sunt parter.

-**starea construcțiilor:** Există construcții în stare bună (construite sau renovate recent) construcții în stare medie și un număr relativ mic de construcții în stare de degradare.

-**procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.**

P.O.T scăzut- sub 30 % în cazul loturilor cu suprafețe mai mari de 500 mp ;

P.O.T peste 40 % în cazul loturilor cu suprafețe mai mici de 300 mp ;

C.U.T. de 0,2 - 0,3 în cazul loturilor cu suprafețe mai mari de 500 mp;

C.U.T. de 0,4 - 0,6 în cazul loturilor cu suprafețe mai mici de 300 mp ;

-**amplasare a construcțiilor pe lot:** Mare parte a locuințelor au o retragere mai mică sau mai mare de la limita dinspre stradă a lotului, dar există și cazuri cu construcții situate pe limita proprietății dinspre stradă (locuințele tradiționale turcești). În general sunt construite mai mult de 3 corpuri de clădiri pe un lot (locuințe și anexe). Fundurile de loturi sunt neconstruite și sunt folosite ca grădini.

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- străzi fără profile amenajate
- fundături incorect rezolvate (acces imposibil în caz de intervenție)
- caracterul neunitar al fondului construit
- starea de degradare a unora dintre construcțiile de locuințe
- lipsa rețelei de canalizare

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va păstra caracterul predominant rezidențial. Funcțiunea de locuire trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 75% din totalul suprafeței zonei. Locuirea va putea lua și formă temporară, sezonieră, de vacanță sau de serviciu.

■ UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+M niveluri în regim de construire sau discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare. În cadrul zonei, locuirea nu va scădea ca pondere sub 75% din suprafața zonei.

Restul de maximum 25% din suprafața zonei va putea fi ocupat de funcțiuni precum:

- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+M
- instituții și servicii de interes public, loisir
- birouri profesii liberare
- spații verzi;
- unitati comerciale și de alimentare publică compatibile cu locuirea;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională
- ateliere prestari de servicii nepoluante;
- gradiniță, creșă, centru medical, dispensar, farmacie.

Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradițională: locuința cu anexe gospodărești și spațiul pentru agricultură (grădina, livada, teren arabil, anexele pentru creșterea animalelor). Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit.

Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul regulament (regim de înălțime, retrageri față de limitele de proprietate, gabarite etc.) și cu respectarea legislației în vigoare.

Parcela nouă este parcela creată prin diviziunea sau comasarea unei parcele / unor parcele existente după data aprobării P.U.G. și R.L.U.

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor;
- amplasarea de depozite de deșeuri, reziduri;
- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Loturile își păstrează forma existentă.

În cazul clădirilor noi cu cel mult 2 niveluri supraterrane (P+M), se consideră construibile parcelele având simultan:

- suprafața minimă de 500,0 mp;

- front la stradă de: min.12,0 m pentru construcțiile cuplate și de min.15,0 m în cazul construcțiilor izolate.

● În cazul divizării loturilor existente se vor respecta cumulativ următoarele condiții :

- nici unul din loturi nu poate avea o suprafață mai mică de 500 mp
- toate loturile vor avea acces la o cale de circulație auto și pietonală
- nici unul din loturi nu va avea o deschidere mai mică de 12,0 m

● În cazul unei lotizări prin PUZ (cazul zonei neconstruite aflată între str. Garoafei și limita intravilanului propus spre est) se **recomandă** loturi de minim 500,0 mp și un front la stradă de minim 12,0 metri .

■ ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a camerelor de locuit (dormitoare, camere de zi).

Pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

În raport cu punctele cardinale fațada principală va fi orientată, pe cât posibil, spre est, sud, vest, sud-est, sud-vest.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Parcela va cuprinde trei zone funcționale:

- spațiu de locuit și de reprezentare (grădinița de flori +/- vița de vie, **locuința** și ograda);
- spațiu de desfășurare a activităților gospodărești (include construcții de adăpostire a animalelor, uneltelor precum și culturilor, anexele gospodărești și spațiul dintre acestea)
- spațiu de desfășurarea a activităților agricole (grădina de subzistență/ livada)

Se va conserva modul de **construire pe parcelă**. Parcela este împărțită în două zone de utilizare: - **zona construită** - construcțiile sunt grupate în zona dinspre stradă a parcelei, retrase însă de la aliniament, lăsând mereu loc unei grădini de flori sau perdele de viță de vie.

- **zona plantată / cultivată** – unde nu există construcții

- se va conserva modul de ocupare a parcelei specific locuinței tradiționale;
- este interzisă amplasarea clădirilor pe aliniament - retragerea clădirilor față de aliniament va fi: min. 3.00 m
- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelelor min. 5,00 m
- clădirile se pot amplasa cu latura lungă sau cu latura scurtă la stradă în funcție de deschiderea parcelei (min. 15 m – pentru latura scurtă la stradă; minim 20 m pentru latura lungă la stradă – această condiționare nu se aplică parcelelor existente)
- clădirile se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil
- se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă; construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă.
- Suprafață amprentă pe teren corp de clădire = max. 150 mp; sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT și CUT.

În cazul unor parcelări noi retragerea față de aliniament va fi de min. 4,00 m . Garajele se pot amplasa și pe aliniament spre stradă și pe limita laterală a lotului, cu condiția ca lățimea lui să nu depășească 25 % din lățimea terenului.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil

Se va păstra o retragere de min. 3,00 m față de limita laterală opusă celei pe care se amplasează construcția principală.

Atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate din înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor **încăperilor de locuit**.

Atunci când sunt orientate ferestre de la dependențe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la cel puțin 2,0 m

În cazul loturilor existente, cu adâncimi mari, de peste 30m, se va păstra folosința de grădină a zonei posterioare a parcelei.

În cazul parcelelor noi, rezultate în urma unei lotizări, clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin 5,0 metri.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică.

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependențe (casa scării, WC, băi, cămări), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât între fațadele ce conțin ferestre ale camerelor de locuit să fie o distanță ce permite realizarea unui unghi de max 45 grade între linia ce unește parapetul ferestrei aflată cel mai jos (parter) cu cornisa construcției opuse și planul orizontal.

În toate cazurile se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor

Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile.

■ ACCESE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele.

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare / garare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime va fi de P, P+M pentru locuințele individuale, cu o înălțime maximă a clădirilor de 5,5 metri la cornișă / streșină (de la cota +0.00); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul tradițional al zonei ca arhitectură și finisaje. Nu se acceptă imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei.

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcellarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

Volumetria va fi simplă, nefragmentată.

Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

Nu se admite utilizarea finisajelor noi de fațadă precum gresia, faianța, materiale plastice, sticla, panouri tip Alucobond, panouri prefabricate etc., a tâmplăriei metalice și din aluminiu, pentru uși și ferestre. Dacă se optează pentru tâmplărie din PVC, să fie aleasă cea care imită lemnul.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri, ocru și bej, materiale de construcție vor fi naturale, tradiționale – lemn, piatră, cărămidă, etc.

Pentru acoperiș se recomandă forme geometrice simple, în două ape (unghi max 45 grade) sau patru ape (unghi cca. 25 grade)

Nu se admit învelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, etc.). Se recomandă folosirea învelitorilor din țiglă ceramică.

Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente.

Recomandări desprinse din studiul de urbanism istoric și arhitectură

- *Se interzice desființarea clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită identificate în cadrul Studiului de urbanism istoric și arhitectură (vezi Pl. 51. și 52. Zone construite protejate)*
- *Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al satului și al subzonei istorico – geografice din care face parte: Dobrogea Centrală – podișul Dobrogei de Sud.*
- *Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți*
- *Se impune configurarea acoperișului cu șarpantă în două sau patru ape și a pantei corespunzătoare reliefului în care se află (cca 25 grade pentru patru ape, cca 35-45 grade pentru două ape, model casele nemțești / turcești). Este interzisă construirea acoperișurilor într-o singură apă, acoperișurilor cu rupere de pantă, sau pante inegale, nespecifice zonei.*
- *Învelitoarea va fi preponderent din țiglă ceramică*
- *Extinderile nu vor fi supradimensionate în raport cu vecinătățile și clădirea principală, se va ține cont de materialele și tehnicile specifice locului.*
- *Tâmplăria va fi din lemn și aspectul său păstrat natural sau vopsit în culori specifice (verde închis, gri, alb, ocru); se interzice tâmplăria din PVC.*
- *Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 40% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.*
- *Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și balustrii din beton sau piatră; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.).*
- *Finisajul exterior este o tencuială pe baza de var-ciment, texturată. Soclul și eventual solbancurile sunt profilaturi trase, Cornișele sunt uneori ritmate de o succesiune de console, sau*

zimțate. Ancadramentele golurilor sunt și ele profile trase, uneori având colonete stilizate ce susțin o arhitravă îngustă, profilată, alteori sunt doar o diferențiere cromatică

- Se interzice dispunerea antenelor TV satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

- Este interzisă amplasarea scărilor sau a rampelor de acces pe domeniul public: trotuare, carosabil, spații libere.

- Culoarele recomandate sunt:

- învelitori – se impune folosirea culorilor naturale; este interzisă folosirea culorilor stridente sau saturate și se va evita folosirea țiglei industriale în a cărei compoziție s-a introdus colorant. Culoarele acoperișurilor tradiționale sunt naturale: nuanțe natur brun-cărmiziu, ruginiu, gri.

- zidăria de piatră va fi păstrată aparentă sau văruiată în culorile specific zonei (culori pastelate – alb, crem, gălbui, gri deschis), iar la tâmplării și elementele decorative ale fațadelor se pot folosi culori contrastante specifice zonei: alb, verde, gri, brun etc). În general, lemnăria sau ancadramentele ferestrelor sunt tratate cu nuanțe / culori contrastante față de culoarea fațadelor.

- pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia, precum și vopselurile în culorile tradiționale (verde, gri, alb, ocru)

- acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – țiglă ceramică

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR MENAJERE

Pentru toate construcțiile de locuințe se va asigura racordul la utilități (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare când va fi cazul). În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile (locuințe, dotări, instituții publice, etc.) vor fi dotate cu fose septice vidanțate periodic.

Încalzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere (în lipsa rețelei de gaze naturale) se va face prin centrale termice individuale cu combustibil solid, boilere electrice, sobe cu lemne. Se recomandă și folosirea metodelor alternative pentru încălzire și prepararea apei calde menajere (panouri solare, panouri fotovoltaice).

Deșeurile menajere ale locuințelor se vor depozita în containere speciale pentru a fi evacuate săptămânal de către un serviciu de gospodărire autorizat, la o platformă desemnată și autorizată pentru depozitarea deșeurilor menajere.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cazul loturilor pentru locuințe individuale se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori și arbuști pe lot. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. **Speciile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.**

În zonele de lotizări noi, pentru locuințe unifamiliale se vor prevedea spații verzi și plantate (publice) în suprafață de minim 5mp/locuitor. De asemenea se prevăd plantații de aliniament cu arbori și arbuști ornamental. Speciiile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.

Suprafețele marcate în planșa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

■ ÎMPREJMUIRI

Se interzice desființarea împrejmuirilor valoroase identificate prin prezentul studiu (vezi Pl. 5.1 și 5.2. Zone construite protejate); acestea se vor restaura și conserva.

Tipul tradițional de împrejmuire are calitatea de a fi transparent / semitransparent.

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, asigurându-se perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Gardul va fi compus din soclu de piatră 40-60 cm și 60-100 cm uluci de lemn sau metal; gardul poate avea și stâlpi din același material cu soclul. Înălțimea maximă nu va depăși 1,60 m. Gardul tradițional va fi cu soclu de piatră și închiderile din lemn – uluci în diverse culori (natur sau

nuanțe de gri, verde, crem, albastru).

Se interzice :

- împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.
- vopsirea împrejmuirilor în culori stridente și strălucitoare
- gardurile din fier forjat, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

Elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă.

Împrejmuirile între loturi se pot realiza din materiale opace cu înălțimea de 1,8-2,0 m sau din plasa de sârmă dublată de gard viu

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

■ PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru locuințe individuale se recomandă a se opta pentru POT maxim = 30%.

Parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată sunt și rămân neconstruibile chiar și în situația înstrăinării sau divizării lor.

■ COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 0,3 - 0,48 (POT max. 30 %)

S amprentă pe teren corp de clădire = max. 150 mp; sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT și CUT.

Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate

- Pentru orice **lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate** (documentații de urbanism PUZ, PUD, intervenții asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de aprobare / autorizare, se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

- Pentru orice **lucrare de construire** / documentație de urbanism tip PUZ sau PUD **în limitele siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție** se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

CAPITOLUL 3.1.2.

ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE (ZRAC)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde 2 parcele situate în UTR I.1a pe care sunt amplasate geamia veche (str. Atatürk) și geamia nouă Suleyman Hacı (str. Baba Novac) care aparțin cultului musulman.

Nu se recomandă adăugarea altor construcții noi în incintă.

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** activități legate de cultul musulman în cazul geamiei noi. Geamia veche nu mai este funcțională. Se recomandă conservarea acesteia având valoare memorială.

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** activități educative – școală (în cazul moscheelor)

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

În UTR I.1a se află 2 geamii:

- una construită în 1870 nefuncțională, situată pe strada Atatürk
- una edificată în 2012, pe strada Baba Novac;

Ambele sunt situate pe străzi ce au o bună relație de legătură cu restul localității, în care populația musulmană reprezintă un procent de cca. 14% din populația localității.

Zona este marcată de silueta minaretului geamiei noi Suleyman Hacı, care crează o perspectivă caracteristică asupra localității, vizibilă de pe DN 22C dinspre est

- suprafețele (dimensiunile) loturilor:

- suprafața parcelei pe care se află geamia veche din Castelu este de cca. 1250 mp; clădirea este nefuncțională în prezent, dar există intenția ca în acesta să se realizeze un centru pentru dezvoltarea activităților cultural – educaționale pentru comunitate
- suprafața parcelei pe care se află geamia nouă din Castelu este de cca. 855 mp; pe parcelă se află mai află o clădire în care se desfășoară activități cultural – educaționale pentru comunitate

- regim de înălțime: P

- starea construcțiilor:

- geamia nouă din Castelu este în stare bună, iar cea veche este în stare de degradare;

- procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.

În cazul noii geamii din Castelu POT este 37%, iar CUT este 0,37.

În cazul geamiei vechi din Castelu POT este 8%, iar CUT este 0,08.

- amplasare a construcțiilor pe lot:

- geamia nouă din Castelu este amplasată la cca. 4m față de aliniamentul dinspre stradă
- geamia veche este amplasată la cca. 8m de aliniamentul dinspre stradă

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- străzi fără profile amenajate
- starea de degradare a unora dintre construcțiile de cult
- lipsa rețelei de canalizare, gaze

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- se menține funcțiunea actuală de cult și educație
- activități ale asociațiilor religioase
- activități pentru ritualuri religioase, priveghi, etc.

■ UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor
- construcții provizorii de orice natura, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- orice altă activitate care nu se încadrează în utilizările admise

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu se recomandă adăugarea altor construcții noi în incintă.

În cazul geamiei vechi, unde se intenționează realizarea unui centru de dezvoltare a activităților cultural - educaționale, dacă restaurarea și asigurarea unor condiții de utilizare conforme cerințelor noilor activități vor necesita și construirea altor corpuri de clădire se va întocmi un Plan urbanistic de detaliu (PUD)

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și se vor încadra în prevederile reglementărilor în vigoare privind asigurarea securității la incendiu.

■ ACCESE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale corespunzătoare din punct de vedere al dimensionării (nr. fluxuri se va stabili în funcție de capacitatea lăcașului de cult) al conformării și al îmbrăcămînții respectându-se siguranța în exploatare.

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare atât la racordarea trotuarelor la partea carosabilă, cât și la accesul în clădiri publice.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea se va asigura pe cât posibil pe terenul propriu, pe platforme special amenajate în incintă sau în afara acesteia, sau pe drumurile comunale dacă lățimea acestora o permite.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Pe parcelele ocupate de clădiri de cult nu se admit construcții cu înălțimi care să concureze cu înălțimea clădirii de cult.

Regimul de înălțime îl respectă pe cel al UTR1.1a, P. Se acceptă mansarda în spațiul acoperișului, maxim 60% din suprafața construită.

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Lucrările privind restaurarea, transformarea sau amenajarea clădirilor de cult vor fi făcute pe baza unor proiecte avizate de organele competente. La clădirile valoroase din punct de vedere arhitectural se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decorațiilor, a gurilor și a finisajelor tradiționale. Se vor elimina intervențiile nefavorabile.

Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor.

Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.

Intervențiile admise la lăcașurile existente vor fi următoarele: **consolidare și restaurare.**

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE

Construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile vor fi branșate la fose septice vidanțate periodic.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațade.

Se vor prevedea spații special amenajate de depozitare în containere a deșeurilor menajere, ce vor fi evacuate săptămânal de către un serviciu de gospodărire autorizat.

■ SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini amenajate. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști ornamentali. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă.

Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

In cazul investițiilor noi de cult, este obligatoriu ca în documentațiile de urbanism și DTAC să se evidențieze suprafața de spațiu verde, conform cu HCJC 152/2013. Se vor specifica tipul de plante, arbori, arbuști, etc. ce urmează a fi plantați și modul de amplasare al acestora. Spațiile verzi vor fi amenajate respectând procente minime din HCJC 152/2013, cu mențiunea că suprafața de spațiu verde poate fi repartizată pe terenul rămas liber după realizarea construcțiilor, pe fațadele construcțiilor, cât și pe terasele construcțiilor.

■ ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel: se va acorda prioritate conservării gardurilor existente dacă au valoare arhitecturală. În caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 1,80 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatra de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat (dar nu torsionat) sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim: 30%

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 0,3 - 0,4

Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate

- Pentru orice **lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate** (documentații de urbanism PUZ, PUD, intervenții asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de aprobare / autorizare, se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).
- Pentru orice **lucrare de construire** / documentație de urbanism tip PUZ sau PUD **în limitele siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție** se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

CAPITOLUL 3.1.3

ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE ȘI AGROZOOTEHNICE (ZRAZ)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În cadrul UTR I.1a o suprafață de 1,29 ha este ocupată de 2 ferme ce desfășoară activități agricole pe teritoriul administrativ al comunei:

- S.C. AGRO KARASTAR SRL cu o suprafață de 6858 mp
- S.C. AGRO LUCEAFĂRUL SRL cu o suprafață de 6085 mp

Cele 2 ferme ocupă terenul ce a fost al unei secții de mecanizare a utilajelor agricole, după ce acesta a fost vândut.

Ambele se află între str. Secției și str. Văii, spre vest, cu acces din strada Secției (S.C. AGRO LUCEAFĂRUL SRL) și respectiv din str. 1 Mai (S.C. AGRO KARASTAR SRL)

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** activități administrative, activități de depozitare, mecanizare utilaje, în general deservirea activității de exploatare agricolă desfășurată în extravilan

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** nu este cazul

■ **CARACTERISTICI ALE ZONEI**

- **rețeaua stradală:**

Aceste ferme sunt bine deservite de rețeaua stradală existentă, având accese carosabile din cel puțin 2 străzi.

- **suprafețele (dimensiunile) loturilor:**

Suprafața totală a zonei ocupată de cele 2 ferme este de 1,29 ha

Forma celor 2 loturi este neregulată, provenind dintr-o divizare a unui lot existent cu construcții, pe care funcționa o Secție Agromec în anii 1990

- **regim de înălțime:** P, P+M

- **starea construcțiilor:**

starea construcțiilor este bună, majoritatea fiind ridicate în ultimii 10 ani

-**procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.**

P.O.T. este scăzut sub 35%, iar C.U.T. este 0,35 - 0,4

■ **DISFUNCTIONALITĂȚI**

—lipsa rețelei de canalizare, gaze

—străzi fără profile amenajate

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- servicii complementare activităților de bază: activități de depozitare – stocare
- activități nepoluante de prelucrare a produselor agro-zootehnice
- spații cu caracter provizoriu pentru practicarea comerțului ambulant – târguri sezoniere
- activități artisanale cu tehnologie tradițională
- construcții administrative, spații de depozitare pentru utilajele și echipamentele agricole, alte anexe, precum și utilitățile aferente care concură la desfasurarea activităților agricole și zootehnice

■ UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuințe de serviciu
- adăposturi pentru animale

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului
- construcții pentru producție, prestări servicii care nu sunt destinate unor activități agro-zootehnice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Parcelarul nu se modifică. Zona destinată activității de bază (agrozootehnică) nu se va extinde, această funcțiune fiind amplasată într-o zonă exclusiv de locuințe și funcțiuni complementare.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se recomandă o retragere de min. 4 m față de limita parcelei spre drumul ce deserveste zona, atunci când nu există alte prevederi în avizele obținute în mod expres pentru o anumită investiție.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Se vor respecta prevederile legale (cod civil și normele sanitare și de protecție a mediului) și din avizele obținute în mod expres pentru o anumită investiție.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice și de siguranță, care vor fi prevăzute prin documentații de specialitate. Vor fi prevăzute accese carosabile pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Se vor prevedea accese pietonale la toate dotările.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice. Fiecare unitate va avea prevăzută în interiorul parcelei spațiu de circulație și întoarcere dimensionate conform normelor în vigoare, spații destinate încărcării, parcaje pentru personal, clienți, pentru mașini de marfă, aprovizionare, etc.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile agricole vor fi de regulă în regim parter

Se admite P+1 pentru locuințe de serviciu și clădiri administrative: $h = + 8$ m la streșină

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile vor avea volume simple, acoperite în șarpantă, în 2 sau 4 ape, și vor fi executate din materiale tradiționale (lemn, piatră) sau cărămidă.

Construcțiile provizorii pentru târguri și alte manifestări vor fi din materiale ușoare: lemn, profile metalice, prelată, etc.

Pentru construcțiile în care se desfășoară activități de procesare a produselor agricole se acceptă și folosirea tehnologiilor și materialelor actuale.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997)

În momentul realizării rețelei edilitare centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile conform regulilor impuse de Consiliul Local.

Îndepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile. Materia vidanțată se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri rezultate în urma activității desfășurate se va stabili de către Consiliul Local și va respecta normele sanitare și de protecție a mediului, astfel încât să nu se producă disconfort locuințelor din vecinătate.

Deșeurile rezultate din desfășurarea activității vor fi depozitate conform avizelor obținute și vor fi preluate de firme specializate conform contractului.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Se vor prevedea aliniamente de protecție la străzile adiacente de 1-2 m latime. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp și arbuști.

■ ÎMPREJMUIRI

Se recomandă o împrejmuire pe conturul proprietății cu o înălțime max. 2,00 m realizată din plasă de sârmă sau panouri de sârmă și stâlpi prefabricați de b.a. sau metal .

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 40 % ; CUT maxim = 0,6

CAPITOLUL 3.1.4. - ZONA SPAȚIILOR VERZI, DOTĂRI PENTRU SPORT, AGREMENT (ZRVS)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

O zonă de spații verzi cuprinde: spații verzi publice cu acces nelimitat, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și creare a unui microclimat sănătos, plantații de aliniament, spații plantate de-a lungul cursurilor de apă.

Zona spațiilor verzi publice lipsește în UTR I.1a.

Zona verde este în general reprezentată de vegetația, spontană în mare măsură, existentă pe loturile locuințelor, și cea existentă de-a lungul drumurilor - plantatii de aliniament.

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- caracterul neamenajat al zonei verzi
- suprafața redusă a spațiilor verzi publice

REGLEMENTĂRI

Se propune amenajarea unui spațiu verde, grădină publică, în zona extinsă a intravilanului, la est de str. Garoafei.

De asemenea se vor amenaja plantații de aliniament acolo unde profilul străzii o permite, str. Garoafei (între Fundătura Garoafei și str. Nisipari), Str. Nisipari, str. 1 Mai

Amenajarea unor zone cu vegetație de protecție cu scopul de a îmbunătăți microclimatul:

- una pe str. 1 Mai între str. Daliei și str. Văii unde loturile sunt retrase de la limita carosabilului cu distanțe între 4m și 12m, creându-se niște alveole triunghiulare

- cealaltă pe str. Văii unde loturile sunt retrase de la limita carosabilului cu cca. 7,5m pe o distanță de cca. 80m

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public completate de:

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc

■ UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații. Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii protecției mediului nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

■ UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare la toate spațiile verzi.

Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate.

Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi.

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Conformarea parcelelor destinate zonei verzi va rezulta în urma întocmirii unor studii de specialitate (PUD), avizate conform legii.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (în cazul grădinii publice propuse în zona extinsă a intravilanului)

- se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI (în cazul grădinii publice propuse în zona extinsă a intravilanului)

- se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ (în cazul grădinii publice propuse în zona extinsă a intravilanului)

- se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii

■ CIRCULAȚII SI ACCESE (în cazul grădinii publice propuse în zona extinsă a intravilanului)

- se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii
- se va asigura accesul din circulațiile publice la aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale
- se va asigura accesul mașinilor de pompieri

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcagele se vor dispune în afara zonei destinate spațiilor verzi și vor respecta normele specifice proiectelor de specialitate legal aprobate.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi parter

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor și a materialelor folosite la caracterul tipului de zonă verde.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminatul public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.

Depozitarea și evacuarea deșeurilor se va face, conform avizelor obținute, de către firme specializate.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor verzi se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii. Se recomandă folosirea speciilor locale, rezistente la climatul local.

■ ÎMPREJMUIRI

Pentru împrejmuirea spațiilor verzi publice se recomandă folosirea un parapet de 0,40 metri înălțime, dublat de gard viu, fie folosirea bordurilor (în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 m terenul va fi coborât cu minim 0,10 m sub nivelul părții superioare a bordurii) dublate de gard viu

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 10 % ; CUT maxim = 0,1

Pentru orice intervenție pe această zonă se elaborează obligatoriu PUZ sau PUD.

CAPITOLUL 3.1.5. - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE (ZRCC)

CARACTERUL ZONEI (UTR I.1a)

Trama stradală caracteristică UTR I.1.a este mixtă.

Zona cuprinsă între străzile Ataturk, Dobrogei, Secției și fundătura Nazarcea păstrează încă caracteristici originare ale satului turcesc constituit înainte de 1886: trasee scurte și întortocheate, profile inegale ale străzilor.

Restul zonei are o tramă relativ ortogonală, rezultat al parcelarilor succesive ce au avut loc :

- în perioada 1886-1898 - zona străzilor Nisipari, Ataturk, la sud de strada Baba Novac
 - în perioada 1917-1975 - zona străzii 1 Mai, la est de aceasta, între străzile Văii și Nisipari
 - în perioada 1975-1997 - zona străzii 1 Mai, la est de aceasta, între str. Daliei și str. Văii;
- zona dintre str. Ataturk și str. Garoafelor, la nord de fundătura Garoafelor

Lățimea străzilor este variabilă cuprinsă între 5m și 11m .

Se remarcă prezența fundăturilor greu accesibile intervențiilor, unele având deschideri de doar 3m:

- fundătura Garoafelor cu acces din str. Garoafelor are o rezolvare în T, fără posibilitatea de întorcere, are lățime variabilă 6m - 3m ; are o ieșire pietonală spre str. Ataturk

- fundătura Ataturk cu acces din str. Ataturk, are o lungime de cca. 50m și o deschidere de cca. 5m , nu are cap de întoarcere; deservește 2 proprietăți
 - fundătura Dobrogei cu acces din str. Dobrogei, are o lungime de cca. 40m și o deschidere de cca. 5,5m , are cap de întoarcere; deservește 4 proprietăți
 - fundătura Nisipari cu acces din str. Nisipari, are o lungime de cca. 30m și o deschidere de cca. 3m , nu are cap de întoarcere; deservește 2 proprietăți
 - fundătura Văii (pietonală) cu acces din str. Văii, are o lungime de cca. 12m și o deschidere de cca. 1,5m , nu are cap de întoarcere; deservește o proprietate
- Străzile nu au profile amenajate și au îmbrăcăminte asfaltică degradată sau inexistentă.

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- caracterul neamenajat al străzilor (profil, îmbrăcăminte)
- străzile nu sunt racordate la intersecții
- fundături improprii accesului auto

REGLEMENTĂRI

Se păstrează trama stradală mixtă, dezvoltată în jurul fostelor sate turcești și completată cu străzi paralele și perpendiculare ca urmare a dezvoltării prestabilite, care formează insule de locuințe de forme și dimensiuni variate în urma divizării parcelelor origine.

Profilele străzilor și ale drumurilor pot fi modificate cu condiția păstrării traseului istoric. Nu se mai permite trasarea de străzi noi de tip fundătură nespecific zonei și comunei.

Modernizarea străzilor se face pe baza unor proiecte de specialitate care vor găsi soluția optimă în funcție de lățimea străzii . Profilele străzilor se vor stabili în acord cu necesitățile funcțiunii și prevederile în vigoare.

Extinderile tramei stradale în limitele intravilanului existent/propus vor continua în primul rând traseele existente, urmărind perpetuarea unei trame ordonate cu străzi drepte, paralele și perpendiculare.

Lucrările de reabilitare ale străzilor și drumurilor vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă în perimetrul siturilor arheologice și de supraveghere arheologică în zona de protecție a siturilor arheologice.

Asfaltarea străzilor trebuie să includă o atenție rezolvare a pantelor drumului, a scurgerii apelor pluviale. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea lor superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului sau a stratului de uzură.

Rigolele vor fi din elemente prefabricate. Se vor prevedea podețe de acces carosabil pentru fiecare parcelă.

Aleile pietonale, trotuarele se vor pava cu materiale naturale: piatră locală, piatră de râu cioplită sau alte tipuri de materiale de bună calitate.

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- amenajări și lucrări tehnico-edilitare, spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public
- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale
- stații transport în comun

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- în zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții

degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea se va asigura pe cât posibil pe terenul propriu.

Staționarea pe partea carosabilă în această zonă se va face doar dacă lățimea străzilor o permite.

■ SPAȚII PLANTATE

– Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

– Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

– Plantațiile de pe zonele verzi de aliniament nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și traversările pentru pietoni.

– Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

– Curățarea plantațiilor în zona rețelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă.

CAPITOLUL 3.1.6. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (ZRGCC)

Serviciile publice de gospodărie comunală reprezintă ansamblul activităților și acțiunilor de utilitate și de interes local, desfășurate sub autoritatea administrației publice locale, având drept scop furnizarea de servicii de utilitate publică, prin care se asigură (Legea 326/2001):

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale;
- c) salubritatea localităților;
- d) alimentarea cu energie termică produsă centralizat;
- e) alimentarea cu gaze naturale;
- f) alimentarea cu energie electrică;
- g) transportul public local;
- h) administrarea fondului locativ public;
- i) administrarea domeniului public.

Serviciile publice de gospodărie comunală se realizează prin intermediul unui ansamblu de construcții, instalații tehnologice, echipamente funcționale și dotări specifice.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **1. Subzona cimitirelor** - situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - **ZRGCC**

Această subzonă nu este prezentă în **UTR 1.1a**

- **2. Subzona construcțiilor**, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor pentru gospodărie comunală situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - **ZRGCE**

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale este reprezentată de instalațiile - rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, rețele internet, tv, etc.

Rețea de canalizare este în curs de realizare în localitatea Castelu.

Nu există alimentare cu gaze naturale în localitate.

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- captări de apă în perimetrul în care deja există un puț
- posturi / stații de transformare;
- stații de reglare măsură gaz;
- rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, etc.)
- construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare;
- alte instalații edilitare
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public , salubritate, întreținerea spațiilor plantate ;

■ UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

La orice altă utilizare se vor respecta zonele de protecție prevăzute prin norme și avizele deținătorilor de rețele.

■ UTILIZARI INTERZISE :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- pentru incintele situate în zone de locuințe se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- interdicție construcție în culoare / zone de protecție față de rețelele edilitare (apă, electricitate), stațiile de transformare, puțuri apă, rezervoare apă potabilă, stații pompare

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu au fost identificate alte parcele pe care se prevăd investiții legate de instalații edilitare.
Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nu este cazul

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din întreținerea și curățenia localității vor fi colectate corespunzător în recepienți și vor fi preluate periodic de firmele specializate.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

■ ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Nu este cazul.

Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan.

Orice intervenție în această zonă va respecta avizele eliberate de deținătorii respectivelor instalații, rețele, etc.

CAPITOLUL 3.1.7. - PREVEDERI SUPLIMENTARE PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

În cadrul ZCP II (Vatra veche a localității Castelu) există următoarele categorii de imobile protejate:

- **situri arheologice**, monument istoric de importanță locală, grupa valorică B : **sit 2** - Castelu Est – așezare elenistică și romană, locuire medievală timpurie cod LMI 2015 CT-I-s-B-02615
- **construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită** stabilite prin documentații de urbanism (conf. Legii nr. 50/1991, art. 3, alin. 1, lit. b) 7 imobile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită: **nr. 3** Moscheea Nouă, Suleyman Hacı, 2013, **nr. 7** Locuință tradițională de inspirație urbană, str. Secției, **nr. 8** Moscheea Veche, dezafectată, str. Atatürk, 1870, **nr. 11** Locuință tradițională, str. Baba Novac nr. 13 **nr. 12** Locuință tradițională, str. Baba Novac f.n., **nr. 13** Locuință tradițională, str. Baba Novac, **nr. 14** Locuință tradițională, str. Secției nr. 8 (**plansa 6/1** Unități teritoriale de referință și Zone Construite Protejate - loc. Castelu)

Intervenții admise în ZCP / Categoriile generale de intervenții admisibile în ZCP:

Se vor respecta reglementările stabilite în UTR I.1a din care ZCP II face parte, la care se adaugă cele de mai jos:

- orice intervenții viitoare asupra imobilelor propuse spre clasare se vor realiza în baza unui Studiu istoric de fundamentare a intervențiilor în cadrul căruia se va detalia: autorizația originală a clădirilor principale (cu identificarea devizului de lucrări: pentru identificarea materialelor și a culorilor finisajelor originare), documente privitoare la intervenții în timp, evaluarea culturală a tuturor clădirilor din incintă (interior și exterior) și stabilirea tipurilor de intervenții adecvate monumentului istoric, a imobilului propus pentru clasare.
- se acceptă intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentele istorice și *construcțiile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită* (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonele construite protejate.
- toate intervențiile asupra clădirilor monumentului istoric/imobilelor propuse pentru clasare, asupra celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită vor avea în vedere **conservarea imaginii originare**. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură. Se impune revenirea la imaginea și tipul de

materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / amenajărilor.

- este interzisă desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare (grad mare de protecție) precum și a *construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită*.

La intervenția asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită este obligatorie conservarea clădirilor existente și sunt permise:

- lucrări de reabilitare
- lucrări de extindere
- lucrări de punere în valoare

Pe parcelele cu construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită sunt permise: construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente cu condiția să pună în valoare construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit.

Se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit.

Aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, specifică arhitecturii tradiționale din zona Dobrogei, utilizarea materialelor tradiționale

În interiorul ZCP II se va urmări: îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit, asanarea construcțiilor parazitare care alterează imaginea ZCP II

Elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționale cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind. Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau imobilele propuse spre clasare, prin poziționarea elementelor de signalistică.

Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate

- Pentru orice **lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate** (documentații de urbanism PUZ, PUD, intervenții asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de aprobare / autorizare, se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).
- Pentru orice **lucrare de construire** / documentație de urbanism tip PUZ sau PUD **în limitele siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție** se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

CAPITOLUL 3.2. - SUBDIVIZIUNEA UTR I.1b - Zona sudică a localității Castelu

Aceasta Unitate teritorială de referință a fost delimitată după Zona istorică de referință ZIR I.1b și este formată din vatra nouă a satului, cu extinderile sale. Zona s-a dezvoltat de-a lungul drumului ce face legătura între Constanța și Medgidia (actual DN22C), ca urmare a colonizării Dobrogei după 1877. Cea mai mare parte a zonei s-a dezvoltat în perioada 1886-1898, cu extinderi restrânse spre vest în perioada 1917-1975 și nord-vest în perioada 1975-1997.

UTR I.1b se află în jumătatea de sud a localității. Zona este delimitată la nord de str. Nisipari, limita de proprietate a unei foste ferme agricole (Agrias 11) și str. Stadion, la vest de limita intravilanului, la sud de limita intravilanului spre Canulul Dunăre -Marea Neagră, la sud-est de limita intravilanului formată de cursul pârâului Agi Cabul Mic și la est de limita intravilanului (în zona tronsonului sudic al str.Garoafelor).

Suprafața UTR I.1b este de cca. 71,3 ha.

Zona este caracterizată de o rețea stadală regulată, cu o mică excepție în zona străzii Stadion, care are un traseu mai sinuos. Trama stradală este rezultatul unei dezvoltări planificate.

Parcelarul este regulat și omogen ca formă. Suprafețele diferă și sunt cuprinse între 500mp și 4000mp. Parcelele au suferit, de cele mai multe ori de-a lungul timpului, operațiuni de dezmembrare

prin divizare succesivă a lotului inițial (ale cărui suprafețe erau foarte generoase, peste 4000mp). În cele mai multe dintre cazuri, acestea s-au divizat doar prin subîmpărțirea deschiderii, adâncimea fiind aceeași. Au rezultat în acest fel parcele a căror formă este dreptunghiulară, cu raportul laturilor de 1/3 – 1/6, spre deosebire de parcelele inițiale care aveau formă pătrată sau dreptunghiulară cu raportul laturilor 1/1 - 1/2. Cele mai multe loturi au suprafețe cuprinse între 1000mp-2000mp (cca. 222 loturi) și 500mp-1000mp (cca. 221 loturi).

Zona se caracterizează prin prezenta funcțiunilor destinate instituțiilor publice ce determina și delimitarea unei zone centrale a localității. Însă țesutul urban dominant este cel destinat locuirii.

Din punctul de vedere al funcțiunilor, cele mai ușor reperabile sunt parcelele cu funcțiuni destinate instituțiilor și serviciilor de interes public, cimitirului ortodox, fiind parcele de mari dimensiuni, situate în special în zona centrală (mai puțin cimitirul, situat la limita intravilanului, spre vest). Funcțiunile publice și serviciile amplasate în zonele noilor centre ale localităților planificate la sf. sec. al XIX-lea, cu dimensiuni și suprafețe excepționale ale parcelelor, sunt reprezentate de școală și biserică, căminul cultural, grădinița, s.a.

Regimul de înălțime al locuințelor individuale este P, P+M. În zona centrală se află 3 blocuri, locuințe colective, cu regim de înălțime P+1, P+2. Instituțiile au regim de înălțime P, P+1 (școala)

UTR I.1b se suprapune parțial peste Zona construită protejată I (ZCP I – Biserica ortodoxă Sf. Maria Castelu), determinată de:

- **siturile arheologice nr. 1 – Castelu – fortificație romano-bizantină**, cod LMI CT-I-s-A-02614 și zona sa de protecție,
- **Biserica Ortodoxă „Sf. Maria” și zona sa de protecție**, imobil propus spre clasare în grupa valorică B,.
- **3 imobile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită** (cu indicativele din planșa 6/1) : **4.** - locuința tradițională str. Florilor 47; **5.** - locuința tradițională str. Florilor 68; **6.** locuința tradițională de inspirație urbană str. Florilor 52;
- **1 imobil cu gard tradițional din piatră g5** (indicativ din pl. 6/1)

Această zonă construită protejată (ZCP I) este reprezentată pe **planșa 6/1** Unități teritoriale de referință și Zone Construite Protejate - loc. Castelu

În UTR I.1b se mai găsesc (cu indicativele din planșa 6/1):

- **1 imobil cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită** - **10.** locuința tradițională str. Salciilor nr.6
- **împrejmuiri tradiționale - g2, g2, g3, g4, g6** pe str. Florilor și **g7** pe str. Garii

UTR I.1b cuprinde zona centrală a localității, stabilită de o parte și de cealaltă a drumului național care traversează localitatea de la est la vest, în care se află instituțiile reprezentative ale localității (primărie, școală, grădiniță, poliție, cămin cultural, dispensar, biserică, complex comercial, etc.)

Pe teritoriul acestei Unități teritoriale de referință se află și cimitirul ortodox (extremitatea nord-vestică a UTR I.1b)

Zonele funcționale ce se regăsesc în această Unitate teritorială de referință - **UTR I.1a** sunt :

- **zona centrală + zone cu funcțiuni complexe de interes public - ZRCP**
- **zona de locuire + funcțiuni complementare locuirii - ZRL**
- **zona spații verzi ZRV**
- **zona activităților legate de culte ZRAC**
- **zona de gospodărie comunală (cimitire) - ZRGC**
- **zona căilor de comunicație și construcțiilor aferente - ZRCC**

CAPITOLUL 3.2.1. - ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC + ZONĂ REZIDENȚIALĂ (ZRCP)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

■ **LOCALIZARE** - centrul localității Castelu, zonă situată de o parte și de alta a drumului național DN 22C (strada Republicii)

- delimitare:

- **S-V** - str. Gării

- **N-V** - fundătura Haltei, limitele posterioare ale loturilor aflate pe partea nord vestică a străzii Republicii, strada Florilor (în zona loturilor situate de o parte și de cealaltă a străzii 1 Mai)

- **N-E** - limita de N-E a terenului pe care se află Biserica Sfânta Maria, limita de N-E a lotului aflat la intersecția dintre strada Republicii și strada Bălții, pe colțul sud estic al acesteia

- **S-E** - o paralelă la strada Republicii, trasată pe partea sud estică a străzii, situată la cca. 60 m de axul străzii Republicii (loturile situate pe partea sud estică a drumului național sunt foarte adânci, cca. 120m)

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** locuire în sistem individual

Gospodăriile sunt împărțite în două compartimente clar delimitate: curte sau ogradă și grădina. Curtea, partea construită, din față, este alcatuită la rândul ei din grădina de flori - zona semipublică (datorită vizibilității directe dinspre stradă) ce cuprinde intrarea principală în „camera curată” a casei și ograda - zona utilitară. Casa, dispunând de polată (prelungire a învelitorii) pe latura din spate și grădină de flori în față, se află în primul compartiment al curții. Separarea dintre cele două zone se face cu un garduș și o poartă interioară, rezultând astfel o zonă de inflexiune unde este amplasată de cele mai multe ori bucătăria și dependințele. În cel de-al doilea compartiment al curții, cu poarta cea mare de acces, apar grupate mai multe anexe: grajdul, porumbarul și cuptorul de pâine, eventual fântăna. Partea neconstruită, din spatele parcelei, este destinată fie culturilor de legume și cereale, fie unei mici livezi de pomi fructiferi sau viță de vie. (Studiu de urbanism istoric și arhitectură 2022)

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** locuire colectivă, comerț, servicii, dotări de interes local

Zona centrală a localității Castelu concentrează principalele dotări publice și locuințe individuale situate de o parte și alta a străzii Republicii și a stăzii 1 Mai. Dotările existente în această zonă sunt: primăria, căminul cultural, școala, grădinița, poliția, spații comerciale, farmacie, dispensar, notariat, oficiu poștal, biserică.

Locuințele individuale sunt formate din corpul de clădire principal, locuința, cu un regim de înălțime de P, P+M și anexele acesteia. În zona centrală există și câteva locuințe colective cu un regim de înălțime de P+1E, P+2E (2 clădiri P+1, 1 clădire P+2).

■ **CARACTERISTICI ALE ZONEI**

-**rețeaua stradală** : Principala cale de acces a zonei este DN22C (Constanța – Medgidia); acest drum traversează localitatea de la N-E la S-V, iar în zona centrală se intersectează cu străzi perpendiculare dispuse la distanțe relativ mari de 200 m sau chiar 400 m. Drumul național este modernizat, are trotuare și spațiu verde de aliniament, rigole, iar ampriza este de peste 18 m.

-**suprafețele (dimensiunile) loturilor**: Pe latura nord vestică a străzii Republicii (DN 22C) se află loturi cu adâncimi de cca 75 m și deschideri la stradă diferite, variind între 12 m și 30 m pe care se află locuințe individuale cu anexele lor.

Pe latura sud estică a străzii loturile sunt în general mult mai adânci, ajungând și la 120 m, iar lățimile sunt diferite, variind între 12 m și 45 m, pe care se află locuințe individuale cu anexele lor.

Există foarte puține loturi, care au rezultat prin divizare (vânzare, partajare, etc.) cu adâncimi sub 30m și lățimi de cca. 10m.

-**regim de înălțime**: Majoritatea locuințelor individuale sunt parter sau parter + mansardă; anexele gospodărești ale locuințelor sunt parter; dotarilor de interes local sunt parter, școala este P+1; locuințele colective au regim de înălțime de P+1 și P+2

-**starea construcțiilor**: Există construcții în stare bună (construite sau renovate recent) construcții în stare medie și un număr relativ redus construcții în stare avansată de degradare.

-**procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.**

P.O.T scăzut- sub 35 % - cu un C..U.T. de 0,3 - 0,4

O situația particulară o au locuințele colective, neincadrându-se în caracteristicile generale ale zonei.

-amplasare a construcțiilor pe lot: Mare parte a locuințelor au o retragere de peste 5 m de la limita dinspre DN a lotului. Fundurile de loturi sunt neconstruite și sunt folosite ca grădini.

Dotările sunt retrase de asemenea, cu peste 5 m de la limita proprietății dinspre strada Republicii.

■ DISFUNCTIONALITATI

- nivelul terenului sub cel al drumului național pe latura dinspre sud-est
- starea de degradare a unora din construcțiile de locuințe, mai ales cele colective
- străzi fără profile amenajate, intersecții neamenajate
- lipsa rețelei de canalizare, gaze

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE

Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală, învățământ de tip rural, asistență socială, culte, servicii medicale, plantații decorative, reclame, mobilier urban, etc.

Se admit funcțiuni de interes general specifice localităților rurale :

- birouri pentru companii și firme,
- servicii financiar-bancare și de asigurări,
- servicii pentru cercetare-dezvoltare,
- servicii de formare-informare, biblioteci,
- servicii de poștă și telecomunicații,
- edituri, centre media,
- activități asociative diverse,
- servicii profesionale, colective și personale,
- servicii specializate pentru comerț,
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase,
- centre comerciale, magazine,
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale,
- locuințe individuale , inclusiv locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere (avocat, notar, medic, etc); menținerea locuințelor colective existente
- servicii medicale și de asistență socială
- unități turistice de mici dimensiuni

■ UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu următoarele două condiții:

- funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, prin proiect să se demonstreze eliminarea unei surse existente de incomodare sau poluare;
- proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona centrală.

Se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor existente, cu condiția menținerii unei ponderi a locuințelor de minim 75% din totalul ariei construite desfășurate, a zonei studiate.

Se admite construirea locuințelor colective cu condițiile:

- parcela de min 4000mp
- deschiderea la circulația principală de min. 25m
- regim de înălțime max. P+1

Se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona centrală și cu prevederile avizului autorității de mediu.

■ UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Loturile își păstrează forma existentă.

În cazul clădirilor noi se consideră construibile parcelele având simultan:

- suprafața minimă de 500,0 mp;
- front la stradă de: min.12,0 m pentru construcțiile cuplate și de min.15,0 m în cazul construcțiilor izolate.

În cazul construcțiilor publice se recomandă următoarele, în funcție de destinația spațiului :

- **Școala** S teren = min 4000mp; forma parcelei - regulată sau neregulată; amplasare - izolat sau pavilionar
- **Grădiniță** S teren = min 2500mp; forma parcelei - regulată; amplasare - izolat sau pavilionar
- **Cămin cultural** S teren = min 2000mp; forma parcelei - regulată; amplasare - izolat
- **Biserica** S teren = min 4000mp; forma parcelei - neregulată; amplasare - izolat
- **Dispensar** S teren = min 2000mp; forma parcelei - regulată sau neregulată; amplasare - izolat sau pavilionar

Se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice, parcelate în module având suprafața minimă recomandată de 1000,0 mp și un front la stradă de minim 30,0 metri.

• În cazul divizării loturilor existente (destinate locuirii) se vor respecta cumulativ următoarele condiții :

- nici unul din loturi nu poate avea o suprafață mai mică de 500 mp
- toate loturile vor avea acces la o cale de circulație auto și pietonală
- nici unul din loturi nu va avea o deschidere mai mică de 12,0 m

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit colectiv se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări:

- platforme pentru depozitarea recipientilor de colectare a gunoierului menajer;

- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;
- spații amenajate pentru garare și parcare;
- zone verzi. (Art.3 din Ordinul M.Sănătății nr.536/1997 și HCJC 152/2013)

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Este interzisă amplasarea clădirilor pe aliniament.

Se va conserva modul de ocupare a parcelei specific locuinței tradiționale.

- Retragera clădirilor față de aliniament va fi: min. 4.00 m dar nu mai mult de 6,00m
- Retragera clădirilor față de limita posterioară a parcelelor min. 5,00 m
- Clădirile se pot amplasa cu latura lungă sau cu latura scurtă la stradă în funcție de deschiderea parcelei (min. 15 m – pentru latura scurtă la stradă; minim 20 m pentru latura lungă la stradă – această condiționare nu se aplică parcelelor existente) și în raport cu punctele cardinale (fațada principală va fi orientată, pe cât posibil, spre est, sud, vest, sud-est, sud-vest)
- Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă; construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă.
- În cazul unor parcelări noi retragera față de aliniament va fi de min 4,00m, dar nu mai mult de 6,00m

În cazul parcelelor existente, cu adâncimi mari, care depășesc și 100m, se recomandă ca noile construcții principale să fie amplasate într-o fâșie de teren amplasată spre stradă, cu o adâncime de max. 30m. În acest mod se va respecta modul tradițional de folosire a parcelei: o zonă construită mai compactă, spre stradă, iar partea din spate a parcelei folosită pentru activități agricole de subzistență.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil

Se va păstra o retragere de min. 3,00 m față de limita laterală opusă celei pe care se amplasează construcția principală.

Atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragera va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate din înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragera va fi de minim 3,0 metri, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor **încăperilor de locuit**.

Atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragera față de limita de proprietate se poate reduce la cel puțin 2,0 m

În cazul loturilor existente, cu adâncimi mari, de peste 30m, se va păstra folosința de grădină a zonei posterioare a parcelei.

În cazul parcelelor noi, rezultate în urma unei lotizări, clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin 5,0 metri.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică.

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, cămări), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât între fațadele ce conțin ferestre ale camerelor de locuit să fie o distanță ce permite realizarea unui unghi de max 45

grade între linia ce uneşte parapetul ferestrei aflată cel mai jos (parter) cu cornisa construcţiei opuse şi planul orizontal.

În toate cazurile se vor păstra distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu.

S amprentă pe teren / corp de clădire de locuit = max. 150 mp.

Sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT şi CUT.

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;

- Numărul si configuraţia acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism si ale reglementărilor în vigoare privind asigurarea securităţii la incendiu.

■ ACCESE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuinţele şi spaţiile publice.

Se vor prevedea facilităţi pentru circulaţia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare atât la racordarea trotuarelor la partea carosabilă, cât şi la accesul în clădiri publice.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În cazul loturilor pentru locuinţe, minimum un loc de parcare / garaj va fi asigurat în interiorul loturilor.

Pentru obiectivele de interes local, parcare se va asigura pe cât posibil pe terenul propriu sau pe străzile din zonă, dacă lăţimea acestora o permite. Este interzisă parcare autovehiculelor pe drumul naţional.

Construcţii administrative : câte un loc de parcare pentru 10-30 salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi.

Construcţii financiar-bancare : câte un loc de parcare la 20 de salariaţi şi un spor de 50% pentru clienţi.

Parcajele pentru salariaţi pot fi organizate împreună cu cele ale clienţilor, adiacent drumului public.

Construcţii comerciale:

- un loc de parcare la 200 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m²;

- un loc de parcare la 50 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;

Restaurante : câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

Construcţii de cult : minim de 5 locuri de parcare.

Construcţii culturale : câte un loc la 10-20 de locuri în sală.

Construcţii de învăţământ : 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Construcţii de sănătate

- pentru **dispensar rural, alte unităţi sanitare, creşe şi creşe speciale pentru copii, leagăn de copii**: câte un loc de parcare la 10 persoane angajate cu un spor de 10% pentru vizitatori

Construcţii şi amenajări de agrement: câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane

- Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

Construcţii de turism: câte 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

- Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

■ ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - Locuire individuală | - P, P+M |
| - Locuire colectivă | - max. P+1E |
| - Servicii | - max. P+1E |
| - Instituții publice | - max. P+1E |

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE

Locuințele ca și celelalte construcții cu alte funcțiuni se vor realiza cu materiale și finisaje de calitate superioară. Pentru placaje și socluri este recomandată piatra naturală, pentru finisaje exterioare se vor folosi vopseli lavabile sau tencuieli decorative în culori pastelate, materiale naturale – lemn, piatra, caramida aparentă. Pentru locuințe se interzice folosirea placării cu materiale de tip ALUCOBOND, folosirea în exces a sticlei la fațade (perete cortină), placările cu ceramică.

Panta învelitorilor va fi moderată, specifică zonei (25° – 30°) și de maximum 45° în cazul mansardelor. Se vor prefera materiale în culori și texturi tradiționale (țigle în culori naturale, roșu /cărămiziu /brun). Vor fi evitate culorile nenaturale (albastru, verde) și va fi strict interzisă folosirea tablei zincate ori a celei din aluminiu strălucitoare, precum și a azbocimentului ondulat.

În cazul obiectivelor de interes local este recomandat ca arhitectura să valorifice caracteristicile locale tradiționale.

Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public.

Ocuparea căii publice/trotuarului va fi limitată prin regulile în vigoare; se admit amenajări temporare reduse (mobiler stradal, stelaje mobile) în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE

Pentru toate construcțiile se va asigura racordul la utilități (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare când va fi cazul). În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile (locuințe, dotări, instituții publice, etc.) vor fi dotate cu fose septice vidanjate periodic.

Încalzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere (în lipsa rețelei de gaze naturale) se va face prin centrale termice individuale cu combustibil solid, boilere electrice, sobe cu lemne. Se recomandă și folosirea metodelor alternative pentru încălzire și prepararea apei calde menajere (panouri solare, panouri fotovoltaice).

Deșeurile menajere ale locuințelor și instituțiilor se vor depozita în containere speciale pentru a fi evacuate săptămânal de către un serviciu de gospodărire autorizat, la o platformă desemnată și autorizată pentru depozitarea deșeurilor menajere.

În zona centrală (în vecinătatea primăriei și a școlii) se vor amplasa containere pentru colectarea selectivă a deșeurilor (hârtie, metal, plastic, sticlă)

Cablurile de alimentare cu energie electrică se vor dispune astfel încât să urmărească liniile de cornisă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperisurilor. Pentru viitor se recomandă ca toate rețelele de alimentare cu energie electrică precum și rețelele de telecomunicații să fie introduse în subteran.

Bransamentele de orice fel vor fi ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cazul loturilor existente în zona centrală pentru locuințe individuale se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori și arbuști pe lot. **Speciile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013. Spațiul dintre aliniament și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde.**

În cazul obiectivelor de interes public, a spațiilor comerciale și a locuințelor colective existente în zona centrală se recomandă amenajarea ca spații verzi prin plantare cu arbori, arbuști

ornamentali si plante a terenurilor actualmente virane sau neamenajate. De asemenea se vor întreține spațiile verzi existente și plantațiile de aliniament. Se prevăd noi plantații de aliniament ce sunt marcate pe planșa de Reglementări, atât în localitatea Castelu cât și în localitatea Nisipari.

In cazul investițiilor noi, este obligatoriu ca în documentațiile de urbanism și DTAC să se evidențieze suprafața de spațiu verde, conform cu HCJC 152/2013, în funcție de destinația și funcțiunea construcției (investiției). Se vor specifica tipul de plante, arbori, arbuști, etc. ce urmează a fi plantați și modul de amplasare al acestora (grădină, perdea de protecție, jardiniere pe fațade, etc.) Spațiile verzi vor fi amenajate respectând procentele minime din HCJC 152/2013, cu mențiunea că suprafața de spațiu verde poate fi repartizată pe terenul rămas liber după realizarea construcțiilor, pe fațadele construcțiilor, cât și pe terasele construcțiilor.

Suprafețele marcate în plansa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

Se recomandă ca parcajele descoperite cu mai mult de 8 locuri sa fie compuse astfel încât grupările de câte 4 locuri de parcare să fie separate de minimum un arbore de talie înaltă.

În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul autorității de mediu.

■ ÎMPREJMUIRI

Se interzice desființarea împrejmuirilor valoroase identificate prin prezentul studiu (vezi Pl. 5.1 și 5.2. Zone construite protejate); acestea se vor restaura și conserva.

Se interzic gardurile din fier forjat răsucit, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, asigurându-se perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Gardurile spre stradă la loturile locuințelor individuale vor avea un soclu din zidarie de cca 60 de cm înălțime, urmat, în partea superioară, până la înălțimea de 1,60m - 1,80m, de o închidere transparentă din bare metalice, lemn sau alte alcătuiuri similare; se recomandă realizarea unui aspect unitar al acestor împrejmuiri spre drumul național.

Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.

Împrejmuirile între loturi se pot realiza din materiale opace cu înălțimea de 1,8-2,0 m sau din plasa de sârmă dublată de gard viu

Se interzice vopsirea împrejmuirilor în culori stridente și strălucitoare.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament, pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu pavaje decorative, borduri, jardiniere sau cu garduri vii. De asemenea, anumite instituții publice pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu pavaje decorative, borduri, jardiniere sau cu garduri vii.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

■ PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru **instituții publice și servicii** se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, cu recomandarea de a se opta pentru POT max = 40 % și 25% pt. învățământ, cu un regim de înălțime de max. P+1E). Înălțimea la cornișă este de 8m.

Pentru **locuințe individuale** amplasate în zona centrală, se recomandă a se opta pentru POT maxim = 20%, respectându-se caracterul zonei și o înălțime la cornișă de 5,5m pentru un regim de înălțime de P, P+M.

Regimul de înălțime al **locuințelor colective existente** rămâne neschimbat, nu va depăși P+2, la fel POT rămâne neschimbat. Pentru locuințe colective propuse se va opta pentru max P+1 și POT 35%

Parcellele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului au fost epuizate sunt și rămân neconstruibile chiar și în situația înstrăinării sau divizării lor.

■ COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,8 – 0,85 pentru instituții publice (POT 40 % P+1)

CUT maxim = 0,5 pentru unități învățământ (POT max. 25 % P+1)
CUT maxim = 0,2- 0,32 pentru locuințe individuale (POT max. 20 % P, P+M)
CUT maxim = 0,7- 0,75 locuințe colective (POT max. 35 % P+1)

Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate

- Pentru orice **lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate** (documentații de urbanism PUZ, PUD, intervenții asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de aprobare / autorizare, se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).
- Pentru orice **lucrare de construire** / documentație de urbanism tip PUZ sau PUD **în limitele siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție** se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

CAPITOLUL 3.2.2.- ZONA DE LOCUINȚE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (ZRL)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizează prin prezența predominantă a funcțiunii de locuire de tip rural (locuință cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă) și a funcțiilor complementare locuirii: comerț, servicii, ateliere meșteșugărești, dotări de mică capacitate.

Locuința specifică comunei Castelu este joasă, cu un soclu de maxim 50 cm, are un singur nivel de locuit, cu pod, structura acoperișului în două sau patru ape și învelitoare din țiglă. Ferestrele sunt în general mici, streășina este ieșită din planul fațadei, sprijinită pe console din lemn. Culoarele preferate sunt cele luminoase, solare – alb, gălbui, crem, gri, uneori completate la elemente decorative prin accente puternice de albastru, grena sau verde.

Dimensiunile construcțiilor pentru locuință - în funcție de tipologie și număr anexe alipite: 6x16-18/ 6x25/ 12x12, regim de înălțime P, materiale de construcție predilecte piatră/ lemn/ chirpici/ țigla trasă;

■ LOCALIZARE

Zona de locuințe aflată în partea de sud a localității Castelu, la sud de str. Nisipari, exceptând zona centrală, reglementată la Capitolul 3.2.1.

■ FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: comerț, servicii, ateliere meșteșugărești, dotări de mică capacitate. Comerțul și serviciile sunt inserate în zona de locuințe în spații convertite din destinația inițială de locuință, sau în spații nou construite cu această destinație.

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

-rețeaua stradală: o tramă stradală ortogonală determinată de operațiunile de parcelare din sec. XX.

Se remarcă prezența unor fundături incorect rezolvate:

- Fundătura Gării cu o lungime de cca. 160m și o lățime de cca.7m, fără supralărgire de întoarcere
- Str. Păcii este rezolvată ca fundătură (în partea sa sudică) pe o lungime de cca. 160m, cu o lățime de cca. 8m, fără supralărgire de întoarcere
- Str. Ataturk rezolvată ca fundătură (în partea sa sudică) pe o lungime de cca. 45 m, cu o lățime de cca. 12m, fără supralărgire de întoarcere. Aceasta se continuă spre strada Republicii doar ca alei pietonlă, pe o lungime de 65m cu o lățime de doar 1,2m

Se remarcă și accese doar pietonale la câteva loturi situate în interiorul parcelarului (ca urmare a unor operațiuni de dezmembrare), acestea neavând acces carosabil direct

Profilele străzilor sunt neamenajate, iar circulația pietonală lipsește în cea mai mare parte a zonei.

-suprafețele (dimensiunile) loturilor: parcelele au suprafețe de peste 1000mp, cele mai multe fiind cuprinse între 1000mp și 2000mp, dar sunt și parcele cu suprafețe mari de 3000mp-4000mp. Forma loturilor este relativ regulată, iar raportul laturilor se încadrează între 1/2 și 1/6

-regim de inaltime: Majoritatea locuințelor individuale sunt parter. Locuințele construite în ultimii 25 de ani sunt și P+M. Anexele gospodărești ale locuințelor sunt parter.

-starea construcțiilor: Există construcții în stare bună (construite sau renovate recent) construcții în stare medie și un număr relativ mic de construcții în stare de degradare.

-procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.

P.O.T scăzut- sub 20 %

C.U.T. de 0,2 - 0,3

-amplasare a construcțiilor pe lot: Mare parte a locuințelor au o retragere mai mică sau mai mare de la limita dinspre stradă a lotului. În general sunt construite mai mult de 3 corpuri de clădiri pe un lot (locuințe și anexe). Fundurile de loturi sunt neconstruite și sunt folosite ca grădini.

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- străzi fără profile amenajate
- fundături incorect rezolvate (acces imposibil în caz de intervenție)
- starea de degradare a unora dintre construcțiile de locuințe
- lipsa rețelei de canalizare

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va păstra caracterul predominant rezidențial. Funcțiunea de locuire trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 75% din totalul suprafeței zonei. Locuirea va putea lua și formă temporară, sezonieră, de vacanță sau de serviciu.

■ UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare. În cadrul zonei, locuirea nu va scădea ca pondere sub 75% din suprafața zonei.

Restul de maximum 25% din suprafața zonei va putea fi ocupat de funcțiuni precum:

- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+M
- instituții și servicii de interes public, loisir
- birouri profesii liberare
- spații verzi;
- unitati comerciale și de alimentare publică compatibile cu locuirea;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională
- ateliere prestări de servicii nepoluante;
- grădiniță, creșă, centru medical, dispensar, farmacie.

Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradițională: locuința cu anexe gospodărești și spațiul pentru agricultură (grădina, livada, teren arabil, anexele pentru creșterea animalelor). Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit.

Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul regulament (regim de înălțime, retrageri față de limitele de proprietate, gabarite etc.) și cu respectarea legislației în vigoare.

Parcela nouă este parcela creată prin diviziunea sau comasarea unei parcele / unor parcele existente după data aprobării P.U.G. și R.L.U.

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;

- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor;
- amplasarea de depozite de deșeuri, reziduri;
- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Loturile își păstrează forma existentă.

În cazul clădirilor noi cu cel mult 2 niveluri supraterrane (P+M), se consideră construitele parcelele având simultan:

- suprafața minimă de 500,0 mp;
- front la stradă de: min.12,0 m pentru construcțiile cuplate și de min.15,0 m în cazul construcțiilor izolate.

- În cazul divizării loturilor existente se vor respecta cumulativ următoarele condiții :

- nici unul din loturi nu poate avea o suprafață mai mică de 500 mp
- toate loturile vor avea acces la o cale de circulație auto și pietonală
- nici unul din loturi nu va avea o deschidere mai mică de 12,0 m

■ ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a camerelor de locuit (dormitoare, camere de zi).

Pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

În raport cu punctele cardinale fațada principală va fi orientată pe cât posibil, spre est, sud, vest, sud-est, sud-vest.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Parcela va cuprinde trei zone funcționale:

- **spațiu de locuit și de reprezentare** (grădinița de flori +/- vița de vie, locuința și ograda);
- **spațiu de desfășurare a activităților gospodărești** (include construcții de adăpostire a animalelor, uneltelor precum și culturilor, anexele gospodărești și spațiul dintre acestea)
- **spațiu de desfășurarea a activităților agricole** (grădina de subzistență/ livada)

Se va conserva modul de **construire pe parcelă**.

- Parcela este împărțită în două zone de utilizare:

- **zona construită** - construcțiile sunt grupate în zona dinspre stradă a parcelei, retrase înăsa de la aliniament, lăsând mereu loc unei grădini de flori sau perdele de viță de vie. Există și excepții de construcții uneori pe aliniament, acolo unde există această caracteristică pe loturile învecinate.

- **zona plantată / cultivată** – unde nu există construcții

- Se va conserva modul de ocupare a parcelei specific locuinței tradiționale

Retragerea clădirilor față de aliniament la parcelele existente va fi min. 3.00 m

Clădirile se pot amplasa cu latura lungă sau cu latura scurtă spre stradă în funcție de deschiderea parcelei (min. 15 m – pentru latura scurtă la stradă; minim 20 m pentru latura lungă)

Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă; construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă.

În cazul unor parcelări noi retragerea față de aliniament va fi de min. 4,00 m . Garajele se pot amplasa și pe aliniament spre stradă și pe limita laterală a lotului, cu condiția ca lățimea lui să nu depășească 25 % din lățimea terenului.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil

Se va păstra o retragere de min. 3,00 m față de limita laterală opusă celei pe care se amplasează construcția principală.

Atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate din înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor **încăperilor de locuit**.

Atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la cel puțin 2,0 m

În cazul loturilor existente, cu adâncimi mari, de peste 30m, se va păstra folosința de grădină a zonei posterioare a parcelei.

În cazul parcelelor noi, rezultate în urma unei lotizări, clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin 5,0 metri.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică .

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, cămări), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât între fațadele ce conțin ferestre ale camerelor de locuit să fie o distanță ce permite realizarea unui unghi de max 45 grade între linia ce unește parapetul ferestrei aflată cel mai jos (parter) cu cornisa construcției opuse și planul orizontal.

În toate cazurile se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor

Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile.

■ ACCESE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele.

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare / garare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime va fi de P, P+M pentru locuințele individuale, cu o înălțime maximă a clădirilor de 5,5 metri la cornișă / streășină (de la cota +0.00); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul tradițional al zonei ca arhitectură și finisaje. Nu se acceptă imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei.

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcelarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

Volumetria va fi simplă, nefragmentată.

Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

Nu se admite utilizarea finisajelor noi de fațadă precum gresia, faianța, materiale plastice, sticla, panouri tip Alucobond, panouri prefabricate etc., a tâmplăriei metalice și din aluminiu, pentru uși și ferestre. Dacă se optează pentru tâmplărie din PVC, să fie aleasă cea care imită lemnul.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri, ocru și bej, materiale de construcție vor fi naturale, tradiționale – lemn, piatră, cărămidă, etc.

Pentru acoperiș se recomandă forme geometrice simple, în două ape (unghi max 45 grade) sau patru ape (unghi cca. 25 grade)

Nu se admit învelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, etc.). Se recomandă folosirea învelitorilor din țiglă ceramică.

Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente.

Recomandări desprinse din studiul de urbanism istoric și arhitectură

- *Se interzice desființarea clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită identificate în cadrul Studiului de urbanism istoric și arhitectură (vezi Pl. 51. și 5.2. Zone construite protejate)*
- *Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al satului și al subzonei istorico – geografice din care face parte: Dobrogea Centrală – podișul Dobrogei de Sud.*
- *Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți*
- *Se impune configurarea acoperișului cu șarpantă în două sau patru ape și a pantei corespunzătoare reliefului în care se află (cca 25 grade pentru patru ape, cca 35-45 grade pentru două ape, model casele nemțești / turcești). Este interzisă construirea acoperișurilor într-o singură apă, acoperișurilor cu rupere de pantă, sau pante inegale, nespecifice zonei.*
- *Învelitoarea va fi preponderent din țiglă ceramică*
- *Extinderile nu vor fi supradimensionate în raport cu vecinătățile și clădirea principală, se va ține cont de materialele și tehnicile specifice locului.*
- *Tâmplăria va fi din lemn și aspectul său păstrat natural sau vopsit în culori specifice (verde închis, gri, alb, ocru); se interzice tâmplăria din PVC.*
- *Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 40% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.*
- *Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și balustrii din beton sau piatră; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.).*
- *Finisajul exterior este o tencuială pe baza de var-ciment, texturată. Soclul și eventual solbancurile sunt profilaturi trase, Cornișele sunt uneori ritmate de o succesiune de console, sau*

zimțate. Ancadramentele golurilor sunt și ele profile trase, uneori având colonete stilizate ce susțin o arhitravă îngustă, profilată, alteori sunt doar o diferențiere cromatică

- Se interzice dispunerea antenelor TV satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

- Este interzisă amplasarea scărilor sau a rampelor de acces pe domeniul public: trotuare, carosabil, spații libere.

- Culoarele recomandate sunt:

- învelitori – se impune folosirea culorilor naturale; este interzisă folosirea culorilor stridente sau saturate și se va evita folosirea țiglei industriale în a cărei compoziție s-a introdus colorant. Culoarele acoperișurilor tradiționale sunt naturale: nuanțe natur brun-cărmiziu, ruginiu, gri.

- zidăria de piatră va fi păstrată aparentă sau văruiată în culorile specific zonei (culori pastelate – alb, crem, gălbui, gri deschis), iar la tâmplării și elementele decorative ale fațadelor se pot folosi culori contrastante specifice zonei: alb, verde, gri, brun etc). În general, lemnăria sau ancadramentele ferestrelor sunt tratate cu nuanțe / culori contrastante față de culoarea fațadelor.

- pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia, precum și vopselurile în culorile tradiționale (verde, gri, alb, ocru)

- acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – țiglă ceramică

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE

Pentru toate construcțiile de locuințe se va asigura racordul la utilități (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare când va fi cazul). În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile (locuințe, dotări, instituții publice, etc.) vor fi dotate cu fose septice vidanțate periodic.

Încalzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere (în lipsa rețelei de gaze naturale) se va face prin centrale termice individuale cu combustibil solid, boilere electrice, sobe cu lemne. Se recomandă și folosirea metodelor alternative pentru încălzire și prepararea apei calde menajere (panouri solare, panouri fotovoltaice).

Deșeurile menajere ale locuințelor se vor depozita în containere speciale pentru a fi evacuate săptămânal de către un serviciu de gospodărire autorizat, la o platformă desemnată și autorizată pentru depozitarea deșeurilor menajere.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cazul loturilor pentru locuințe individuale se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori și arbuști pe lot. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. **Speciile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.**

În zonele de lotizări noi, pentru locuințe unifamiliale se vor prevedea spații verzi și plantate (publice) în suprafață de minim 5mp/locuitor. De asemenea se prevăd plantații de aliniament cu arbori și arbuști ornamentali. Speciiile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.

Suprafețele marcate în planșa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

■ ÎMPREJMUIRI

Se interzice desființarea împrejmuirilor valoroase identificate prin Studiul de urbanism istoric și arhitectura, **aflate pe str. Florilor și str. Garii (vezi Pl. 6.1 - indicativele g1, g2, g3, g4, g5, g6, g7). Acestea se vor restaura și conserva.**

Tipul tradițional de împrejmuire are calitatea de a fi transparent / semitransparent.

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, asigurându-se perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Gardul va fi compus din soclu de piatră 40-60 cm și 60-100 cm uluci de lemn sau metal; gardul poate avea și stâlpi din același material cu soclul. Înălțimea maximă nu va depăși 1,60 m.

Gardul tradițional va fi cu soclu de piatră și închiderile din lemn – uluci în diverse culori (natur sau nuanțe de gri, verde, crem, albastru).

Se interzice :

- împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.
- vopsirea împrejmuirilor în culori stridente și strălucitoare
- gardurile din fier forjat răsucit, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

Elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă.

Împrejmuirile între loturi se pot realiza din materiale opace cu înălțimea de 1,8-2,0 m sau din plasa de sârmă dublată de gard viu

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

■ PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru locuințe individuale se recomandă a se opta pentru POT maxim = 20%.

Parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată sunt și rămân neconstruibile chiar și în situația înstrăinării sau divizării lor.

■ COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 0,2 - 0,32 (POT max. 20 %)

S amprentă pe teren corp de clădire = max. 150 mp; sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT și CUT.

Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate

- Pentru orice **lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate** (documentații de urbanism PUZ, PUD, intervenții asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de aprobare / autorizare, se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).
- Pentru orice **lucrare de construire** / documentație de urbanism tip PUZ sau PUD **în limitele siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție** se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

CAPITOLUL 3.2.3. - ZONA SPAȚIILOR VERZI, DOTĂRI PENTRU SPORT, AGREMENT (ZRVS)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

O zonă de spații verzi cuprinde: spații verzi publice cu acces nelimitat, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și creare a unui microclimat sănătos, plantații de aliniament, spații plantate de-a lungul cursurilor de apă.

Zona spațiilor verzi publice lipsește în UTR I.1b.

Zona verde este în general reprezentată de vegetația spontană, de vegetația existentă pe loturile locuințelor, de-a lungul drumurilor - plantații de aliniament și de zonele plantate din incinta instituțiilor publice (școală, primărie, biserică)

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- caracterul neamenajat al zonei verzi
- suprafața redusă a spațiilor verzi publice

REGLEMENTĂRI

În interiorul acestei UTR I.1b se propune amenajarea unui spațiu verde, grădină publică cu acces limitat în curtea bisericii ortodoxe Sf. Maria și pe parcela ocupată de școală.

De asemenea se vor amenaja plantații de aliniament acolo unde profilul străzii o permite: str. M. Eminescu, str. 1 Mai, str. Florilor, str. Bisericii, str. Nisipari (parțial), str. Republicii (spațiu verde în aliniament existent - necesită întreținere și reamenajare în anumite zone)

Se vor amenaja zone cu vegetație de protecție de-a lungul cursului de apă, pâraul Agi Cabul Mic, cu rolul de a îmbunătăți microclimatul.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public completate de:

- circulații pietonale
- mobilier urban
- plantații de aliniament

■ UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi.

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conformarea parcelelor destinate zonei verzi va rezulta în urma întocmirii unor studii de specialitate, avizate conform legii.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- nu este cazul

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

— se va asigura accesul din circulațiile publice la grădinile cu acces public limitat propuse a se realiza în UTR I.1b

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

- nu este cazul

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminatul public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.

Depozitarea și evacuarea deșeurilor se va face, conform avizelor obținute, de către firme specializate.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor verzi se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii. Se recomandă folosirea speciilor locale, rezistente la climatul local.

■ ÎMPREJMUIRI

Pentru împrejmuirea spațiilor verzi publice se recomandă folosirea un parapet de 0,40 metri înălțime, dublat de gard viu, fie folosirea bordurilor (în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 m terenul va fi coborât cu minim 0,10 m sub nivelul părții superioare a bordurii) dublate de gard viu

În cazul grădinilor cu acces limitat de pe parcelele bisericii și școlii, împrejuririle vor fi cele ale instituțiilor respective.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Nu este cazul

CAPITOLUL 3.2.4. - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE (ZRAC)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde 1 parcelă situată în UTR I.1b pe care este amplasată Biserica Ortodoxă Sfânta Maria

Nu se recomandă adăugarea altor construcții noi în incintă.

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** activități legate de cultul ortodox.

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** locuire - casa parohială

■ **CARACTERISTICI ALE ZONEI / ALE CONSTRUCȚIEI**

În UTR I.1b se află un singur imobil legat de activitatea de cult, Biserica Sf. Maria, aflată pe str. Republicii (DN22C) colț cu str. Bisericii.

Construcția acesteia a fost începută în 1908 în timpul domniei Regelui Carol I, a fost sfințită în 1916 sub domnia Regelui Ferdinand I și a fost ridicată pe cheltuiala obștei din acest sat, așa cum reiese din pisania aflată deasupra intrării în biserică. Ultima renovare a fost începută în 1986, când a fost desfăcută și refăcută tencuiala până la cărămidă, a fost înlocuită învelitoarea și a fost refăcută integral pictura interioară. Renovarea s-a finalizat în 1990 și a fost modificată și pardoseala cu plăci de gresie și schimbată tâmplăria de lemn cu tâmplărie albă de PVC

Biserica este situată în zona centrală a localității și are o bună relație de legătură cu restul localității

Întreaga zonă este marcată de silueta turlei bisericii, vizibilă în special de pe DN 22C dinspre est, creându-se o perspectivă caracteristică, valoroasă asupra localității

Descrierea construcției

Planul bisericii este caracteristic bisericilor ortodoxe: pridvor deschis cu 4 coloane și 3 arce, pronaos, naos, altar semicircular la interior și poligonal la exterior și abside laterale semicirculare la interior și dreptunghiulare la exterior.

Biserica are o turlă cu cupolă deasupra spațiului de intersecție a altarului cu absidele laterale și 2 turlă mai mici dispuse deasupra pronaosului. Turlele sunt de forma unor prisme octogonale ce se termină la partea superioară cu arce de cerc aplatizate subliniate de cornișe puternic profilate. Acoperișurile turlelor sunt de forma unor semisfere formate din câte 8 felii ce se unesc la partea superioară în bulbi ce susțin crucile ce marchează fiecare cupolă. Cupolele sunt retrase în interiorul bazei prismatice a turlelor, iar învelitoarea acestora este din tablă.

Deasupra pridvorului, fațada principală este marcată de un fronton semicircular, împodobit de o firidă centrală, flancată de o parte și de cealaltă de alte 2 firide mai mici și de medalioane circulare.

Fațadele au 2 registre despărțite de un brâu cu profilatură accentuată, delimitate la partea de jos de un soclu de piatră, iar la partea de sus de o cornișă.

Registrul inferior conține ferestrele înalte și înguste ce sunt subliniate la partea de jos de pervazuri din piatră și la partea superioară de elemente decorative de tip arhitravă, ce accentuează înălțimea ferestrelor. Registrul superior conține un bandou de firide și o friză cu elemente geometrice repetitive, ușor profilate, situată sub cornișă.

Cele 2 abside laterale, acoperite de bolți, sunt marcate la exterior de frontoane semicirculare, împodobite de elemente decorative reliefate de forma unui medalion, dispuse în jurul unei firide.

Biserica este zugrăvită în alb, fără alte sublinieri coloristice, în afara unei icoane pictate pe frontonul de la intrare și a unor picturi aflate în pridvor.

La interior biserica este integral pictată.

Pe latura sudică, adiacent absidei și altarului s-a ridicat o construcție care parazitează, construcția originală a bisericii.

- **suprafețele (dimensiunile) loturilor:** suprafața parcelei pe care se află biserica este de 4754 mp

- **regim de înălțime:** P, P+M (locuința parohială)

- **starea construcțiilor:**

Pe parcelă, în afara lăcașului de cult, se mai află: casa mortuară, o clopotniță, locuința parohială, anexe ale locuinței (magazii, anexe gospodărești)

- starea este relativ bună

Ultima renovare a bisericii a fost începută în 1986, când a fost desfăcută și refăcută tencuiala până la cărămidă, a fost înlocuită învelitoarea și a fost refăcută integral pictura interioară. Renovarea s-a finalizat în 1990 și a fost modificată și pardoseala cu plăci de gresie și schimbată tâmplăria de lemn cu tâmplărie albă de PVC.

- **procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.**

În cazul bisericii Sf. Maria din Castelu POT este cca.13,5%, iar CUT este sub 0,2.

- **amplasare a construcțiilor pe lot:**

- clădirea bisericii este retrasă cu 15m față de str. Bisericii și cu 25m față de str, Republicii și este amplasată în centrul lotului pe direcția est vest

- față de strada Republicii cel mai avansat corp de clădire este la 19m, iar față de strada Bisericii cel mai avansat corp de clădire este la 4,5m (clopotnița)

- lotul beneficiază de o suprafață mare liberă ocupată de spațiu verde parțial amenajat

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- construcție care parazitează construcția originală a bisericii, construită pe fațada sudică
- înlocuirea tâmplăriei originale cu una de PVC de culoare albă
- lipsa rețelei de canalizare

REGLEMENTĂRI

Biserica Ortodoxă „Sf. Maria” este propusă spre clasare în grupa valorică B, conform Studiului de urbanism istoric și arhitectură. Pe baza analizei făcute în cadrul acestui Studiu, s-a stabilit o valoare culturală mare pentru acest imobil. Analiza s-a făcut pe baza a 4 criterii de evaluare: 1. criteriul vechimii, 2. criteriul valorii arhitecturale, 3. criteriul unicității, 4. criteriul valorii memorial-simbolistic

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- se menține funcțiunea actuală de cult și locuire (casa parohială)
- activități pentru ritualuri religioase, priveghi, etc.
- spațiu verde public

■ UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor

- construcții provizorii de orice natura, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- orice altă activitate care nu se încadrează în utilizările admise

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este permisă adăugarea altor construcții noi în incintă.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și se vor încadra în prevederile reglementărilor în vigoare privind asigurarea securității la incendiu.

■ ACCESE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale corespunzătoare din punct de vedere al dimensionării (nr. fluxuri se va stabili în funcție de capacitatea lăcașului de cult) al conformării și al îmbrăcămînții respectându-se siguranța în exploatare.

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare atât la racordarea trotuarelor la partea carosabilă, cât și la accesul în clădiri publice.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea se va asigura în zona lăcașului de cult, în afara acestuia, pe drumurile comunale dacă lățimea acestora o permite și în incintă pentru funcțiunea de locuire (casa parohială)

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Pe parcelele ocupate de clădiri de cult nu se admit construcții cu înălțimi care să concureze cu înălțimea clădirii de cult.

Regimul de înălțime îl respectă pe cel al UTR1.1b, parter. Se acceptă mansarda în spațiul acoperișului, maxim 60% din suprafața construită (casa parohială).

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Lucrările privind restaurarea, transformarea sau amenajarea clădirilor de cult vor fi făcute pe baza unor proiecte avizate de organele competente. La clădirile valoroase din punct de vedere arhitectural se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor și a finisajelor tradiționale. Se vor elimina intervențiile nefavorabile.

Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor.

Intervențiile admise la lăcașurile existente vor fi următoarele: **consolidare și restaurare.**

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE

Construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile vor fi branșate la fose septice vidanjate periodic.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațade.

Se vor prevedea spații special amenajate de depozitare în containere a deșeurilor menajere, ce vor fi evacuate săptămânal de către un serviciu de gospodărire autorizat.

■ SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini amenajate. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști ornamentali. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția

construcțiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă.

Se prevede amenajarea unei grădini cu acces public limitat (în timpul funcționării lăcașului de cult) pe lotul ce aparține Bisericii Sf. Maria. Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirii de cult.

■ ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel: se va acorda prioritate conservării gardurilor existente dacă au valoare arhitecturală. În caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și în cazul intervențiilor asupra clădirilor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 1,60 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatra de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din bare metalice drepte sau panouri de fier forjat nerasucit.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Se păstrează Procentul de ocupare a terenului (POT) existent maxim: 15,2%

Se păstrează Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent maxim: 0,2

Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate

- Pentru orice **lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate** (documentații de urbanism PUZ, PUD, intervenții asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de aprobare / autorizare, se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).
- Pentru orice **lucrare de construire** / documentație de urbanism tip PUZ sau PUD **în limitele siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție** se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

SECȚIUNEA IV : MĂSURI SUPLIMENTARE PENTRU IMOBILELE PROPUSE SPRE CLASARE (preluare din Studiul de urbanism istoric si arhitectură)

- *orice intervenții viitoare asupra imobilelor propuse spre clasare se vor realiza în baza unui Studiu istoric de fundamentare a intervențiilor în cadrul căruia se va detalia: autorizația originală a clădirilor principale (cu identificarea devizului de lucrări: pentru identificarea materialelor și a culorilor finisajelor originare), documente privitoare la intervenții în timp, evaluarea culturală a tuturor clădirilor din incintă (interior și exterior) și stabilirea tipurilor de intervenții adecvate monumentului istoric, a imobilului propus pentru clasare.*
- *intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentele istorice și construcțiile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonele construite protejate.*
- *toate intervențiile asupra clădirilor monumentului istoric/imobilelor propuse pentru clasare, asupra celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită vor avea în vedere conservarea imaginii originare. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură. Se impune revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / amenajărilor.*
- *este interzisă desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare (grad mare de protecție) precum și a construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită.*
- *asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită este obligatorie conservarea clădirilor existente și sunt permise lucrări de reabilitare, extindere și punere în valoare; pe parcelele cu construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită: construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente vor pune în valoare construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit; se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care*

scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, specifică arhitecturii tradiționale din zona Dobrogei, utilizarea materialelor tradiționale

- *punerea în valoare a imobilelor monument istoric, a celor propuse pentru clasare (grad mare de protecție) și a construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate (ZCP).*
- *în incinta imobilului monument istoric, imobilelor propuse pentru clasare sunt permise amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală / anexele și amenajările; se recomandă evitarea edificării de volume noi în incinta monumentului istoric;*
- *elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționale cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind. Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau imobilele propuse spre clasare, prin poziționarea elementelor de signalistică.*

CAPITOLUL 3.2.5. - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (ZRGC)

Serviciile publice de gospodărie comunală reprezintă ansamblul activităților și acțiunilor de utilitate și de interes local, desfășurate sub autoritatea administrației publice locale, având drept scop furnizarea de servicii de utilitate publică, prin care se asigură (Legea 326/2001):

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale;
- c) salubritatea localităților;
- d) alimentarea cu energie termică produsă centralizat;
- e) alimentarea cu gaze naturale;
- f) alimentarea cu energie electrică;
- g) transportul public local;
- h) administrarea fondului locativ public;
- i) administrarea domeniului public.

Serviciile publice de gospodărie comunală se realizează prin intermediul unui ansamblu de construcții, instalații tehnologice, echipamente funcționale și dotări specifice.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **1.** Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor pentru gospodărie comunală situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - **ZRGCE**
- **2.** Subzona cimitirelor - situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - **ZRGCC**

În UTR I.1b se află cimitirul ortodox, situat la vestul localității. Acesta are o suprafață de 1,2ha și se învecinează la vest și nord cu str. Soarelui (limita intravilanului) iar la est și sud cu loturi pe care sunt construite locuințe.

Accesul carosabil și pietonal se face pe latura sa estică din str. Liniștii. Nu există alte construcții pe parcela cimitirului, în afara monumentelor funerare.

■ DISFUNCȚIONALITĂȚI

- vecinătatea directă cu funcțiunea de locuire, pe laturile sudică și estică

1. REGLEMENTĂRI - Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor pentru gospodărie comunală ZRGCE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

— Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- captări de apă în perimetrul în care deja există un puț
- posturi / stații de transformare;
- stații de reglare măsură gaz;
- rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, etc.)
- construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare;
- alte instalații edilitare
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;

■ UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

— Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- La orice altă utilizare se vor respecta zonele de protecție prevăzute prin norme și avizele deținătorilor de rețele.

■ UTILIZARI INTERZISE :

— Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- pentru incintele situate în zone de locuințe se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- interdicție construcție în culoare / zone de protecție față de rețelele edilitare (apă, electricitate), stațiile de transformare, puțuri apă, rezervoare apă potabilă, stații pompare

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu au fost identificate parcele pe care se prevăd investiții legate de instalații edilitare.

Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nu este cazul

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din întreținerea și curățenia localității vor fi colectate corespunzător în recipiente și vor fi preluate periodic de firmele specializate.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

■ ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Nu este cazul.

Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan.

Orice intervenții în această zonă vor respecta avizele eliberate de deținătorii respectivelor instalații, rețele, etc.

2. REGLEMENTĂRI - Subzona cimitirelor – ZRGCC

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Subzona cimitirelor – ZRGCC

- cimitire și clădiri anexa
- capela mortuară
- amenajări specifice cultului (cavouri, monumente funerare)
- circulații carosabile, circulații pietonale
- parcaje
- plantații
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare

■ UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

Subzona cimitirelor – ZRGCC

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50.0 m în jurul cimitirelor
- desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare și strămutarea tuturor osemintelor; se va respecta OMS nr. 536/1997

În cazul extinderii cimitirelor existente sau amenajării de cimitire noi se vor asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp. teren brut pentru un loc de veci - inclusiv circulații carosabile și pietonale) și o pondere mai ridicată a vegetației .

■ UTILIZARI INTERZISE :

Subzona cimitirelor – ZRGCC

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrice

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața unei parcele pentru 1 loc de veci (inclusiv alei și spațiu verde) este de 7,5 – 10 mp.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul

În cazul în care pe viitor se vor propune fie o clădire administrativă, fie o capelă, acestea se vor retrage la o distanță de minim 3.0 metri de la stradă.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică.

În cazul subzonei **ZRGCC**, se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiului circulației publice.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

În cazul subzonei **ZRGCC**, regimul de înălțime este P (capela, casă mortuară, clădiri anexe)

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul subzonei **ZRGCC** se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii. Pentru clădirile anexă (casă mortuară, capelă, administrație) se vor folosi materiale durabile, tradiționale zonei (caramidă arsă aparentă sau tencuită, piatră, oală, tablă mată sau vopsită, tâmplărie de lemn, sau de culoarea lemnului). Se interzice construirea cavourilor din schelet metalic, de aluminiu, PVC, lemn.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Subzona cimitirelor – ZRGCC

În cazul în care există sau se vor propune clădiri anexă, acestea vor fi racordate la rețelele publice de alimentare cu apă și energie electrică. Se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Până la executarea rețelei de canalizare, apele uzate vor fi dirijate în fose septice vidanțate periodic.

Se vor asigura grupuri sanitare, un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deseuri.

Deșeurile rezultate în urma activității se vor depozita și evacua conform avizelor și contractelor cu firme specializate de preluare a deșeurilor.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Subzona cimitirelor – ZRGCC

Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei

■ ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea va fi opacă de jur împrejur cu înălțime de 1,8m-2m

Porțile de intrare vor avea dimensiuni ce pot permite accesul carosabil în incinta cimitirului.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Subzona cimitirelor – ZRGCC

Pentru un loc de veci se alocă cca. 7,5 mp -10 mp (inclusiv aleile carosabile, pietonale, spațiul verde, construcții aferente)

POT maxim 2% pentru construcții (clădiri anexe, casa mortuară, capelă)

CUT maxim 0,02

CAPITOLUL 3.2.6. - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE (ZRCC)

CARACTERUL ZONEI (UTR I.1b)

Trama stradală caracteristică UTR I.1b este ortogonală, rezultat al parcelarilor succesive ce au avut loc. Zona s-a dezvoltat de-a lungul drumului ce face legătura între Constanța și Medgidia (actual DN22C), ca urmare a colonizării Dobrogei după 1877.

Cea mai mare parte a zonei s-a dezvoltat în perioada 1886-1898 - de o parte și de cealaltă a drumului ce face legătura între Constanța și Medgidia, la nord-vest de acesta, str. Florilor, str. Nisipari, de la str. Gării până la limita estică a intravilanului, și la sud și sud-est de acesta, până la limita intravilanului, spre cursul pârâului Agi Cabul Mic

Extinderi restrânse s-au făcut spre vest în perioada 1917-1975 și nord-vest în perioada 1975-1997, respectând o tramă ortogonală.

Lățimea străzilor diferă mult în funcție de importanța lor: str. Republicii (DN22C) are o lățime de cca. 19m și are un profil amenajat cu parte carosabilă de câte o bandă pe sens, acostament, rigolă pe partea nord-vestică a străzii, spațiu verde în aliniament, trotuare.

Str. 1 Mai, care face legătura în localitate pe direcția nord sud, are o lățime de cca. 17m, iar str. Florilor, care face legătura pe direcția nord-est sud -vest, are o lățime de cca.15m, aceste fiind și cele mai importante străzi după str. Republicii. Acestea sunt parțial amenajate, nu au rigole, iar circulația pietonală nu este delimitată de cea carosabilă decât pe alocuri.

Restul străzilor au lățimi între 11m și 6m, cu profile neamenajate, în general fără circulație pietonală delimitată, cu partea carosabilă asfaltată, dar în general degradată sau neasfaltată.

Se remarcă și prezența unor fundături de lungimi mari greu accesibile intervențiilor:

- Fundătura Gării cu o lungime de cca. 160m și o lățime de cca.7m, fără supralărgire de întoarcere

- Str. Păcii este rezolvată ca fundătură (în partea sa sudică) pe o lungime de cca. 160m, cu o lățime de cca. 8m, fără supralărgire de întoarcere

- Str. Atatürk rezolvată ca fundătură (în partea sa sudică) pe o lungime de cca. 45 m, cu o lățime de cca. 12m, fără supralărgire de întoarcere. Aceasta se continuă spre strada Republicii doar ca alee pietonală, pe o lungime de 65m cu o lățime de doar 1,2m

Se remarcă și accese doar pietonale la câteva loturi situate în interiorul parcelarului (ca urmare a unor operațiuni de dezmembrare), acestea neavând acces carosabil direct (din str. Dorobanțu)

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- caracterul neamenajat al străzilor (profil, îmbrăcăminte)
- străzile nu sunt racordate la intersecții
- fundături improprii accesului auto

REGLEMENTĂRI

Se păstrează trama stradală existentă.

Profilele străzilor și ale drumurilor pot fi modificate cu condiția păstrării traseului istoric. Nu se mai permite trasarea de străzi noi de tip fundătură nespecific zonei și comunei.

Modernizarea străzilor se face pe baza unor proiecte de specialitate care vor găsi soluția optimă în funcție de lățimea străzii . Profilele străzilor se vor stabili în acord cu necesitățile funcțiunii și prevederile în vigoare.

Extinderile tramei stradale în limitele intravilanului existent/propus vor continua în primul rând traseele existente, urmărind perpetuarea unei trame ordonate cu străzi drepte, paralele și perpendiculare.

Lucrările de reabilitare ale străzilor și drumurilor vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă în perimetrul siturilor arheologice și de supraveghere arheologică în zona de protecție a siturilor arheologice.

Asfaltarea străzilor trebuie să includă o atență rezolvare a pantelor drumului, a scurgerii apelor pluviale. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea lor superficială conduce la deteriorarea

rapidă a asfaltului sau a stratului de uzură.

Rigolele vor fi din elemente prefabricate. Se vor prevedea podețe de acces carosabil pentru fiecare parcelă.

Aleile pietonale, trotuarele se vor pava cu materiale naturale: piatră locală, piatră de râu cioplită sau alte tipuri de materiale de bună calitate.

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- amenajări și lucrări tehnico-edilitare, spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public
- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale
- stații transport în comun

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- în zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea se va asigura pe cât posibil pe terenul propriu.

Staționarea pe partea carosabilă în această zonă se va face doar dacă lățimea străzilor o permite.

■ SPAȚII PLANTATE

- Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.
- Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.
- Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și traversările pentru pietoni.
- Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.
- Curățarea plantațiilor în zona rețelilor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă.

CAPITOLUL 3.2.7. - PREVEDERI SUPLIMENTARE PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - ZCP

În cadrul Zonei Construite Protejate I (ZCP I – Biserica ortodoxă Sf. Maria Castelu) există următoarele categorii de imobile protejate:

- **situri arheologice**, monument istoric de importanță națională, grupa valorică A : sit 1 - Castelu - fortificație romano-bizantină, cod LMI CT-I-s-A-02614 și zona sa de protecție
- **construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită** stabilite prin documentații de urbanism (conf. Legii nr. 50/1991, art. 3, alin. 1, lit. b) imobilul propus spre clasare în grupa valorică B categoria II, includere în Lista monumentelor istorice (LMI): **1.** Biserica Ortodoxă „Sf. Maria” (vezi planșa 5.1 inclusă în Studiul de urbanism istoric și arhitectură)
 - 3 imobile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită: **4.** locuință tradițională str. Florilor nr.47; **5.** locuință tradițională str. Florilor nr.68; **6.** locuință tradițională de inspirație urbană prima jumătate a sec XX str. Florilor nr 52; (vezi planșa 5.1. inclusă în Studiul de urbanism istoric și arhitectură)

– 1 imobil cu gard tradițional din piatră: **g5** (vezi planșa 5.1 inclusă în Studiul de urbanism istoric și arhitectură)

Intervenții admise în ZCP / Categoriile generale de intervenții admisibile în ZCP:

Se vor respecta reglementările stabilite în **UTR I.1b** din care **ZCP I** face parte, la care se adaugă cele de mai jos:

- orice intervenții viitoare asupra imobilelor propuse spre clasare se vor realiza în baza unui Studiu istoric de fundamentare a intervențiilor în cadrul căruia se va detalia: autorizația originală a clădirilor principale (cu identificarea devizului de lucrări: pentru identificarea materialelor și a culorilor finisajelor originare), documente privitoare la intervenții în timp, evaluarea culturală a tuturor clădirilor din incintă (interior și exterior) și stabilirea tipurilor de intervenții adecvate monumentului istoric, a imobilului propus pentru clasare.
- se acceptă intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentele istorice și *construcțiile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită* (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonele construite protejate.
- toate intervențiile asupra clădirilor monumentului istoric/imobilelor propuse pentru clasare, asupra celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită vor avea în vedere **conservarea imaginii originare**. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură. Se impune revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / amenajărilor.
- este interzisă desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare (grad mare de protecție) precum și a *construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită*.

La intervenția asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită este obligatorie conservarea clădirilor existente și sunt permise:

- lucrări de reabilitare
- lucrări de extindere
- lucrări de punere în valoare

Pe parcelele cu construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită sunt permise: construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente cu condiția să pună în valoare construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit.

Se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit.

Aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, specifică arhitecturii tradiționale din zona Dobrogei, utilizarea materialelor tradiționale

În interiorul ZCP I se va urmări: îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit, asanarea construcțiilor parazitare care alterează imaginea ZCP I

Elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind. Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau imobilele propuse spre clasare, prin poziționarea elementelor de signalistică.

Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate

- Pentru orice **lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate** (documentații de urbanism PUZ, PUD, intervenții asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de aprobare / autorizare, se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

- Pentru orice **lucrare de construire** / documentație de urbanism tip PUZ sau PUD **în limitele**

siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

CAPITOLUL 3.3. - SUBDIVIZIUNEA UTR I.1c - ZONA NORD-VESTICĂ A LOCALITĂȚII CASTELU

Această Unitate teritorială de referință se află în partea de vest și nord a localității. Suprafața UTR I.1c este de cca. 33,8 ha.

Cea mai mare parte a zonei s-a dezvoltat în perioada 1975-1997 și după.

UTR I.1c este delimitată la nord și vest de limita intravilanului, la sud de str. Stadion și UTR I.1b, la est de str. 1 Mai (UTR I.1a) și limita intravilanului.

Ea cuprinde:

- zona fostei ferme agricole AGRIAS 11 (13,3789 ha), din care 5,25 ha au fost cumpărate de Comuna Castelu în vederea dezvoltării unei zone de locuințe și a unei zone de sport-agrement și spațiu verde (Lot 2); restul de 8,1290 ha (Lot 1) fiind cumpărate de un investitor, această suprafață de teren fiind destinată activităților de producție și depozitare, conform reglementărilor PUG - centrul și vestul UTR I.1c

- zona de lotizări pentru locuințe - str. Socului (2008) sud-vestul UTR I.1c

- zona de lotizări pentru locuințe și activități sportive / spații verzi - str. Tineretului, str. Unirii (2006) nordul UTR I.1c

- o zonă restrânsă de loturi de-a lungul str. 1 Mai - 8 loturi cu suprafețe cuprinse între 500mp și 1200mp, cu forme de patrulater neregulat, raportul laturilor între 1/2 și 1/6

- o zonă restrânsă de loturi între str. Tineretului și str. N. Iorga - 8 loturi cu suprafețe de cca. 600mp, cu forme de patrulater neregulat, raportul laturilor între 2/1 și 1/6

- zona de construcții agrozootehnice (Întreprindere Individuală; Ferma Ilie; Ferma Tudoran) - centrul și nordul UTR I.1c

- o parcelă de cca. 3 ha, neconstruită, destinată locuirii conform reglementărilor PUG - nordul UTR I.1c

Zona este caracterizată de o rețea stradală regulată, rezultată în urma lotizărilor. Există și 2 străzi fundătură: str. Fermei și str. N. Iorga, care provin din accesele la fosta ferma Agrias 11. În prezent ele deservește Ferma Întreprindere individuală Strava Alexa.

Parcelarul este regulat și omogen ca formă în zonele lotizate recent. Suprafețele sunt cuprinse între 500mp și 1000mp, cu raportul laturilor de 1/2 – 1/4. Există câteva loturi (8) la str. 1 Mai cu forme mai neregulate, care nu au făcut obiectul unei documentații de urbanism. De asemenea, aceeași situație se întâlnește pe str. Tineretului.

Țesutul urban dominant va fi cel destinat funcțiunii de locuire cu funcțiunile complementare locuirii. Dar o parte importantă a zonei va fi ocupată în continuare de funcțiunea agrozootehnică, cât și de cea de unități de producție și depozitare.

Din punctul de vedere al funcțiunilor, cele mai ușor reperabile sunt parcelele cu funcțiuni destinate activităților agrozootehnice, activităților de producție și depozitare, activităților sportive / spații verzi, acestea fiind parcelele cele mai generoase ca suprafață.

Regimul de înălțime al locuințelor individuale este P, P+M, cu mici excepții P+1

UTR I.1c nu se suprapune peste nici o Zona Construită Protejată.

Zonele funcționale ce se regăsesc în această Unitate teritorială de referință - **UTR I.1c** sunt :

- **zona de locuire + funcțiuni complementare locuirii -**
- **zona unităților de producție, servicii diversificate, depozitare - ZRPD**
- **zona unități agro-industriale și agrozootehnice - ZRAZ**
- **zona spații verzi, sport și agrement - ZRV**
- **zona căilor de comunicație și construcțiilor aferente - ZRCC**
- **zona de gospodărie comunală (construcții, instalații edilitare, rețele edilitare, etc.) - ZRGC**

CAPITOLUL 3.3.1. - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (ZRL)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizează prin prezența locuințelor noi pe lotizări făcute după anul 2000.

■ LOCALIZARE

Zona de locuințe se află în partea de sud a UTR I.1c și în partea sa nordică.

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** locuire în sistem individual cu regim de înălțime P, P+M, cu mici excepții P+1

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** nu s-au identificat funcțiuni complementare

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

-**rețeaua stradală:** străzi cu trasee regulate în zonele lotizate

Profilele străzilor sunt neamenajate, iar circulația pietonală lipsește.

-**suprafețele (dimensiunile) loturilor :**

- parcelele în zona str. Socului au suprafețe ce sunt cuprinse între 450mp și 550mp. Forma loturilor este regulată, cu raportul laturilor de 1/2, în general.

- parcelele în zona str. Tineretului - Unirii au suprafețe de cca. 1000mp, cu câteva excepții în zona str. Independenței, unde suprafețele sunt de cca. 500mp. Forma loturilor este regulată, cu raportul laturilor de 1/2, respectiv 1/4. la cele de 500mp.

-**regim de înălțime:** locuințe individuale P, P+M; anexele gospodărești ale locuințelor sunt parter.

-**starea construcțiilor:** construcții în stare bună (construite în ultimii 10)

-**procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.**

P.O.T 30 % - 45% în cazul loturilor cu suprafețe de cca. 1000 mp ;

C.U.T. de 0,3 - 0,75 în cazul loturilor cu suprafețe de cca. 1000 mp;

P.O.T 35 % - 55% în cazul loturilor cu suprafețe de cca. 500 mp;

C.U.T. de 0,35 - 0,88 în cazul loturilor cu suprafețe de cca. 500 mp;

-**amplasare a construcțiilor pe lot:** construcția principală, locuința, este retrasă cu cel puțin 3m de la limita de proprietate dinspre stradă. În general este construit un singur corp de clădire pe un lot, dar sunt și 2 - 3 corpuri de clădire pe un lot (locuință și anexe).

■ DISFUNCȚIONALITĂȚI

- străzi fără profile amenajate (carosabil, rigole, trotuare)

- lipsa parțială a rețelor edilitare în zona lotizărilor

- lipsa rețelei de canalizare (în curs de edificare)

- suprafețe mari de teren neamenajate, construcții în ruină (fosta fermă Agrias 11)

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va păstra caracterul predominant rezidențial. Funcțiunea de locuire trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 75% din totalul suprafeței zonei. Locuirea va putea lua și formă temporară, sezonieră, de vacanță sau de serviciu.

■ UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare. În cadrul zonei, locuirea nu va scădea ca pondere sub 75% din suprafața zonei.

Restul de maximum 25% din suprafața zonei va putea fi ocupat de funcțiuni precum:

- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+M

- instituții și servicii de interes public, loisir
- birouri profesii liberare
- spații verzi;
- unitati comerciale compatibile cu locuirea;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională
- ateliere prestari de servicii nepoluante;
- gradiniță, creșă, centru medical, dispensar, farmacie.

Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradițională (în cazul parcelelor de 1000mp): locuința cu anexe gospodărești și spațiul pentru agricultură (grădina, livada, teren arabil, anexele pentru creșterea animalelor). Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. În cazul parcelelor de cca. 500mp nu se mai poate vorbi de o gradină/ livadă/ teren arabil de subzistență

Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul regulament (regim de înălțime, retrageri față de limitele de proprietate, gabarite etc.) și cu respectarea legislației în vigoare.

Parcela nouă este parcela creată prin diviziunea sau comasarea unei parcele / unor parcele existente după data aprobării P.U.G. și R.L.U.

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor;
- amplasarea de depozite de deșeuri, reziduri;
- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Loturile își păstrează forma existentă.

În cazul clădirilor noi cu cel mult 2 niveluri supraterane (P+M), se consideră construibile parcelele având simultan:

- suprafața minimă de 500,0 mp;
- front la stradă de: min.12,0 m pentru construcțiile cuplate și de min.15,0 m în cazul construcțiilor izolate.

- În cazul divizării loturilor existente se vor respecta cumulativ următoarele condiții :

- nici unul din loturi nu poate avea o suprafață mai mică de 500 mp
- toate loturile vor avea acces la o cale de circulație auto și pietonală
- nici unul din loturi nu va avea o deschidere mai mică de 12,0 m

● În cazul unei lotizări prin PUZ (cazul terenului achiziționat de Comuna Castelu, Lot 2, în urma lichidării Fermei Agrias 11) se **recomandă** loturi de cca. 500,0 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri .

■ ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a camerelor de locuit (dormitoare, camere de zi).

Pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

În raport cu punctele cardinale fațada principală va fi orientată pe cât posibil spre est, sud, vest, sud-est, sud-vest.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Parcela va cuprinde trei zone funcționale:

- spațiu de locuit și de reprezentare (grădinița de flori +/- vița de vie, **locuința** și ograda);
- spațiu de desfășurare a activităților gospodărești (include construcții de adăpostire a animalelor, uneltelor precum și culturilor, anexele gospodărești și spațiul dintre acestea)
- spațiu de desfășurare a activităților agricole (grădina de subzistență/ livada), dacă adâncimea terenului o permite

Se va conserva modul de **construire pe parcelă**. Parcela este împărțită în două zone de utilizare: - **zona construită** - construcțiile sunt grupate în zona dinspre stradă a parcelei, retrase însă de la aliniament, lăsând mereu loc unei grădini de flori sau perdele de viță de vie.

- **zona plantată / cultivată** – unde nu există construcții

- se va conserva modul de ocupare a parcelei specific locuinței tradiționale;
- este interzisă amplasarea clădirilor pe aliniament - retragerea clădirilor față de aliniament va fi min. 4.00 m
- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelelor min. 5,00 m
- clădirile se pot amplasa cu latura lungă sau cu latura scurtă la stradă în funcție de deschiderea parcelei (min. 15 m – pentru latura scurtă la stradă; minim 20 m pentru latura lungă la stradă – această condiționare nu se aplică parcelelor existente)
- clădirile se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil
- se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă; construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă.
- Suprafață amprentă pe teren corp de clădire = max. 150 mp; sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT și CUT.

În cazul unor parcelări noi retragerea față de aliniament va fi de min. 4,00 m . Garajele se pot amplasa și pe aliniament spre stradă și pe limita laterală a lotului, cu condiția ca lățimea lui să nu depășească 25 % din lățimea terenului.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil

Se va păstra o retragere de min. 3,00 m față de limita laterală opusă celei pe care se amplasează construcția principală.

Atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate din înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor **încăperilor de locuit**.

Atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la cel puțin 2,0 m

În cazul loturilor existente, cu adâncimi mari, de peste 30m, se va păstra folosința de grădină a zonei posterioare a parcelei.

În cazul parcelelor noi, rezultate în urma unei lotizări, clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin 5,0 metri.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică.

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependențe (casa scării, WC, băi, cămări), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât între fațadele ce conțin ferestre ale camerelor de locuit să fie o distanță ce permite realizarea unui unghi de max 45 grade între linia ce unește parapetul ferestrei aflată cel mai jos (parter) cu cornisa construcției opuse și planul orizontal.

În toate cazurile se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor

Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile.

■ ACCESE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele.

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare / garare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime va fi de P, P+M pentru locuințele individuale, cu o înălțime maximă a clădirilor de 5,5 metri la cornișă / streșină (de la cota +0.00); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

Se acceptă în zonele nou lotizate un regim de înălțime de P+1, conform RLU aferent PUZ lotizare.

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul tradițional al zonei ca arhitectură și finisaje. Nu se acceptă imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei.

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcularului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

Volumetria va fi simplă, nefragmentată.

Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

Nu se admite utilizarea finisajelor noi de fațadă precum gresia, faianța, materiale plastice, sticla, panouri tip Alucobond, panouri prefabricate etc., a tâmplăriei metalice și din aluminiu, pentru uși și ferestre. Dacă se optează pentru tâmplărie din PVC, să fie alesă cea care imită lemnul.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri, ocru și bej, materiale de construcție vor fi naturale, tradiționale – lemn, piatră, cărămidă, etc.

Pentru acoperiș se recomandă forme geometrice simple, în două ape (unghi max 45 grade) sau patru ape (unghi cca. 25 grade). Nu se acceptă ruperile de pantă, nespecifice zonei.

Nu se admit învelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, etc.). Se recomandă folosirea învelitorilor din țiglă ceramică.

Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente.

Recomandări desprinse din studiul de urbanism istoric și arhitectură

- *Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al satului și al subzonei istorico – geografice din care face parte: Dobrogea Centrală – podișul Dobrogei de Sud.*
- *Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți*
- *Se impune configurarea acoperișului cu șarpantă în două sau patru ape și a pantei corespunzătoare reliefului în care se află (cca 25 grade pentru patru ape, cca 35-45 grade pentru două ape, model casele nemțești / turcești). Este interzisă construirea acoperișurilor într-o singură apă, acoperișurilor cu rupere de pantă, sau pante inegale, nespecifice zonei.*
- *Învelitoarea va fi preponderent din țiglă ceramică*
- *Extinderile nu vor fi supradimensionate în raport cu vecinătățile și clădirea principală, se va ține cont de materialele și tehnicile specifice locului.*
- *Tâmplăria va fi din lemn și aspectul său păstrat natural sau vopsit în culori specifice (verde închis, gri, alb, ocru); se interzice tâmplăria din PVC.*
- *Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 40% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.*
- *Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și balustrăii din beton sau piatră; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.).*
- *Finisajul exterior este o tencuială pe baza de var-ciment, texturată. Soclul și eventual solbancurile sunt profilaturi trase, Cornișele sunt uneori ritmate de o succesiune de console, sau zimțate. Ancadramentele golurilor sunt și ele profile trase, uneori având colonete stilizate ce susțin o arhitravă îngustă, profilată, alteori sunt doar o diferențiere cromatică*
- *Se interzice dispunerea antenelor TV satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.*
- *Este interzisă amplasarea scărilor sau a rampelor de acces pe domeniul public: trotuare, carosabil, spații libere.*
- *Culorile recomandate sunt:*
 - *învelitori – se impune folosirea culorilor naturale; este interzisă folosirea culorilor stridente sau saturate și se va evita folosirea țiglei industriale în a cărei compoziție s-a introdus colorant. Culorile acoperișurilor tradiționale sunt naturale: nuanțe natur brun-cărmiziu, ruginiu, gri.*
 - *zidăria de piatră va fi păstrată aparentă sau văruiată în culorile specifice zonei (culori pastelate – alb, crem, gălbui, gri deschis), iar la tâmplării și elementele decorative ale fațadelor se pot folosi culori contrastante specifice zonei: alb, verde, gri, brun etc). În general, lemnăria sau ancadramentele ferestrelor sunt tratate cu nuanțe / culori contrastante față de culoarea fațadelor.*

- pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia, precum și vopselurile în culorile tradiționale (verde, gri, alb, ocru)

- acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – țiglă ceramică

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE

Pentru toate construcțiile de locuințe se va asigura racordul la utilități (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare când va fi cazul). În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile (locuințe, dotări, instituții publice, etc.) vor fi dotate cu fose septice vidanțate periodic.

Încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere (în lipsa rețelei de gaze naturale) se va face prin centrale termice individuale cu combustibil solid, boilere electrice, sobe cu lemne. Se recomandă și folosirea metodelor alternative pentru încălzire și prepararea apei calde menajere (panouri solare, panouri fotovoltaice).

Deșeurile menajere ale locuințelor se vor depozita în containere speciale pentru a fi evacuate săptămânal de către un serviciu de gospodărire autorizat, la o platformă desemnată și autorizată pentru depozitarea deșeurilor menajere.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cazul loturilor pentru locuințe individuale se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori și arbuști pe lot. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. *Speciile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.*

În zonele de lotizări noi, pentru locuințe unifamiliale se vor prevedea spații verzi și plantate (publice) în suprafață de minim 5mp/locuitor. De asemenea se prevăd plantații de aliniament cu arbori și arbuști ornamental. Speciiile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.

Suprafețele marcate în planșa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

■ ÎMPREJMUIRI

Tipul tradițional de împrejmuire are calitatea de a fi transparent / semitransparent.

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, asigurându-se perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Gardul va fi compus din soclu de piatră 40-60 cm și 60-100 cm uluci de lemn sau metal; gardul poate avea și stâlpi din același material cu soclul. Înălțimea maximă nu va depăși 1,80 m. Gardul tradițional va fi cu soclu de piatră și închiderile din lemn – uluci în diverse culori (natur sau nuanțe de gri, verde, crem, albastru).

Se interzice :

- împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.
- vopsirea împrejmuirilor în culori stridente și strălucitoare
- gardurile din fier forjat rasucit, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

Elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă.

Împrejmuirile între loturi se pot realiza din materiale opace cu înălțimea de 1,8-2,0 m sau din plasa de sârmă dublată de gard viu

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

■ PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru locuințe individuale din lotizările existente și cele care se vor face în viitor, se va opta pentru POT maxim = 35%.

Parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată sunt și rămân neconstruibile chiar și în situația înstrăinării sau divizării lor.

■ COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 0,35 - 0,6 (POT max. 35 %)

S amprentă pe teren corp de clădire = max. 150 mp; sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT și CUT.

CAPITOLUL 3.3.2 - ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, SERVICII DIVERSIFICATE, DEPOZITARE (ZRPD)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona **UTR I.1c** cuprinde propuneri de unități de producție și depozitare la nivelul localității .

Zona unităților de producție și depozitare se va concentra în localitatea Castelu, pe fostul amplasament al fermei 11 AGRIAS S.A.

Mare parte din suprafața de teren ce era ocupată de fermă a fost cumpărată de un investitor ce intenționează să dezvolte o activitate de producție, depozitare și diverse servicii. Suprafața terenului ce va fi rezervată acestei activități este de 8,129 ha

■ LOCALIZARE

Terenul rezervat în cadrul PUG acestei funcțiuni se află în centrul **UTR I.1c**, spre vest, și se învecinează:

- la vest – extravilan pe o lungime continuă de cca. 440 m
- la nord limita este discontinuă - str. Tineretului pe o lungime de cca. 62 m și str. Fermei pe o lungime de cca. 76 m, loturi pentru locuințe pe o lungime de cca. 50 m și o parcelă care aparține unei întreprinderi cu profil agricol
- la est limita este discontinuă - loturi pentru locuințe, o parcelă care aparține unei întreprinderi cu profil agricol, strada 1Mai pe o lungime de cca. 163 m
- la sud limita este aproximativ continuă – suprafață de teren achiziționată de Comuna Castelu în vederea lotizării, lungime cca. 302 m

■ FUNCȚIUNE DOMINANTĂ: Suprafața de teren în prezent este liberă de construcții și total neamenajată

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

-**rețeaua stradală:** Suprafața de teren este bine deservită de rețeaua stradală existentă: str. 1 Mai, str. Fermei, str. N.lorga, str. Tineretului, drum comunal la limita intravilanului către vest (prelungirea străzii Gării), existând astfel numeroase posibilități de acces în zona rezervată unităților de producție, serviciilor diversificate și depozitarii.

-**suprafețele (dimensiunile) loturilor:** terenul are o suprafață de 8,129ha

-**regim de înălțime:** construcțiile desființate aveau regim de înălțime parter

-**starea construcțiilor:** nu este cazul

-**procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.**
P.O.T. existent 0%

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- străzi (drumuri) de acces neamenajate cu îmbrăcăminte de piatră sau pământ
- lipsa utilităților
- neutilizarea eficientă a terenului

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții mari și mijlocii, distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor, activități de cercetare, care necesită suprafețe mari de teren;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, parcaje la sol;
- stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină;

- producție manufacturieră
- depozite și complexe vânzări en gros și/sau cu amănuntul cu excepția substanțelor explozive și/sau toxice, conform prevederilor legale
- locuințe de serviciu și clădiri de birouri pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Pentru toate activitățile se vor asigura parcuri pentru angajați și clienți, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.

Pentru această suprafață rezervată activității de producție, servicii diversificate și depozitare se va întocmi P.U.Z. care va stabili în detaliu regulamentul urbanistic, în funcție de tema aprobată de investitor. Până la întocmirea PUZ se va institui interdicție temporară de construire pe această suprafață.

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
- se interzice localizarea activităților poluante peste limita admisă de reglementările în vigoare și care prezintă risc tehnologic
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în această zonă
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În zona de activității de producție, servicii diversificate și depozitare parcelele, pentru a fi construite, vor avea o suprafață minimă de 4000 mp și un acces direct de min. 7 m dintr-o circulație publică sau privată. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.)

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare prin proiecte urbanistice zonale sau de detaliu, însă obligatoriu retragerile vor fi minim 6 m.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va stabili conform prevederilor viitoarelor documentații de urbanism, cu următoarele condiționări:

- în toate cazurile, clădirile se dispun izolat, la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte de limitele laterale ale parcelei, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri. Această distanță se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele aflate față în față nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție și siguranță la incendii și de alte norme tehnice specifice.

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

Acestea vor fi în conformitate cu viitoarele documentații de urbanism, cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale de circulație publică sau privată care să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice. Fiecare unitate va avea prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație și întoarcere dimensionate conform normelor în vigoare, spații destinate încărcării, parcaje pentru personal, clienți, pentru mașini de marfă, aprovizionare, etc.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

P+1E - activități de producție, administrativ - max. 9,00 m la cornișă ; construcții tehnologice cu înălțimi conform cerințelor unei funcționări ce respectă normele în vigoare

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple, materialele folosite vor fi durabile și de calitate. Se recomandă o arhitectură de tip funcțional, unitară atât în ansamblu, cât și în detaliu.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare, energie electrică, etc. În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile vor fi bransate la fose septice vidanțate periodic.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, conform normelor de mediu.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Depozitarea și evacuarea deșeurilor se va face conform avizelor obținute, în funcție de activitatea desfășurată și vor fi preluate de firme specializate conform contractului.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

In cazul unităților de producție și depozitare, este obligatoriu ca în documentațiile de urbanism și DTAC să se evidențieze suprafața de spațiu verde și aliniamente cu rol de protecție conform cu HCJC 152/2013. Se vor specifica tipul de plante, arbori, arbuști, etc. ce urmează a fi plantați și modul de amplasare al acestora. Spațiile verzi vor fi amenajate respectând procente minime din HCJC 152/2013 (50%), cu mențiunea că suprafața de spațiu verde poate fi repartizată pe terenul rămas liber după realizarea construcțiilor, pe fațadele construcțiilor, cât și pe terasele construcțiilor.

Orice parte a terenului vizibil dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere dintre construcții și aliniament vor fi plantate cu arbori formând de preferință o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor creându-se astfel linii de separație față de alte zone și subzone.

■ ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim **2,00** metri din care un soclu de 0.60 m și vor fi dublate cu un gard viu, după caz. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **1,50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

Toate tipurile de împrejurimi pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii și vor avea o suprafață maximă de 2,00 mp.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 40 % ; CUT = 0,8

CAPITOLUL 3.3.3 ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE ȘI AGROZOOOTEHNICE (ZRAZ)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În cadrul **UTR I.1c** o suprafață de 3,34 ha este ocupată de 3 ferme ce desfășoară activități agricole pe teritoriul administrativ al comunei:

- ÎNȚEPRINDERE INDIVIDUALĂ STAVRA ALEXA cu o suprafață de 13 615 mp
- FERMA TUDORAN cu o suprafață de 7500 mp
- FERMA ILIE cu o suprafață de 12 316 mp

Întreprinderea Individuală se află în zona străzilor N.lorga și Fermierilor.

Celelalte două se află pe str. 1 Mai, la ieșirea din localitate , spre nord

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** activități administrative, activități de depozitare, mecanizare utilaje, în general deservirea activității de exploatare agricolă desfășurată în extravilan

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** nu este cazul

■ **CARACTERISTICI ALE ZONEI**

- **rețeaua stradală:**

Aceste ferme sunt bine deservite de rețeaua stradală existentă, având accese carosabile din 2 străzi (str. Fermei str. N. lorga) - Întreprinderea Individuală Stavra Alexa și respectiv din str. 1 Mai Ferma Tudoran și Ferma Ilie

- **suprafețele (dimensiunile) loturilor:**

Suprafața totală a zonei ocupată de cele 3 ferme este de 3,34 ha

Forma loturilor este neregulată,

- **regim de înălțime:** P, P+M

- **starea construcțiilor:**

starea construcțiilor este bună, majoritatea fiind ridicate în ultimii 10 ani

- **procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.**

P.O.T. este scăzut sub 35%, iar C.U.T. este 0,35 - 0,4

■ **DISFUNCTIONALITĂȚI**

- lipsa rețelei de canalizare, gaze
- străzi fără profile amenajate

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ **UTILIZĂRI ADMISE:**

- servicii complementare activităților de bază: activități de depozitare – stocare
- activități nepoluante de prelucrare a produselor agro-zootehnice
- spații cu caracter provizoriu pentru practicarea comerțului ambulant – târguri sezoniere
- activități artisanale cu tehnologie tradițională
- construcții administrative, spații de depozitare pentru utilajele și echipamentele agricole, alte anexe, precum și utilitățile aferente care concură la desfășurarea activităților agricole și zootehnice

■ **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- locuințe de serviciu
- adăposturi pentru animale

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului
- construcții pentru producție, prestări servicii care nu sunt destinate unor activități agro-zootehnice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Parcelarul nu se modifică. Zona destinată activității de bază (agrozootehnică) nu se va extinde.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se recomandă o retragere de min. 4 m față de limita parcelei spre drumul ce deserveste zona, atunci când nu există alte prevederi în avizele obținute în mod expres pentru o anumită investiție.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Se vor respecta prevederile legale (cod civil și normele sanitare și de protecție a mediului) și din avizele obținute în mod expres pentru o anumită investiție.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu și ale altor prevederi legale, în funcție de clădirea ce urmează să fie autorizată

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate construcțiile vor avea prevazute accese carosabile care să respecte normele tehnice și de siguranță, care vor fi prevazute prin documentații de specialitate. Vor fi prevazute accese carosabile pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Se vor prevedea accese pietonale la toate dotările.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice. Fiecare unitate va avea prevăzută în interiorul parcelei spațiu de circulație și întoarcere dimensionate conform normelor în vigoare, spații destinate încărcării, parcaje pentru personal, clienți, pentru mașini de marfă, aprovizionare, etc.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile agricole vor fi de regulă în regim parter

Se admite P+1 pentru locuințe de serviciu și clădiri administrative: h = + 8 m la streșină

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile vor avea volume simple, acoperite în șarpantă, în 2 sau 4 ape, și vor fi executate din materiale tradiționale (lemn, piatră) sau cărămidă.

Construcțiile provizorii pentru târguri și alte manifestări vor fi din materiale ușoare: lemn, profile metalice, prelată, etc.

Pentru construcțiile în care se desfășoară activități de procesare a produselor agricole se acceptă și folosirea tehnologiilor și materialelor actuale.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997)

În momentul realizării rețelei edilitare centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile conform regulilor impuse de Consiliul Local.

Îndepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile. Materia vidanjabă se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri rezultate în urma activității desfășurate se va stabili de către Consiliul Local și va respecta normele sanitare și de protecție a mediului, astfel încât să nu se producă disconfort locuințelor din vecinătate.

Deșeurile rezultate din desfășurarea activității vor fi depozitate conform avizelor obținute și vor fi preluate de firme specializate conform contractului.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Se vor prevedea aliniamente de protecție la străzile adiacente de 1-2 m latime. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp și arbuști.

■ ÎMPREJMUIRI

Se recomandă o împrejmuire pe conturul proprietății cu o înălțime max. **2,00 m** realizată din plasă de sârmă sau panouri de sârmă și stâlpi prefabricați de b.a. sau metal .

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 40 % ; CUT maxim = 0,6

CAPITOLUL 3.3.4. - ZONA SPAȚII VERZI, DOTĂRI PENTRU SPORT, AGREMENT, (ZRVS)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

O zonă de spații verzi cuprinde: spații verzi publice cu acces nelimitat, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și creare a unui microclimat sănătos, plantații de aliniament, spații plantate de-a lungul cursurilor de apă.

În cadrul **UTR I.1c** zona publică existentă de dotări pentru sport, agrement, și a spațiilor verzi publice este reprezentată de sala de sport și terenul aferent de spații verzi . De asemenea zona verde este completată de vegetația existentă (amenajată sau spontană) de pe loturile locuințelor.

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- caracterul neîngrijit, de cele mai multe ori neamenajat al zonei verzi
- suprafața redusă a spațiilor verzi publice

REGLEMENTĂRI

În interiorul acestei **UTR I.1c** se propune amenajarea unui teren de fotbal și a dotărilor aferente și a unui spațiu verde public ce completează ansamblul. De asemenea spațiul verde va fi întregit de amenajarea unei zone cu rol de perdea de protecție și rol de îmbunătățire a microclimatului la întâlnirea dintre zona de Unități de producție, servicii diversificate și depozitare (**ZRPD**) și Zona cu funcțiune de locuire , ce urmează a fi lotizată (**ZRL**)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public completate de:

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, activități sportive, joc și odihnă;

- plantații de aliniament
- anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică și comerț specifice programului de parc
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici)
- spații pentru administrare și întreținere
- parcaje

■ UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații. Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii protecției mediului nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

■ UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice intervenții, la toate spațiile verzi, care contravin legilor și normelor în vigoare.

Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate.

Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi.

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conformarea parcelelor destinate zonei verzi va rezulta în urma întocmirii unor studii de specialitate, avizate conform legii.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii
- dar nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 5 m de aliniament

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii
- dar nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 5 m de limitele laterale și posterioare ale parcelei

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii
- se va respecta P.O.T. al zonei
- se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii
- se va asigura accesul din circulațiile publice în zona amenajată cu teren de fotbal, la aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale
- se va asigura accesul mașinilor de pompieri

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi parter

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor și a materialelor folosite la caracterul tipului de zonă verde.

Autorizarea executării construcțiilor/echipamentelor/instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul construcțiilor și al amenajărilor nu trebuie să deprecieze valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie, amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică.

În acest sens se recomandă studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural.

În cazul dotărilor sportive pentru zonele rurale s-au folosit proiecte tip cu o structură metalică și finisaj neutru, modern.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminatul public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat, amenajare pentru practicarea sportului, spații de odihnă, joacă, loisir.

Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.

Depozitarea și evacuarea deșeurilor se va face conform avizelor obținute, în funcție de activitatea desfășurată.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor verzi se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii. Se recomandă folosirea speciilor locale, rezistente la climatul local. Studierea modului de amenajare peisagistică se va face prin proiecte de specialitate.

Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier urban amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă)

Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, pavele, cărămidă.

Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și /sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de min. 60 cm în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

Culorile folosite vor fi cele naturale, fără a utiliza pigmenți tari, nespecfici zonei verzi.

■ ÎMPREJMUIRI

Pentru împrejmuirea spațiilor verzi publice se recomandă folosirea unui parapet de 0,40 metri înălțime, dublat de gard viu, fie folosirea bordurilor (în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 m terenul va fi coborât cu minim 0,10 m sub nivelul părții superioare a bordurii) dublate de gard viu

Pentru zona în care se amenajează terenul de fotbal și construcțiile aferente împrejmuirea va avea min. 1,8m înălțime, cu soclu de 0,60m și o parte transparentă de grilaj metalic, dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 10 % ; CUT maxim = 0,1

Pentru orice intervenție pe această zonă se elaborează obligatoriu PUZ sau PUD.

CAPITOLUL 3.3.5. - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE (ZRCC)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI (UTR I.1c)

Trama stradală caracteristică UTR I.1c este ortogonală, rezultat al parcelarilor succesive ce au avut loc.

Cea mai mare parte a zonei s-a dezvoltat după 1975, la vest de strada 1 Mai, care străbate localitatea de la sud la nord și care se continuă în extravilan spre nord, făcând legătura cu tupurile izolate. Strada 1 Mai este asfaltată în mare parte, dar nu are profilul transversal amenajat și are o lățime de peste 12m, pe anumite porțiuni ajungând la 16m - 17m.

Zona de nord a UTR I.1c (la nord de str. Tineretului) a fost lotizată în 2006 cu funcțiunea dominantă de locuire și se caracterizează printr-o tramă stradală ortogonală, bine definită, cu lățimi de cca. 11m. Strazile din această zonă sunt modernizate

Zona cuprinsă între str. Tineretului și str. Stadion este ocupată de 2 tipuri de funcțiuni:

- locuire între str. Stadion și fosta fermă 11 Agrias
- fosta fermă agro-zootehnică lichidată în prezent

Pe terenul fostei ferme se propune dezvoltarea unei zone de locuințe și a unei zone verzi de agrement (dotări sportive, spații verzi, etc) - spre sud; iar spre nord terenul este rezervat pentru dezvoltarea unităților de producție și depozitare, a serviciilor diversificate nepoluante.

Partea de locuire existentă în vecinătatea str. Stadion, la nord de aceasta, a fost parțial lotizată în 2008 și este deservită de străzi care debușează în strada Stadion : str. Socului, str. Păcii. Acestea, în prezent, nu au ieșire spre o stradă amenajată, ci doar spre un drum creat spontan ce face legătura între str. 1 mai și str. Gării.

Zona aflată între str. Tineretului și str. Stadion nu este corect deservită de rețeaua stradală existentă. Străzile nu sunt modernizate și au lățimi între 6m (str. Păcii) și 11m (str. Socului)

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- caracterul neamenajat al străzilor (profil, îmbrăcăminte)
- strazile nu sunt racordate la intersecții
- lipsa unei rețele stradale în zona care va fi destinată lotizării pentru locuințe individuale și zonei verzi de agrement, cu dotări sportive, spații verzi, odihnă, etc

REGLEMENTĂRI

Se păstrează trama stradală existentă.

Profilele străzilor și ale drumurilor pot fi modificate cu condiția păstrării traseului existent. Nu se mai permite trasarea de străzi noi de tip fundătură nespecific zonei și comunei.

Modernizarea străzilor se face pe baza unor proiecte de specialitate care vor găsi soluția optimă în funcție de lățimea străzii. Profilele străzilor se vor stabili în acord cu necesitățile funcțiunii și prevederile în vigoare.

Extinderile tramei stradale în zona noilor lotizări, în zona destinată zonei verzi de agrement, în zona destinată dezvoltării unităților de producție și depozitare, a serviciilor diversificate nepoluante vor continua în primul rând traseele existente, urmărind perpetuarea unei trame ordonate cu străzi drepte, paralele și perpendiculare.

Se vor prevedea străzi noi, care să permită funcționalitatea zonei și accese facile la loturile și funcțiunile propuse. Astfel, se vor prevedea străzi care să facă legătura între strada 1 Mai și strada Gării atât în partea nordică, cât și în cea sudică a zonei. De asemenea se va prevedea o stradă nouă, paralelă cu str. Socului și str. Păcii, între acestea.

Străzile vor fi de minim 11m și vor fi prevăzute cu rigole și spațiu verde în aliniament.

Asfaltarea străzilor trebuie să includă o atentă rezolvare a pantelor drumului, a scurgerii apelor

pluviale. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea lor superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului sau a stratului de uzură.

Rigolele vor fi din elemente prefabricate. Se vor prevedea podețe de acces carosabil pentru fiecare parcelă.

Aleile pietonale, trotuarele se vor pava cu materiale naturale: piatră locală, piatră de râu cioplită sau alte tipuri de materiale de bună calitate.

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- amenajări și lucrări tehnico-edilitare, spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public
- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale
- stații transport în comun

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- în zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea se va asigura pe cât posibil pe terenul propriu.

Staționarea pe partea carosabilă în această zonă se va face doar dacă lățimea străzilor o permite.

■ SPAȚII PLANTATE

- Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.
- Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.
- Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și traversările pentru pietoni.
- Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

Curățarea plantațiilor în zona rețelilor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă.

CAPITOLUL 3.3.6. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (ZRGC)

Serviciile publice de gospodărie comunală reprezintă ansamblul activităților și acțiunilor de utilitate și de interes local, desfășurate sub autoritatea administrației publice locale, având drept scop furnizarea de servicii de utilitate publică, prin care se asigură (Legea 326/2001):

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale;
- c) salubritatea localităților;
- d) alimentarea cu energie termică produsă centralizat;
- e) alimentarea cu gaze naturale;
- f) alimentarea cu energie electrică;
- g) transportul public local;
- h) administrarea fondului locativ public;
- i) administrarea domeniului public.

Serviciile publice de gospodărie comunală se realizează prin intermediul unui ansamblu de construcții, instalații tehnologice, echipamente funcționale și dotări specifice.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuită din următoarele subzone:

- 1. Subzona cimitirelor - situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - **ZRGCC**

Această subzonă nu este prezentă în **UTR 1.1c**

- 2. **Subzona construcțiilor**, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor pentru gospodărie comunală situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - **ZRGCE**

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale este reprezentată de instalațiile - rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, rețele internet, tv, etc.

Rețea de canalizare este în curs de realizare în localitatea Castelu.

Nu există alimentare cu gaze naturale în localitate.

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- captări de apă în perimetrul în care deja există un puț
- posturi / stații de transformare;
- stații de reglare măsură gaz;
- rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, etc.)
- construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare;
- alte instalații edilitare
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public , salubritate, întreținerea spațiilor plantate ;

■ UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

La orice altă utilizare se vor respecta zonele de protecție prevăzute prin norme și avizele deținătorilor de rețele.

■ UTILIZARI INTERZISE :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- pentru incintele situate în zone de locuințe se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- interdicție construcție în culoare / zone de protecție față de rețelele edilitare (apă, electricitate), stațiile de transformare, puțuri apă, rezervoare apă potabilă, stații pompare

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu au fost identificate alte parcele pe care se prevăd investiții legate de instalații edilitare.

Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul

■ **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

Nu este cazul

■ **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Nu este cazul

■ **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Nu este cazul

■ **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Nu este cazul

■ **REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR**

Nu este cazul

■ **CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Nu este cazul.

■ **ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR**

Deșeurile care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din întreținerea și curățenia localității vor fi colectate corespunzător în recepienți și vor fi preluate periodic de firmele specializate.

■ **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

■ **ÎMPREJMUIRI**

Nu este cazul

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Nu este cazul.

Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan.

Orice intervenții în această zonă vor respecta avizele eliberate de deținătorii respectivelor instalații, rețele, etc.

CAPITOLUL 4 - UTR 1.2 - TRUPURI IZOLATE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV: "B"- LICEUL TEHNOLOGIC DOBROGEA, "C"- CIMITIR MUSULMAN, "E"- FERMA AGRICOLA

Aceste trupuri sunt situate în Unitatea teritorială de referință UTR I - Valea Chiostel (Agi Cabul Mic), stabilită după definirea și delimitarea Zonei istorice de referință ZIR I. în cadrul Studiului de urbanism istoric și arhitectură al Comunei Castelu.

CAPITOLUL 4.1 - TRUP IZOLAT "B" - LICEUL TEHNOLOGIC DOBROGEA
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Trupul izolat "B" se află la vestul localității Castelu, pe DN22C, la cca. 250m de localitate.

Are o suprafață de 14,96ha cu formă neregulată și cuprinde o zonă de învățământ (predominantă), zone cu funcțiuni agrozootehnice și o zonă mai restrânsă de locuințe.

Trupul se învecinează spre sud cu DN 22C, spre vest cu un drum de exploatare și teren arabil UAT Medgidia, spre nord cu teren arabil UAT Medgidia și teren arabil UAT Castelu, spre est teren arabil UAT Castelu.

Trupul s-a dezvoltat odată cu înființarea grupului școlar agricol (1957), astăzi Liceul

tehnologic Dobrogea.

Suprafețele parcelor sunt mari, (cu multiple construcții, în cazul zonei ocupate cu funcțiunea de învățământ) - 4,73ha (conform ultimului cadastru 4,18ha); zona agrozootehnică - 3,58ha; fosta societate FRUVIMED Medgidia (actuala societate JARIS GROW SRL) - 2,8ha. În cazul funcțiunii de locuire, parcelele sunt cu suprafețe cuprinse între 400mp și 2800mp.

Regim de înălțime al zonei este P, P+1, P+4

Zona este accesibilă din șoseaua DN22C. Zona de învățământ este deservită de alei carosabile existente în incintă, iar zona de locuințe este deservită de o stradă interioară, str. Liceului și de un drum existent la limita vestică a trupului ce debusează în DN22C.

Teritoriul este grevat de prezența siturilor arheologice **Sit 5 – Castelu SV – necropolă medievală timpurie** și **Sit 6 – Castelu SV – așezare medievală timpurie** (este necesară cercetare și descărcare de sarcină arheologică) și de zonele de protecție ale acestora (este necesară supraveghere arheologică)

Zonele funcționale ce se regăsesc în această Unitate teritorială de referință - **UTR I.2 - TRUP IZOLAT "B" - LICEUL TEHNOLOGIC DOBROGEA** sunt :

- zona de locuire + funcțiuni complementare locuirii - ZRL
- zona institutii publice de învățământ - ZRIP
- zona unități agro-industriale și agrozootehnice - ZRAZ
- zona căilor de comunicație și construcțiilor aferente - ZRCC
- zona gospodărie comunală - subzona rețele edilitare, construcții edilitare - ZRGCE

CAPITOLUL 4.1.1. - ZONA DE LOCUINȚE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ZRL

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

■ LOCALIZARE

O zonă compactă de locuințe este prezentă în partea vestică a trupului (18 loturi cu suprafețe cuprinse între 220mp și 2830mp).

Zona este accesibilă din DN 22C și este deservită de o stradă interioară și de un drum existent la limita trupului spre vest, cu acces tot din DN 22C.

O altă zonă de locuințe este reprezentată de 2 loturi cu suprafețe de peste 2500mp, aflate pe DN 22C, la est de zona ocupată de liceu.

Ambele zone sunt grevate de prezența siturilor arheologice 5 și 6 și a zonelor de protecție ale acestora.

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** locuire în sistem individual cu regim de înălțime P, P+M

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** nu s-au identificat funcțiuni complementare

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

-**rețeaua stradală:** pentru zona compactă, aflată la vest nu se poate vorbi de o tramă stradală; loturile sunt deservite de o stradă în U, de tip fundătură, str. Liceului și de un drum de exploatare aflat la limita trupului spre vest.; cealaltă zonă de loturi pentru locuințe este situată la DN22C

Drumurile dunt de pământ cu profile neamenajate, iar circulația pietonală lipsește.

-**suprafețele (dimensiunile) loturilor:** în zona compactă, parcelele au suprafețe ce sunt cuprinse într 400 mp și 2600 mp. Forma loturilor este, în general, apropiată de dreptunghi, având latura mică la stradă și fiind orientate est -vest

-**regim de înălțime:** Majoritatea locuințelor individuale sunt parter. Locuințele construite în ultimii 25 de ani sunt și P+M. Anexele gospodărești ale locuințelor sunt parter.

-**starea construcțiilor:** Există construcții în stare bună (construite sau renovate recent), construcții în stare medie

-**procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.**

P.O.T scăzut- sub 30 % în cazul loturilor cu suprafețe mai mari de 1000 mp ;

P.O.T peste 40 % în cazul loturilor cu suprafețe mai mici de 1000 mp ;

C.U.T. de 0,25 - 0,35 în cazul loturilor cu suprafețe mai mari de 1000 mp;

C.U.T. de 0,45 - 0,6 în cazul loturilor cu suprafețe mai mici de 1000 mp ;

-amplasare a construcțiilor pe lot: Majoritatea locuințelor au sunt retrase de la limita dinspre stradă a lotului, dar există și cazuri cu construcții situate pe limita proprietății dinspre stradă. În general sunt construite mai mult de 3 corpuri de clădiri pe un lot (locuințe și anexe).

- utilități : zona dispune de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă din rețeaua localității ; rețeaua de canalizare este în curs de realizare, cablu tv, internet; încălzire în sistem propriu - sobe, etc.

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- străzi fără profile amenajate
- canalizare în curs de edificare

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va păstra caracterul predominant rezidențial. Funcțiunea de locuire trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 75% din totalul suprafeței zonei. Locuirea va putea lua și formă temporară, sezonieră, de vacanță sau de serviciu.

■ UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare. În cadrul zonei, locuirea nu va scădea ca pondere sub 75% din suprafața zonei.

Restul de maximum 25% din suprafața zonei va putea fi ocupat de funcțiuni precum:

- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+M
- birouri profesii liberare
- spații verzi;
- unitati comerciale și de alimentare publică compatibile cu locuirea;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională
- ateliere prestari de servicii nepoluante;
- grădiniță, creșă, centru medical, dispensar, farmacie.

Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradițională: locuința cu anexe gospodărești și spațiul pentru agricultură (grădina, livada, teren arabil, anexele pentru creșterea animalelor). Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit.

Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul regulament (regim de înălțime, retrageri față de limitele de proprietate, gabarite etc.) și cu respectarea legislației în vigoare.

Parcela nouă este parcela creată prin diviziunea sau comasarea unei parcele / unor parcele existente după data aprobării P.U.G. și R.L.U.

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor;
- amplasarea de depozite de deșeuri, reziduri;
- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Loturile își păstrează forma existentă.

În cazul clădirilor noi cu cel mult 2 niveluri supraterrane (P+M), se consideră construibile parcelele având simultan:

- suprafața minimă de 500,0 mp;
- front la stradă de: min.12,0 m pentru construcțiile cuplate și de min.15,0 m în cazul construcțiilor izolate.

- În cazul divizării loturilor existente se vor respecta cumulativ următoarele condiții :

- nici unul din loturi nu poate avea o suprafață mai mică de 500 mp
- toate loturile vor avea acces la o cale de circulație auto și pietonală
- nici unul din loturi nu va avea o deschidere mai mică de 12,0 m

■ ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a camerelor de locuit (dormitoare, camere de zi).

Pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

În raport cu punctele cardinale fațada principală va fi orientată pe cât posibil spre est, sud, vest, sud-est, sud-vest.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Parcela va cuprinde trei zone funcționale în cazul în care dimensiunile parcelei permit acest lucru (peste 1000mp):

- spațiu de locuit și de reprezentare (grădinița de flori +/- vița de vie, **locuința** și ograda);
- spațiu de desfășurare a activităților gospodărești (include construcții de adăpostire a animalelor, uneltelor precum și culturilor, anexele gospodărești și spațiul dintre acestea)
- spațiu de desfășurarea a activităților agricole (grădina de subzistență/ livada)

Se va conserva modul de **construire pe parcelă**. Parcela este împărțită în două zone de utilizare: - **zona construită** - construcțiile sunt grupate în zona dinspre stradă a parcelei, retrase însă de la aliniament, lăsând mereu loc unei grădini de flori sau perdele de viță de vie.

- **zona plantată / cultivată** – unde nu există construcții

- se va conserva modul de ocupare a parcelei specific locuinței tradiționale;
- este interzisă amplasarea clădirilor pe aliniament - retragerea clădirilor față de aliniament va fi min. 3.00 m
- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelelor min. 5,00 m
- clădirile se pot amplasa cu latura lungă sau cu latura scurtă la stradă în funcție de deschiderea parcelei (min. 15 m – pentru latura scurtă la stradă; minim 20 m pentru latura lungă la stradă – această condiționare nu se aplică parcelelor existente)
- clădirile se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil
- se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă; construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă.
- Suprafață amprentă pe teren corp de clădire = max. 150 mp; sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT și CUT.

În cazul unor parcelări noi retragerea față de aliniament va fi de min. 4,00 m . Garajele se pot amplasa și pe aliniament spre stradă și pe limita laterală a lotului, cu condiția ca lățimea lui să nu depășească 25 % din lățimea terenului.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil

Se va păstra o retragere de min. 3,00 m față de limita laterală opusă celei pe care se amplasează construcția principală.

Atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate din înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor **încăperilor de locuit**.

Atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la cel puțin 2,0 m

În cazul loturilor existente, cu adâncimi mari, de peste 30m, se va păstra folosința de grădină a zonei posterioare a parcelei.

În cazul parcelelor noi, rezultate în urma unei lotizări, clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin 5,0 metri.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică .

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, cămări), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât între fațadele ce conțin ferestre ale camerelor de locuit să fie o distanță ce permite realizarea unui unghi de max 45 grade între linia ce unește parapetul ferestrei aflată cel mai jos (parter) cu cornisa construcției opuse și planul orizontal.

În toate cazurile se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor

Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile.

■ ACCESE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele.

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare / garare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime va fi de P, P+M pentru locuințele individuale, cu o înălțime maximă a clădirilor de 5,5 metri la cornișă / streășină (de la cota +0.00); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul tradițional al zonei ca arhitectură și finisaje. Nu se acceptă imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei.

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcellarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

Volumetria va fi simplă, nefragmentată.

Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

Nu se admite utilizarea finisajelor noi de fațadă precum gresia, faianța, materiale plastice, sticla, panouri tip Alucobond, panouri prefabricate etc., a tâmplăriei metalice și din aluminiu, pentru uși și ferestre. Dacă se optează pentru tâmplărie din PVC, să fie aleasă cea care imită lemnul.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri, ocru și bej, materiale de construcție vor fi naturale, tradiționale – lemn, piatră, cărămidă, etc.

Pentru acoperiș se recomandă forme geometrice simple, în două ape (unghi max 45 grade) sau patru ape (unghi cca. 25 grade)

Nu se admit învelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, etc.). Se recomandă folosirea învelitorilor din țiglă ceramică sau similare.

Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR MENAJERE

Pentru toate construcțiile de locuințe se va asigura racordul la utilități (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare când va fi cazul). În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile (locuințe, dotări, instituții publice, etc.) vor fi dotate cu fose septice vidanțate periodic.

Încalzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere (în lipsa rețelei de gaze naturale) se va face prin centrale termice individuale cu combustibil solid, boilere electrice, sobe cu lemne. Se recomandă și folosirea metodelor alternative pentru încălzire și prepararea apei calde menajere (panouri solare, panouri fotovoltaice).

Deșeurile menajere ale locuințelor se vor depozita în containere speciale pentru a fi evacuate săptămânal de către un serviciu de gospodărire autorizat, la o platformă desemnată și autorizată pentru depozitarea deșeurilor menajere.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cazul loturilor pentru locuințe individuale se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori și arbuști pe lot. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. **Speciile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.**

Suprafețele marcate în planșa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

Se recomandă ca terenul neamenajat existent în bucla formată de strada Liceului, teren care aparține liceului, să fie tratat ca spațiu verde public, cu acces și din zona locuințelor

■ ÎMPREJMUIRI

Tipul tradițional de împrejmuire are calitatea de a fi transparent / semitransparent.

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, asigurându-se perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Gardul va fi compus din soclu de piatră 40-60 cm și 60-100 cm uluci de lemn sau metal; gardul poate avea și stâlpi din același material cu soclul. Înălțimea maximă nu va depăși 1,60 m. Gardul tradițional va fi cu soclu de piatră și închiderile din lemn – uluci în diverse culori (natur sau nuanțe de gri, verde, crem, albastru).

Se interzice :

- împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.
- vopsirea împrejmuirilor în culori stridente și strălucitoare
- folosirea suprafețelor de polycarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

Elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă.

Împrejmuirile între loturi se pot realiza din materiale opace cu înălțimea de 1,8-2,0 m sau din plasa de sârmă dublată de gard viu

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

■ PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru locuințe individuale se recomandă a se opta pentru POT maxim = 30%.

Parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată sunt și rămân neconstruibile chiar și în situația înstrăinării sau divizării lor.

■ COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

$CUT = 0,3 - 0,48$ (POT max. 30 %)

S amprentă pe teren corp de clădire = max. 150 mp; sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT și CUT.

- **Autorizarea construirii / desființării în Zone suprapuse cu situri arheologice**
- Pentru orice **lucrare de construire** / documentație de urbanism tip PUZ sau PUD în limitele **siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție** se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

CAPITOLUL 4.1.2. - ZONA INSTITUȚII PUBLICE - ÎNVĂȚĂMÂNT - ZRIP

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

■ LOCALIZARE

Zona ocupată de funcțiunea de învățământ este prezentă în partea centrală a trupului și are o suprafață de 4,18ha (conform ultimului cadastru). Parcela aparține Comunei Castelu și este administrată de Liceul Tehnologic Dobrogea.

Zona este accesibilă din DN 22C și este deservită de alei interioare incintei.

Întreaga incintă este grevată de prezența siturilor arheologice 5 și 6.

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** instituții de învățământ (săli de clasă, laboratoare, etc)

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** internat, bibliotecă, cladiri anexe (administrație, cantina, ateliere, garaje, spălătorie, centrala termică, etc.)

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

- **rețeaua stradală:** incinta este deservită de alei carosabile și pietonale; accesul în incintă se face direct din DN22C

-**suprafețele (dimensiunile) loturilor:** 4,18 ha , formă neregulată

-**regim de înălțime:** P, P+1, P+4

-**starea construcțiilor:** Există construcții în stare bună (renovate recent), construcții în stare medie; în prezent se derulează un program de reabilitare a construcțiilor

-**procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.**

P.O.T = 12%

C.U.T. = 0,18

-**amplasare a construcțiilor pe lot:** construcțiile sunt amplasate în stil pavilionar, cu spații generoase între ele, tratate ca spații verzi; retragerea de la limita dinspre șoseaua națională DN 22C este de peste 45m.

- **utilități** : zona dispune de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă din rețeaua localității ; rețeaua de canalizare este în curs de realizare, cablu tv, internet, energie termică produsă cu centrală proprie existentă pe parcelă

■ **DISFUNCTIONALITĂȚI**

- starea mediocră a unor clădiri de pe parcelă

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ **UTILIZĂRI ADMISE**

- Se admit funcțiuni publice de importanță locală și județeană pentru învățământ de toate nivelurile

■ **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

-- Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu condiția ca funcțiunea propusă să nu stânjenească funcțiunea de bază.

-- Se admite construirea locuințelor de serviciu în limita unui POT de 1% și unui CUT de 0,02

■ **UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice alte funcțiuni care nu se încadrează la utilizările admise

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela își păstrează forma existentă.

■ **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Este interzisă amplasarea clădirilor pe aliniament.

Retragerea recomandată pentru orice construcție nouă este 15m de la limita de proprietate dinspre șosea DN 22C

■ **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Noile construcții se vor retrage cu cel puțin 6m de la limitele laterale de proprietate și cu cel puțin 10m de la limita posterioară.

■ **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

În situația amplasării unor noi clădiri pe parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică . Se vor respecta normele în vigoare referitoare la numărul de ore de însorire pentru tipul de funcțiune al clădirii.

În toate cazurile se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

■ **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor asigura accese carosabile pe alei de min 3m la toate construcțiile de pe parcelă.

Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism și ale reglementărilor în vigoare privind asigurarea securității la incendiu.

■ **ACCESE PIETONALE**

Se vor prevedea accese pietonale la toate clădirile și spațiile de pe parcelă.

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare atât la racordarea trotuarelor la partea carosabilă, cât și la accesul în clădiri publice.

■ **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Locurile de parcare pentru angajați și vizitatori se vor asigura în incintă.

Construcții de învățământ : 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice cu un spor de 10% pentru vizitatori.

■ ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Instituții de învățământ - max. P+2E (11m la cornișă)
- Internat - max. P+4E (15m la cornișă)
- Locuințe de serviciu - max. P+1E (7m la cornișă)
- Anexe - max. P+1E (7m la cornișă)

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE

Construcțiile din această zonă funcțională vor avea o volumetrie nefragmentată, o arhitectură simplă, funcțională, și vor fi realizate din materiale durabile, și finisaje de calitate și culori în nuanțe de gri, bej, ocru, galben, cu accente.

Acoperișurile se pot executa cu șarpantă sau în terasă. Panta învelitorilor va fi moderată, specifică zonei (25° – 30°). Se vor prefera materiale în culori și texturi tradiționale (țigle în culori naturale, roșu /cărămiziu /brun)

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE

Pentru toate construcțiile se va asigura racordul la utilități (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare). În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile vor fi dotate cu fose septice vidanțate periodic.

Încalzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere (în lipsa rețelei de gaze naturale) se va face prin centrale termice individuale cu combustibil solid, etc., boilere electrice. Se recomandă și folosirea metodelor alternative pentru încălzire și prepararea apei calde menajere (panouri solare, panouri fotovoltaice).

Deșeurile menajere se vor depozita în containere speciale pentru a fi evacuate săptămânal de către un serviciu de gospodărie autorizat, la o platformă desemnată și autorizată pentru depozitarea deșeurilor menajere. Se vor amplasa containere pentru colectarea selectivă a deșeurilor (hârtie, metal, plastic, sticlă)

Se recomandă ca toate rețelele de alimentare cu energie electrică precum și rețelele de telecomunicații să fie introduse în subteran.

Bransamentele de orice fel vor fi ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Deșeurile rezultate din desfășurarea activității vor fi depozitate fracționat conform avizelor obținute și vor fi preluate de firme specializate conform contractului.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Parcela Liceului dispune de un spațiu generos verde atât spre șosea cât și între clădiri. Acesta este parțial amenajat, dar pe cea mai mare suprafață se găsește vegetație spontană, arbuști, arbori, gazon. **Speciile recomandate a fi plantate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.**

În cazul investițiilor noi, este obligatoriu ca în documentațiile de urbanism și DTAC să se evidențieze suprafața de spațiu verde, conform cu HCJC 152/2013, în funcție de destinația și funcțiunea construcției (investiției). Se vor specifica tipul de plante, arbori, arbuști, etc. ce urmează a fi plantați și modul de amplasare al acestora (grădină, perdea de protecție, jardiniere pe fațade, etc.) Spațiile verzi vor fi amenajate respectând procentele minime din HCJC 152/2013, cu mențiunea că suprafața de spațiu verde poate fi repartizată pe terenul rămas liber după realizarea construcțiilor, pe fațadele construcțiilor, cât și pe terasele construcțiilor.

Se recomandă ca terenul neamenajat existent în bucla formată de strada Liceului, teren care aparține liceului, să fie tratat ca spațiu verde public, cu acces și din zona locuințelor

■ ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, asigurându-se perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Gardurile spre șosea și domeniul public vor avea un soclu din zidarie de cca 60 de cm înălțime, urmat, în partea superioară, până la înălțimea de 1,60m - 1,80m, de o închidere

transparentă din bare de fier forjat sau alte alcătuiuri similare (panouri din sârmă cu ramă metalică) . Se recomandă realizarea unui aspect unitar al acestor împrejurimi spre drumul național.

Se interzice împrejurirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.

Împrejuririle către loturile vecine se pot realiza din materiale opace cu înălțimea de 1,8m-2,0m sau din plasa de sârmă dublată de gard viu

Se interzice vopsirea împrejuririlor în culori stridente și strălucitoare.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

■ PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru instituții publice de învățământ - **POT max. = 25%**

■ COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru instituții publice de învățământ - **CUT cuprins 0,25 – 0,35**

Autorizarea construirii / desființării în Zone suprapuse cu situri arheologice

- Pentru orice **lucrare de construire** / documentație de urbanism tip PUZ sau PUD în **limitele siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție** se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

CAPITOLUL 4.1.3. - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE ȘI AGROZOOOTEHNICE - ZRAZ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Această zonă cuprinde 2 parcele distincte, aflate în zone diferite ale trupului izolat "B":

1. Parcela pe care se afla fostului AGROMEC, care în prezent se numește "FILA SH" SRL - și are activitate de depozitare - mecanizare utilaje agricole

Parcela este grevată de prezența siturilor arheologice **Sit 5 – Castelu SV – necropolă medievală timpurie** și **Sit 6 – Castelu SV – așezare medievală timpurie** (este necesară cercetare și descărcare de sarcină arheologică) și de zonele de protecție ale acestora (este necesară supraveghere arheologică)

■ **LOCALIZARE:** - parcela se află la vestul trupului și se învecinează spre sud cu DN 22C, spre est și nord cu terenuri arabile și spre vest cu parcela Liceului Tehnologic Dobrogea

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** Activitățile desfășurate sunt cele legate de cultivarea cu cereale a terenurilor arabile din zonă: depozitare cereale, garare utilaje agricole, ateliere mecanizare utilaje, spații administrative, etc.

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** nu este cazul

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

- **rețeaua stradală:** nu este cazul - parcela este deservită de alei interioare carosabile.

Accesul pe parcelă se face direct din DN 22C

- **suprafețele (dimensiunile) loturilor:** cca. 4,6ha

- **regim de înălțime:** P

- **starea construcțiilor:**

Pe parcele se află mai multe corpuri de clădiri, iar starea lor este diferită - bun, mediocră, degradată

- **procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T. al întregii zone**

P.O.T. existent este sub 25 %, iar C.U.T. este sub 0,25.

- **utilități**

Zona dispune de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă din rețeaua localității ; rețeaua de canalizare este în curs de realizare; încălzire în sistem propriu - sobe, etc.

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- parcela nu este folosită în mod eficient
- starea de degradare a unor clădiri

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- activități nepoluante de prelucrare a produselor agro-zootehnice
- servicii de depozitare – stocare
- spații cu caracter provizoriu pentru practicarea comerțului ambulant – târguri sezoniere
- activități artizanale cu tehnologie tradițională
- construcții pentru sere, instalații producere energie verde
- construcții administrative, spații de depozitare, mecanizare pentru utilajele și echipamentele agricole, alte anexe, precum și utilitățile aferente care concură la desfasurarea activităților agricole și zootehnice

În cazul unei dezvoltări ulterioare a acestei zone cu alte activități legate de sfera unităților de producție, a serviciilor diversificate și a depozitării se vor elabora Planuri urbanistice zonale pentru această suprafață de teren (se va ține seama de „Distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății”)

■ UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuințe de serviciu
- baze de furaje

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe individuale permanente, sezoniere

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Parcelarul nu se modifică.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE, RETRAGERI MINIME, CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ

Amplasarea față de aliniament se va face la min. 15m față de șoseaua DN 22C.

Amplasarea față de limita dinspre est și cea dinspre nord nu impune alte restricții decât cele ale codului civil.

Amplasarea față de limita dinspre vest, spre Liceu, va respecta normele sanitare în vigoare, avându-se în vedere funcțiunea construcției propuse.

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul în incintă se face direct din DN 22C

Toate construcțiile din incintă vor avea prevazute alei carosabile care să respecte normele tehnice și de siguranță (incendiu, exploatare, etc.), care vor fi prevazute prin documentații de specialitate. Vor fi prevazute accese carosabile pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Se vor prevedea accese pietonale, după caz.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se va face în incintă, în afara drumurilor publice. În interiorul parcelei se va prevedea spațiu de circulație și întoarcere dimensionate conform normelor în vigoare, spații destinate încărcării, parcaje pentru personal, clienți, pentru mașini de marfă, aprovizionare, etc.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile agricole vor fi de regulă în regim parter

Se admite P+1 pentru locuințe de serviciu și clădiri administrative

Hmax = + 8 m la streșină

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile vor avea volume simple, acoperite în șarpantă, în 2 sau 4 ape, și vor fi executate din materiale tradiționale (lemn, piatră) sau cărămidă.

Construcțiile provizorii pentru târguri și alte manifestări vor fi din materiale ușoare: lemn, profile metalice, prelată, etc.

Pentru construcțiile în care se desfășoară activități de procesare a produselor agricole se acceptă și folosirea tehnologiilor și materialelor actuale.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Incintele agricole trebuie racordate la rețeaua electrică.

Alimentarea cu apă potabilă a acestora 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.

Îndepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile. Materia vidanțată se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate, cu respectarea Normativ NTPA 002/2002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților și direct în stațiile de epurare.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997)

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri rezultate în urma activității desfășurate se va stabili de către Consiliul Local și va respecta normele sanitare și de protecție a mediului.

Deșeurile rezultate din desfășurarea activității vor fi depozitate conform avizelor obținute și vor fi preluate de firme specializate conform contractului.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Pe conturul incintelor se recomandă a se prevedea o plantație înaltă, cu rol de perdea de protecție și îmbunătățire a microclimatului.

■ ÎMPREJMUIRI

Spre domeniul public DN 22C gardurile vor avea un soclu din zidarie de cca 60 de cm înălțime, urmat, în partea superioară, până la înălțimea de 1,60m - 1,80m, de o închidere transparentă din bare de fier forjat sau alte alcătuiți similare (panouri din sârmă cu ramă metalică) . Se recomandă realizarea unui aspect unitar al acestor împrejurimi spre drumul național.

Pe restul de contur al proprietății se recomandă o împrejurime cu o înălțime max. **2,00 m** realizată din plasă de sârmă sau panouri de sârmă și stâlpi prefabricați de b.a. sau metal .

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 30 % ; CUT maxim = 0,4

Autorizarea construirii / desființării în Zone suprapuse cu situri arheologice

Pentru orice **lucrare de construire** / documentație de urbanism tip PUZ sau PUD **în limitele siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție** se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

2. Parcela pe care se afla fosta FERMĂ FRUVIMED MEDGIDIA, care în prezent se numește "JARIS GROW" SRL - și are activitate de depozitare și comercializare cereale

Parcela este grevată de prezența siturii arheologice **Sit 5 – Castelu SV – necropolă medievală timpurie** (este necesară cercetare și descărcare de sarcină arheologică) și de zone de protecție a acestuia (este necesară supraveghere arheologică)

■ **LOCALIZARE:** - parcela se află la nordul trupului și se învecinează spre sud, spre est și nord cu terenuri arabile și spre vest cu un drum de exploatare ce face legătura cu DN22C

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** Activitățile desfășurate sunt cele legate de cultivarea cu cereale a terenurilor arabile din zonă: depozitare cereale, garare utilaje agricole, ateliere mecanizare utilaje, spații administrative, etc.

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** nu este cazul

■ **CARACTERISTICI ALE ZONEI**

- **rețeaua stradală:** nu este cazul - parcela este deservită de alei interioare neamenajate

Accesul pe parcelă se face din DN 22C printr-un drum de exploatare

- **suprafețele (dimensiunile) loturilor:** cca. 2,8ha

- **regim de înălțime:** P

- **starea construcțiilor:**

Pe parcele se află mai multe corpuri de clădiri, iar starea lor este diferită - bună, mediocră, degradată

- **procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T. al întregii zone**

P.O.T. existent este sub 25 %, iar C.U.T. este sub 0,25.

- **utilități**

Zona dispune de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă din rețeaua localității ; rețeaua de canalizare este în curs de realizare; încălzire în sistem propriu - sobe, etc.

■ **DISFUNCTIONALITĂȚI**

— parcela nu este folosită în mod eficient

— starea de degradare a unor clădiri

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ **UTILIZĂRI ADMISE:**

- activități nepoluante de prelucrare a produselor agro-zootehnice
- servicii de depozitare – stocare
- spații cu caracter provizoriu pentru practicarea comerțului ambulant – târguri sezoniere
- activități artizanale cu tehnologie tradițională
- construcții pentru sere, instalații producere energie verde
- construcții administrative, spații de depozitare, mecanizare pentru utilajele și echipamentele agricole, alte anexe, precum și utilitățile aferente care concură la desfășurarea activităților agricole și zootehnice

În cazul unei dezvoltări ulterioare a acestei zone cu alte activități legate de sfera unităților de producție, a serviciilor diversificate și a depozitării se vor elabora Planuri urbanistice zonale pentru această suprafață de teren (se va ține seama de „Distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății”)

■ **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- locuințe de serviciu
- adăposturi, grajduri, padocuri pentru animale
- baze de furaje

■ **UTILIZĂRI INTERZISE**

- locuințe individuale permanente, sezoniere (zonă rezidențială)

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Parcelarul nu se modifică.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE, RETRAGERI MINIME, CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ

Nu se pun probleme de amplasare și de retrageri în incintele agricole; dezvoltarea, modernizarea, organizarea incintelor agricole se va face după criterii tehnologice și condiții de protejare a mediului specificate pe baza unui PUD pentru incinta respectivă.

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

Accesul în incintă se face din DN 22C printr-un drum de exploatare.

Toate construcțiile din incintă vor avea prevazute alei carosabile care să respecte normele tehnice și de siguranță (incendiu, exploatare, etc.), care vor fi prevazute prin documentații de specialitate. Vor fi prevazute accese carosabile pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Se vor prevedea accese pietonale, după caz.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se va face în incintă, în afara drumurilor publice. În interiorul parcelei se va prevedea spațiu de circulație și întoarcere dimensionate conform normelor în vigoare, spații destinate încărcării, parcaje pentru personal, clienți, pentru mașini de marfă, aprovizionare, etc.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile agricole vor fi de regulă în regim parter

Se admite P+1 pentru locuințe de serviciu și clădiri administrative

Hmax = + 8 m la streșină

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile vor avea volume simple, acoperite în șarpantă, în 2 sau 4 ape, și vor fi executate din materiale tradiționale (lemn, piatră) sau cărămidă.

Construcțiile provizorii pentru târguri și alte manifestări vor fi din materiale ușoare: lemn, profile metalice, prelată, etc.

Pentru construcțiile în care se desfășoară activități de procesare a produselor agricole se acceptă și folosirea tehnologiilor și materialelor actuale.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Incintele agricole trebuie racordate la rețeaua electrică.

Alimentarea cu apă potabilă a acestora 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.

Îndepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile. Materia vidanțată se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate, cu respectarea Normativ NTPA 002/2002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților și direct în stațiile de epurare.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997)

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri rezultate în urma activității desfășurate se va stabili de către Consiliul Local și va respecta normele sanitare și de protecție a mediului.

Deșeurile rezultate din desfășurarea activității vor fi depozitate conform avizelor obținute și vor fi preluate de firme specializate conform contractului.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Pe conturul incintelor se recomandă a se prevedea o plantație înaltă, cu rol de perdea de protecție și îmbunătățire a microclimatului.

■ ÎMPREJMUIRI

Pe conturul proprietății se recomandă o împrejmuire cu o înălțime max. **2,00** m realizată din plasă de sârmă sau panouri de sârmă și stâlpi prefabricați de b.a. sau metal.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 30 % ; CUT maxim = 0,4

Autorizarea construirii / desființării în Zone suprapuse cu situri arheologice

Pentru orice **lucrare de construire** / documentație de urbanism tip PUZ sau PUD **în limitele siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție** se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

CAPITOLUL 4.1.4. - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE - ZRCC

CARACTERUL ZONEI

Pe suprafața trupului **B**, nu este vorba de o tramă stradală propriu zisă, ci de accese la funcțiunile existente.

Accesele spre trup se fac din DN 22C, direct sau prin intermediul unei bretele din care se formează str. Liceului, care deservește zona de locuințe.

Parcela Liceului Tehnologic Dobrogea are alei carosabile, în general asfaltate, prin care se asigură accesul la toate clădirile de pe parcelă.

Parcelele cu funcțiune agro-zootehnică este deservită în interiorul ei, de alei carosabile.

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- caracterul neamenajat al străzii care deservește zona de locuințe (profil, îmbrăcăminte)

REGLEMENTĂRI

Se păstrează strada, aleile existente.

În zona ocupată de funcțiunea agro-zootehnică și în zona ocupată de Liceul Tehnologic Dobrogea, rețeaua de alei și accese la clădirile existente sau propuse se va putea extinde/moderniza în funcție de dezvoltarea ulterioară a zonei.

În zona ocupată de funcțiunea de locuire, strada existentă se menține.

Modernizarea străzilor existente se face pe baza unor proiecte de specialitate care vor găsi soluția optimă în funcție de lățimea străzii . Profilele străzilor se vor stabili în acord cu necesitățile funcțiunii și prevederile în vigoare.

Rigolele vor fi din elemente prefabricate. Se vor prevedea podețe de acces carosabil pentru fiecare parcelă.

Aleile pietonale, trotuarele se vor pava cu materiale naturale: piatră locală, piatră de râu cioplită sau alte tipuri de materiale de bună calitate.

În zona siturilor arheologice și zona de protecție a acestora, lucrările de modernizare ale străzilor și drumurilor vor fi precedate de cercetare preventivă sau supraveghere arheologică, după caz.

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- amenajări și lucrări tehnico-edilitare, spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public
- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și celorlalte construcții din trup
- stații transport în comun

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- în zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea se va asigura pe cât posibil pe terenul propriu.

Staționarea pe partea carosabilă în această zonă se va face doar dacă lățimea străzilor o permite.

■ SPAȚII PLANTATE

– Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

– Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

– Plantațiile din aliniament nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și traversările pentru pietoni.

– Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

– Curățarea plantațiilor în zona rețelilor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă.

CAPITOLUL 4.1.5. - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALĂ - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR, REȚELELOR EDILITARE - ZRGCE

CARACTERUL ZONEI

Zona trupului izolat "B" dispune de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă din rețeaua localității ; rețeaua de canalizare este în curs de realizare; încălzirea se realizează în sistem propriu - sobe, centrale proprii, etc.

Zona dispune de cablu TV și internet. De asemenea, este deservită de transportul în comun.

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- captări de apă în perimetrul în care deja există un puț
- posturi / stații de transformare;
- stații de reglare măsură gaz;
- rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, etc.)
- construcții aferente rețelilor tehnico-edilitare;

■ UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

– La orice altă utilizare se vor respecta zonele de protecție prevăzute prin norme și avizele deținătorilor de rețele.

■ UTILIZĂRI INTERZISE :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

– pentru incintele situate în zone de locuințe se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

– interdicție construcție în culoare / zone de protecție față de rețelele edilitare (apă, electricitate), stații de transformare, puțuri apă, rezervoare apă potabilă, stații pompare

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu au fost identificate parcele pe care se prevăd investiții legate de instalații edilitare.
Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nu este cazul

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din întreținerea și curățenia localității vor fi colectate corespunzător în recepienți și vor fi preluate periodic de firmele specializate.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

■ ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Nu este cazul.

Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în zona de locuit.

În zona cu funcțiune agro zootehnică, construcțiile edilitare, rețelele edilitare, etc. vor respecta condițiile tehnologice ale construcțiilor și instalațiilor existente sau prevăzute în zona aceasta.

Orice intervenții în această subzonă (ZRGCE) vor respecta avizele eliberate de deținătorii de instalații, rețele, etc.

CAPITOLUL 4.2 - TRUP IZOLAT "C" - CIMITIRUL MUSULMAN **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Cimitirului musulman este situat la est de vatra satului, pe malul stâng al văii Castelu (Agi Cabul Mic), în zona arabilă și are o suprafață de 1,6259ha.

Cimitirul se află între două culoare LEA de înaltă tensiune, în colțul nord estic al perimetrului existând un stâlp de înaltă.

Accesul între sat și cimitir se face prin drumul de exploatare De38/6 și De170.

Cimitirul suprapune situl arheologic nr. 3 – Castelu Est – necropolă tumulară și locuire romană târzie.

Cimitirul necesită restaurarea pietrelor de mormânt istorice și îngrijirea vegetației spontane pentru punerea în valoare a acestuia, dar și pentru asigurarea vizibilității către sat, perspectivă dominată de turla bisericii ortodoxe și minaretul geamiei noi.

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- cimitir musulman, amenajări specifice cultului
- circulații pietonale
- plantații
- lucrări supraterane - însemne, borduri, împrejurări, lespezi, obeliscuri din materiale durabile (piatră, marmură, beton)
- lucrări de artă plastică
- pavilion pentru administrație

■ UTILIZĂRI INTERZISE :

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare
- plantarea de arbori , arbuști pe morminte este interzisă
- este interzisă montarea băncilor, ornamentelor, etc., pe trotuarul dintre locurile de înmormântare
- în cimitirul musulman este interzisă depozitarea materialelor, cioplirea pietrelor, etc. Este permisă doar efectuarea de lucrări de amenajare a locului de înmormântare. Pământul rezultat din săpătură, resturile de orice natură rezultate din operațiile de construcție se transportă în fiecare zi de către constructor în locurile indicate de primărie.
- conform religiei islamice se interzice exhumarea persoanelor decedate. Exhumarea se face în cazuri excepționale la cererea și cu acordul organelor legale, în condițiile legii

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Un loc de înmormântare are dimensiunile de 1,5m x 3m, cu o distanță de 0,5m între morminte. Adâncimea gropii pentru toate locurile de înmormântare este de 2,5m

Cimitirul musulman - Castelu se află în Zona protejată cu patrimoniu construit (ZCP III) determinată de existența Sitului arheologic de importanță națională nr. 3 - Castelu Est – necropolă tumulară și locuire romană târzie, cod LMI CT-I-s-A-02616, precum și zona sa de protecție.

Cimitirul musulman cu zona sa de protecție este propus spre clasare, conform Studiului de urbanism istoric și arhitectură.

În siturile arheologice și zonele lor de protecție orice intervenție de construire se va face cu avizul M.C. – D.J.C. Constanța. Pe parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de protecție a sitului, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.

CAPITOLUL 4.3 - TRUP IZOLAT "E" - FERMA AGRICOLA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Trupul izolat **E** are o suprafață de 4,69ha și este situat la nord de localitatea Castelu, la cca. 200m.

Accesul dinspre localitatea Castelu se face pe prelungirea străzii 1 Mai în extravilan, care este un drum comunal (DC 119) de 3,5m , parțial asfaltat ce face legătura cu DJ222. De asemenea, accesul dinspre localitate se poate face și pe un drum de exploatare (DE 208), ce se intersectează cu str. 1Mai în zona de nord a intravilanului localității Castelu.

Trupul izolat se învecinează spre nord, vest și sud cu terenuri arabile, iar la est este delimitat de DC 119.

Din suprafața de 4,69 ha, o suprafață de 0,77ha este rezervată construcțiilor tehnico-edilitare, restul suprafeței fiind ocupată de o fostă fermă agricolă (ECO CLIMA), a cărei activitate nu mai este în desfășurare.

Pe terenul ocupat de fosta fermă, se afla un număr de 6 locuințe și 2 blocuri P+1, grupate compact în partea estică a parcelei. Aici locuiește o comunitate de cca. 40 persoane, care au cumpărat locuințele de la SC Eco Clima 2003. **Nu se recomandă dezvoltarea funcțiunii de locuire.**

Zonele funcționale ce se regăsesc în această Unitate teritorială de referință - **UTR I.2 - TRUP IZOLAT "E"** - sunt :

- **zona unități agro-industriale și agrozootehnice - ZRAZ**
- **zona gospodărie comunală - subzona (rețele, construcții tehnico-edilitare) - ZRGCE**

CAPITOLUL 4.3.1. - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE ȘI AGROZOOTEHNICE - ZRAZ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenul ocupat de această funcțiune are cca. 3,92ha.

Această activitate era desfășurată în cadrul Fermei Eco Clima, care a fost lichidată.

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** Activitățile desfășurate sunt cele legate de cultivarea cu cereale a terenurilor arabile din zonă: depozitare cereale, garare utilaje agricole, ateliere mecanizare utilaje, culturi legume în sere și solarii, spații administrative, etc.

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** locuințe de serviciu, locuire în fostele locuințe de serviciu existente

■ **CARACTERISTICI ALE ZONEI**

- **rețeaua stradală:** nu este cazul

Trupul izolat este deservit de aleile de pământ din incintă și este accesibil dintr-un drum comunal (DC 119) și pe un drum de exploatare (DE 208)

- **suprafețele (dimensiunile) loturilor:** 3,92ha

- **regim de înălțime:** P

- **starea construcțiilor:**

Pe parcele se află mai multe corpuri de clădiri, iar starea lor este proastă sau chiar degradată până la ruină

- **procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T. al întregii zone**

Există 2 zone: una spre vest cu POT scăzut sub 10% și CUT sub 0,1; și una spre est cu POT sub 30% și CUT sub 0,3

- **utilități**

zona dispune de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă din rețeaua localității ; rețeaua de canalizare este în curs de realizare; încălzire în sistem propriu - sobe, etc.

■ **DISFUNCTIONALITĂȚI**

— starea proastă a drumurilor din incintă

— parcela nu este folosită eficient, potrivit cu destinația sa

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ **UTILIZĂRI ADMISE:**

- activități nepoluante de prelucrare a produselor agro-zootehnice
- servicii de depozitare – stocare
- spații cu caracter provizoriu pentru practicarea comerțului ambulant – târguri sezoniere

- locuințe de serviciu
- activități artisanale cu tehnologie tradițională
- construcții pentru sere, instalații producere energie verde
- construcții administrative, spații de depozitare, mecanizare pentru utilajele și echipamentele agricole, alte anexe, precum și utilitățile aferente care concură la desfășurarea activităților agricole și zootehnice

În cazul unei dezvoltări ulterioare a acestei zone cu alte activități legate de sfera unităților de producție, a serviciilor diversificate și a depozitării se vor elabora Planuri urbanistice zonale pentru această suprafață de teren (se va ține seama de „Distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății”)

De asemenea, în cazul unei schimbări de funcțiune, în sensul dezvoltării funcțiunii de locuire se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale.

■ UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuințe de serviciu
- adăposturi, grajduri, padocuri pentru animale
- baze de furaje

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe individuale permanente, sezoniere (zonă rezidențială)

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Parcelarul nu se modifică.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE, RETRAGERI MINIME, CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ

Nu se pun probleme de amplasare și de retrageri în incintele agricole; dezvoltarea, modernizarea, organizarea incintelor agricole se va face după criterii tehnologice specificate pe baza unui PUD pentru incinta respectivă

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura legătura incintei cu drumurile publice precum și cu drumurile de exploatare agricolă spre terenurile agricole aferente.

Toate construcțiile vor avea prevazute accese carosabile care să respecte normele tehnice și de siguranță, care vor fi prevazute prin documentații de specialitate. Vor fi prevazute accese carosabile pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Se vor prevedea accese pietonale, după caz.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se va face în incintă, în afara drumurilor publice. În interiorul parcelei se va prevedea spațiu de circulație și întoarcere dimensionate conform normelor în vigoare, spații destinate încărcării, parcaje pentru personal, clienți, pentru mașini de marfă, aprovizionare, etc.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile agricole vor fi de regulă în regim parter

Se admite P+1 pentru locuințe de serviciu și clădiri administrative

Hmax = + 8 m la streșină

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile vor avea volume simple, acoperite în șarpantă, în 2 sau 4 ape, și vor fi executate din materiale tradiționale (lemn, piatră) sau cărămidă.

Construcțiile provizorii pentru târguri și alte manifestări vor fi din materiale ușoare: lemn, profile metalice, prelată, etc.

Pentru construcțiile în care se desfășoară activități de procesare a produselor agricole se acceptă și folosirea tehnologiilor și materialelor actuale.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Incintele agricole trebuie racordate la rețeaua electrică.

Alimentarea cu apă potabilă a acestora 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.

Îndepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile. Materia vidanțată se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate, cu respectarea Normativ NTPA 002/2002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților și direct în stațiile de epurare.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997)

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri rezultate în urma activității desfășurate se va stabili de către Consiliul Local și va respecta normele sanitare și de protecție a mediului.

Deșeurile rezultate din desfășurarea activității vor fi depozitate conform avizelor obținute și vor fi preluate de firme specializate conform contractului.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Pe conturul incintelor se recomandă a se prevedea o plantație înaltă, cu rol de perdea de protecție și îmbunătățire a microclimatului.

■ ÎMPREJMUIRI

Se recomandă o împrejmuire pe conturul proprietății cu o înălțime max. **2,00 m** realizată din plasă de sârmă sau panouri de sârmă și stâlpi prefabricați de b.a. sau metal.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 30 % ; CUT maxim = 0,4

CAPITOLUL 4.3.2. - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ - ZRGC - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR EDILITARE (ZRGCE)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În trupul izolat "E", la est, se află o parcelă de 0,77ha, care se încadrează în subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor pentru gospodărie comunală situate în trupuri izolate - **ZRGCE**. Pe acest teren se află un rezervor de apă ce aparține RAJA.

Accesul pe parcelă se face direct din drumul comunal DC 119 - continuarea str. 1 Mai.

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- pe parcela aceasta - numai construcții și instalații compatibile cu funcțiunea specifică de bază (rezervor de apă) încadrate la funcțiunile din **Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE**

■ UTILIZĂRI INTERZISE :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- interdicție construcție în culoare / zone de protecție față de rețelele edilitare (apă, electricitate), stațiile de transformare, puțuri apă, rezervoare apă potabilă, stații pompare
- se interzic activitățile care produc poluarea aerului, apei, solului

Se va asigura păstrarea distanțelor minime de protecție sanitară pentru rezervoarele de apă potabilă. Conform prevederilor H.G. nr.930/2005 se recomandă păstrarea următoarelor distanțe minime de protecție sanitară măsurate de la pereții exteriori ai rezervorului:

- 10 m până la gardul de protecție;
- 20 m față de locuințe și drumuri;
- 50 m față de clădiri și instalații industriale;
- În situații speciale (rețele de canalizare, stații de epurare, depozite reziduri industriale, industrii poluante) vor fi efectuate studii speciale pentru estimarea riscului și combaterea eventualelor influențe negative asupra rezervoarelor

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela pe care se află rezervorul are o suprafață de cca. 0,77ha și o formă neregulată. Acesta se află la vest de DC 119.

Parcela este delimitată de un gard de plasa de sârmă care asigură limita de protecție sanitară.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pe parcelă se pot construi doar construcții / instalații care țin de buna funcționare a rezervorului. Retragera recomandată este de 3m, dar nu și în cazul rezervorului, când distanța față de limita de proprietate este 10m.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Se recomandă retrageri de 3m de la limitele laterale și limita posterioară, dar nu și în cazul rezervorului, când distanța față de limita de proprietate este 10m.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va păstra în jurul rezervorului o zonă de protecție sanitară conform legii. Distanța între construcții / instalații este stabilită de avizele necesare obținute.

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Conform datelor tehnice ale construcției / instalației edilitare respective

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform datelor tehnice ale construcției / instalației edilitare respective

Construcțiile anexe (necesare funcționării instalațiilor) vor avea volume simple; acoperișuri în una sau două ape, cu învelitori de culoare roșie sau brună; finisaj în nuanțe de alb, bej sau gri

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Se vor asigura utilitățile necesare funcționării rezervorului.

Deșeurile care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din întreținerea și curățenia pe parcelă vor fi preluate periodic de firmele specializate.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile plantate se vor face conform reglementărilor în vigoare pentru instalațiile / construcțiile ce se pot construi pe parcelă
- se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

■ ÎMPREJMUIRI

Parcela va fi delimitată cu un gard transparent (plasa de sârmă), având înălțimea totală de maxim 2,20 m și minim 1,20 m.

CAPITOLUL 5 - UTR I.3 - TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE IN TERITORIUL EXTRAVILAN - (ZRTA) , TERENURI OCUPATE DE APE (ZRA)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren destinate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiune dominantă: Terenuri agricole productive care cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii și altele asemenea.

Terenurile agricole întinse formează un peisaj unitar liniar și se încurajează păstrarea acestora. Se remarcă platitudinea terenului și terenurile întinse plantate cu cereale. Vizibilitatea pe distanțe mari este facilitată de relief.

Funcțiuni complementare: terenuri ocupate de vegetație forestieră (dacă nu face parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite, terenuri ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producție agricolă.

Terenurile agricole care prezintă clasă de calitate superioară (I sau II), reprezentând resurse naturale necesare vieții, conf. Legii Fondului funciar și Legii 50 /1991, republicată, cuprind interdicții și condiționări în utilizarea lor. De aceea posibilitatea autorizării construcțiilor în extravilan este limitată.

În conformitate cu prevederile acestor două Legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole: adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

În UTR I.3 sunt prezente 2 subzone:

- **ZRTA 3a** terenuri agricole (terenuri arabile, pășuni, păduri, ape, drumuri de exploatare, canale) **suprapuse cu patrimoniu arheologic** (situri și zone de protecție: sit 1, sit 2, sit 3, sit 4, sit 5, sit 6, sit 15);
- **ZRTA 3b** terenuri agricole (terenuri arabile, pășuni, pădure, ape, drumuri de exploatare, canale)

CAPITOLUL 5.1.- TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE IN TERITORIUL EXTRAVILAN (ZRTA 3b)

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- Lucrări prevăzute de Legea 50/1991, republicată; (anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din [anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991](#))
- Activități agricole și/sau servicii conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole (centre agricole, centre de prelucrare primară a produselor agricole, centre zootehnice, centre de mecanizare, adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor și utilajelor agricole, stații de pompare, construcții pentru irigații și îmbunătățiri funciare), fără a primi o determinare ca trup izolat în cadrul localității
- Lucrări de utilitate publică de interes national sau local, admise în condițiile Legii 18/1991, republicată, art. 92, alin.2 : „ *construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, caile ferate, soselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei titeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea.* ”

■ UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Rețele tehnico – edilitare
- Construcții care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan; acestea vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu
- În zone cu patrimoniu arheologic se eliberează autorizații de construire doar cu obținerea avizului DJCPN și după descărcarea terenului de sarcină arheologică

■ UTILIZARI INTERZISE:

- Amplasarea construcțiilor de orice fel care nu se încadrează la utilizări admise și cu condiționări pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

CAPITOLUL 5.2.- TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN SUPRAPUSE CU PATRIMONIUL ARHEOLOGIC (ZRTA 3a)

GENERALITĂȚI

ZRTA 3a se referă la teritoriul extravilan din UTR I.3 care se suprapune pe situri arheologice și zonele lor de protecție și în care activitățile umane sunt condiționate de măsuri de protecție a patrimoniului arheologic (conf. Studiu arheologic). Acest teritoriu corespunde cu perimetrele zonelor de protecție ale următoarelor situri arheologice:

- Sit 1 – *Castelu – fortificație romano-bizantină* care se suprapune peste o pășune din valea Carasu
- Sit 2 – *Castelu Est - așezare elenistică și romană, locuire medievală timpurie* care se suprapune peste teren arabil, pășune, pădure, cursul pârâului Castelu și drumuri de exploatare (De169, De34/6); zona este traversată de rețea LEA de înaltă tensiune și conductă de țitei
- Sit 3 – *Castelu Est – necropolă tumulară și locuire romană târzie* care se suprapune peste teren arabil, cursul pârâului Castelu, drumuri de exploatare (De38/6, De170) și DN22C; în zona centrală a sitului se află trupul de intravilan C – cimitirul musulman; zona este traversată de rețea LEA de înaltă tensiune și conductă de țitei

- Sit 4 – *Castelu Est („Coadă Malului”) – așezare medievală timpurie* care se suprapune peste teren arabil și pășune; situl se află în afara teritoriului administrativ, dar zona de protecție creează servituți în TA
- Sit 5 – *Castelu SV – necropolă medievală timpurie* și Sit 6 – *Castel SV – așezare medievală timpurie* se suprapune peste trupul de intravilan B și terenuri arabile din extravilan, drumul de exploatare DE20/47; zonele de protecție depășesc limitele teritoriului administrativ
- Sit 15 – *Castelu-Nisipari – val de pământ* care se suprapune cu terenuri arabile; zona este traversată de rețea LEA de înaltă tensiune

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- Lucrări prevăzute de Legea 50/1991, republicată; (anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din [anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991](#))
- Activități agricole și/sau servicii conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole (centre agricole, centre de prelucrare primară a produselor agricole, centre zootehnice, centre de mecanizare, adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor și utilajelor agricole, stații de pompare, construcții pentru irigații și îmbunătățiri funciare), fără a primi o determinare ca trup izolat în cadrul localității
- Lucrări de utilitate publică de interes national sau local, admise în condițiile Legii 18/1991, republicată, art. 92, alin.2 : „ *construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, cailor ferate, soselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei titeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea.* ”

■ UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Rețele tehnico – edilitare
- Construcții care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan; acestea vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu
- În zone cu patrimoniu arheologic se eliberează autorizații de construire doar cu obținerea avizului DJCPN și după descărcarea terenului de sarcină arheologică

■ UTILIZĂRI INTERZISE:

Amplasarea construcțiilor de orice fel care nu se încadrează la utilizări admise și cu condiționări pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

REGLEMENTĂRI SUPLIMENTARE PENTRU TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN SUPRAPUSE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC - ZRTA 3a

A. Pentru suprafețele/perimetrele siturilor arheologice

Interdicție temporară de construire

a) până la cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcină arheologică a terenului aferent investiției propuse; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică se efectuează în condițiile legii.

b) cercetarea arheologică se realizează de către personal de specialitate atestat și înscris în Registrul arheologilor;

c) în cazul în care în cursul cercetărilor arheologice preventive se vor descoperi vestigii construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse.

Condiționări la autorizare

a) obținerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru lucrările proiectate în perimetrul siturilor și a zonelor de protecție

b) cercetare arheologică preventivă, prealabilă, în scopul descărcării de sarcină arheologică a terenului parte din sit.

Funcțiuni admise în extravilan

a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;

b) pășunat;

c) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului;

d) cercetarea arheologică.

Funcțiuni interzise

a) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;

b) arături mai adânci de 30 cm;

c) plantațiile de vegetație înaltă.

Planurile Urbanistice Zonale care instituie noi regulamente de urbanism vor cuprinde obligatoriu un studiu de diagnostic arheologic (conform prevederilor OG 43/2000, art. 2, alin. 7, lit. d).

B. Pentru zonele de protecție ale siturilor

Funcțiuni admise: toate funcțiunile permise în PUG.

Funcțiuni interzise: toate funcțiunile interzise în PUG., plantațiile de vegetație înaltă.

Condiționări la autorizare:

a) obținerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură Constanța;

b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;

d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Planurile Urbanistice Zonale care instituie noi regulamente de urbanism vor cuprinde obligatoriu un studiu de diagnostic arheologic (conform prevederilor OG 43/2000, art. 2, alin. 7, lit. d).

C. Zonele cu potențial arheologic

În acele situații în care, în urma acțiunilor umane (altele decât cercetarea arheologică atestată) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali este evidențiată existența unor bunuri de patrimoniu arheologic în alte perimetre decât cele delimitate prin prezentul studiu, terenurile pe care se realizează descoperirile constituie zone cu potențial arheologic, care se supun aceluiași

reglementări și restricții ca și siturile arheologice.

Zona cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător se delimitează în jurul locului descoperirii arheologice întâmplătoare, după caz, astfel:

- a) pe toată suprafața terenului care face obiectul autorizării de construire;
- b) pe o rază de 50 de metri față de locul descoperirii, în cazul în care descoperirea s-a făcut ca urmare a lucrărilor agricole sau a altor lucrări care nu au nevoie de autorizație de construire;
- c) pe toată suprafața terenului afectat de acțiunea factorilor naturali.

În zonele de extravilan, se interzic plantațiile de vegetație înaltă pe teritoriul zonelor cu potențial arheologic.

CAPITOLUL 5.3. - ZONA OCUPATĂ DE APE (ZRA)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTR I este străbătută de pârâul Agi Cabul Mic.

Zona ocupată de ape (**A**) este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă

Zona ocupată de ape cuprinde:

- cursuri de apă cu lungimea cursului de peste 5 km care intră sub incidența Legii Apelor L 107/96
- cursuri de apă cu lungime sub 5km, care nu intră sub incidența Legii Apelor
- lacuri

Funcțiune dominantă: albia minoră și albia majoră a apelor

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar cu apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la nivelele obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție la riscuri de inundare au în vedere albia majoră a apei.

Funcțiuni complementare: accese carosabile și pietonale, perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- platforme meteorologice
- lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive ale apelor

■ UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- poduri necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă
- exploatarea depozitelor de balast de-a lungul albiilor, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, asigurării măsurilor de prevenire a deriorării calității apelor, cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul R.A. Apele Române

Autorizarea executării lucrărilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul autorității competente pentru protecția mediului. Pentru orice lucrări de construcții, rețele, obiective poluante, sisteme de irigații și perdele forestiere executate pe terenurile limitrofe platformei meteorologice, pe o distanță de 500 m de la zona de protecție absolută (de 30 m), se va solicita avizul Centrului Meteorologic Regional.

■ UTILIZARI INTERZISE:

- se interzic orice fel de construcții în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă cadastrale pe o distanță de 15 m din marginea albiei minore pe ambele maluri
- se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere, depozitarea de deșeuri pe malurile cursurilor de apă
- în jurul platformei meteorologice se instituie zonă de protecție severă pe o lățime de 30m; în această zonă este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supratere.

■ ZONE DE PROTECȚIE PENTRU CURSURILE DE APĂ DE SUPRAFAȚĂ

- sunt instituite zone de protecție conform Legii nr. 122/2020 pentru modificarea și completarea Legii apelor 107/1996

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

Zona de protecție se măsoară la cursurile de apă începând de la limita albiei minore.

De asemenea Legea nr. 122/2020 ce modifică și completează L 107/96 prevede:
art. 27

(1) Orice activitate pe luciul de apă, în albie minore, arii protejate ori în zone de protecție, inclusiv navigația, plutăritul, flotajul, exploatarea agregatelor minerale sau recoltarea stufului, precum și exploatarea fondului piscicol și pescuitul sportiv se vor realiza astfel încât să nu producă efecte negative asupra apei, malurilor și albiilor cursurilor de apă, malurilor și cuvetelor lacurilor, monumentelor naturii, zonelor protejate, construcțiilor, lucrărilor sau instalațiilor existente în albie și să influențeze cât mai puțin folosirea apelor de către alți utilizatori.

(2) În vederea protecției și conservării stării apelor, pe sectoarele de cursuri de apă care nu sunt afectate de activități umane se interzic realizarea de lucrări și activități care pot afecta starea ecologică a apelor, cu excepția obiectivelor declarate de interes național și a celor care vizează siguranța și securitatea națională, potrivit prevederilor legale în vigoare, precum și realizarea lucrărilor de întreținere și reparații la obiectivele/construcțiile existente."

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ UTR II. "VALEA CARATAI"

UTR II. a fost stabilită după definirea și delimitarea Zonei istorice de referință ZIR II. în cadrul Studiului de urbanism istoric și arhitectură al Comunei Castelu.

ZIR II s-a dezvoltat fiind influențată de existența pârauului și a văii Caratai, precum și de înălțimile domoale ale dealurilor Caratai și Nazarcea din partea de est a teritoriului.

Zona UTR II. este caracterizată de altitudini cuprinse între 40m și 90m

UTR II. este străbătută de drumuri comunale care deservesc trupul principal de intravilan Nisipari și trupurile izolate și o serie de drumuri de exploatare în teritoriul extravilan.

Teritoriul UTR II. este marcat de existența a **9 situri arheologice și zonele lor de protecție:**

- sit 15 – *Castelu-Nisipari – val de pământ* care se suprapune cu teren arabil, pădure, ape, conducta de țiței și drumurile de exploatare De43, De46, De200, De203
- sit 16 – *Nisipari Vest – necropolă tumulară* care se suprapune cu teren arabil și canal, drum de exploatare De46, De 176, De172
- sit 20 – *Nisipari NE – așezare și necropolă romană* care se suprapune peste teren arabil, ape,

dig, drumuri de exploatare (De86/4, De196, DE215, De192, De197, De215, De 194, De196)

- sit 21 – *Nisipari NE – necropolă* care se suprapune peste terenuri arabile și drumul de exploatare De196
- sit 22 – *Nisipari NE – necropolă tumulară* care se suprapune peste teren arabil și drumul de exploatare De1195
- sit 23 – *Nisipari NE – grup de tumuli* care se suprapune peste teren arabil și drumul de exploatare De78/19
- sit 24 – *Nisipari Est – „Movila lui Murad” – necropolă tumulară* care se suprapune peste teren arabil și drumul de exploatare De195
- sit 25 – *Nisipari SE – necropolă* care se suprapune peste teren arabil, pășuni, pădure și drumul comunal DC 58
- sit 26 – *Nisipari Sud – așezare și cimitire de epocă otomană* care se suprapune peste o zonă de pășune, ape și drumuri de exploatare (De121, De96/7, De96/5, De121)

Peisajul este dominat de zone agricole, pășuni, păduri restrânse și vatra satului Nisipari cu turla bisericii ortodoxe.

UTR II. cuprinde următoarele subdiviziuni:

- Vatra satului Nisipari - UTR II.1
- Trupuri izolate în teritoriul administrativ - UTR II.2
- Terenuri cu folosințe agricole în teritoriul extravilan - UTR II.3

CAPITOLUL 6 - UTR II.1.- VATRA LOCALITĂȚII NISIPARI - TRUP A1

Tipologie localitate

Așezarea se înscrie în categoria satelor de vale de tip adunat, cu formă neregulată, dar cu textura ordonată ca urmare a faptului că valea pe care s-a dezvoltat este largă, puțin adâncă. Forma și structura sunt determinate de relief și elementele de cadru natural, precum și de existența grupurilor etnice și a împrăștiarilor realizate după 1878.

Din punct de vedere al genezei sale, Nisipari este un sat rezultat în urma colonizării dirijate întemeiată în perioada imperiului Otoman (populație turcă, tătară), peste care se suprapune apoi colonizarea administrației românești (populație română, aromână, bulgară, germană)

Din punct de vedere al perioadei de formare și evoluție satul Nisipari se înscrie în categoria așezărilor atestate în perioada modernă (prima jumătate a sec. XIX) dar și în categoria așezărilor noi, dezvoltate și sistematizate în a doua jumătate a sec. XIX, ca urmare a colonizării din Dobrogea după 1877.

Din punct de vedere al funcției economice, satul Nisipari este o așezare cu funcții predominant agricole și auxiliar funcții legate de cultura cerealelor și creșterea animalelor.

Trama stradală

Trama stradală este determinată de modul de formare a localităților, întâlnindu-se trei tipuri de tramă stradală: planificată, spontană și mixtă. Zonele cu străzi cu trasee neregulate (dezvoltate spontan) sunt zonele cele mai vechi, reprezentând vatra satului, nucleul de dezvoltare al localității. Tramele stradale ortogonale sunt determinate prin operațiunile de parcelare ale campaniilor de colonizare din secolele XIX și XX. Tramele stradale mixte presupun coexistența tipurilor descrise mai sus.

Localitățile componente ale comunei Castelu pot fi încadrate în categoria localităților cu tramă stradală planificată, dezvoltată prin sistematizarea și extinderea unor așezări existente. Fiecare dintre cele două sate încorporează în structura sa fragmente ale vechilor așezări turcești, care, deși sistematizate de-a lungul timpului, păstrează încă unele caracteristici originare (trasee scurte și întortocheate, profile inegale ale străzilor). În satul Nisipari această zonă este amplasată în partea sa central-sudică. Zonele dezvoltate după 1877, cuprind străzi cu trasee regulate, dezvoltate pe baza planurilor de parcelare pentru colonizarea Dobrogei.

Din analiza planurilor istorice succesive s-a constatat că majoritatea străzilor datează de la sfârșitul sec. al XIX-lea și începutul sec. XX

Operațiunile de împrăștiere sunt definitorii pentru caracteristicile tramelor stradale ale celor 2 localități. Profilul străzilor existente ante 1877, este caracterizat de lățimea variabilă cuprinsă între 5m și 12m iar cel de după 1877, de o lățime constantă cuprinsă între 14m și 20m.

Satul Nisipari se încadrează în categoria localităților cu **tramă stradală planificată**, dezvoltată prin sistematizarea și extinderea așezării existente, dar încorporează în structura sa fragmente și ale așezării turcești originare, în zona de sud a localității.

Trama stradală a localității Nisipari a fost constituită începând cu sf. sec. XVIII (până atunci existând drumurile specifice perioadei medievale care porneau din fiecare așezare în toate direcțiile spre satele învecinate sau zone de interes pentru localnici). Acestea au fost sistematizate la sf. sec. al XIX-lea fiind trasate în forma pe care o cunoaștem astăzi. În secolul XX localitatea se dezvoltă mai mult atât în lungul acestor trasee cât și în zone noi de extindere pe baza unor planuri de sistematizare prestabilite.

Țesutul urban și parcellarul

Localitățile componente ale comunei Castelu se înscriu în funcție de modul de formare și dezvoltare în următoarea categorie: localități cu **țesut urban mixt** (dezvoltare spontană în vatră – parcele de forme și dimensiuni diferite, determinate de trama stradală neregulată - și prestabilită în zone dezvoltate după 1877, în urma împrăștiarilor – parcele de forme dreptunghiulare și dimensiuni similare, grupate pe zone).

În satul Nisipari, zonele cele mai vechi se regăsesc în vatra istorică a satului, în partea de sud a satului, în zona delimitată de străzile Poștei, Speranței, Lumina, Mihai Viteazu, Geamei.

Una dintre principalele trăsături istorice definitorii ale localităților comunei Castelu o reprezintă rețeaua stradală planificată și regularitatea parcellarului. Existența străzilor cu trasee neregulate și parcelor împrăștiate în teritoriul satului, este puțin sesizabilă astăzi în morfologia satelor, operațiunile de sistematizare a acestor zone conducând la regularizarea insulelor și a parcellarului.

Țesutul urban dominant este cel destinat locuirii; în funcție de vechimea țesutului, întâlnim parcele regulate cu forme și dimensiuni asemănătoare și parcele neregulate, de dimensiuni diferite. Majoritatea parcelor neregulate sunt rezultatul unor operațiuni cadastrale recente de dezmembrare. Suprafața parcelor neregulate este cuprinsă între 500 și 1800mp.

Parcelele neregulate din zona de sud a localității Nisipari, care reprezintă fragmente ale parcellarului istoric, parte din vatra turcească a satului Karatai sunt mari, cu suprafețe cuprinse între 1600 mp și 3400 mp.

În proporție de 70%, parcelele regulate sunt trasate în urma operațiunilor de sistematizare din perioada post 1877, inițial cu suprafețe foarte generoase, peste 4000mp. Există și unele tendințe de divizare, prin scindarea parcelei în două parcele de suprafețe egale. Suprafața parcelor regulate, în urma divizărilor este cuprinsă între 1000 mp și 2400 mp. Raportul laturilor este cuprins între 1/3 și 1/6. Deschiderea este cuprinsă între 12m și 35m.

Parcelările realizate între 1975 - 1997 , în zona străzilor Florilor, Narciselor, Stadionului au forme regulate, cu suprafețe de cca. 1000mp și deschideri de 20m.

Parcelele noi din cele 2 extinderi ale localității spre est, în extravilan, conform unor Planuri urbanistice zonale (2008) au forme regulate, cu suprafețe de cca. 800mp și deschideri cuprinse între 14m și 24m, cu raportul laturilor variat 1/1, 1/2, 1/4

Modul de ocupare al parcelei

Conform studiului de urbanism istoric și arhitectură, au fost desprinse următoarele caracteristici ale gospodăriei :

A. din punctul de vedere al **tipului de activități** desfășurate, parcela este împărțită în trei zone:

1. spațiu de locuit și de reprezentare (grădinița de flori +/- vița de vie, locuința și ograda);

2. spațiu de desfășurare a activităților gospodărești (include construcții de adăpostire a animalelor, uneltelor precum și culturilor, anexele gospodărești și spațiul dintre acestea)
3. spațiu de desfășurarea a activităților agricole (grădina de subzistență/ livada)

B. din punctul de vedere **al construirii** pe parcela, parcela este împărțită în două zone:

1. zona construită - construcțiile sunt grupate în zona dinspre stradă a parcelei, retrase însă de la aliniament, lăsând mereu loc unei grădini de flori sau perdele de viță de vie.
2. zona plantată / cultivată – unde nu există construcții

O caracteristică distinctivă a majorității gospodăriilor este retragerea casei de la stradă, uneori chiar până spre centrul parcelei, mai ales în zonele mai vechi ale satelor.

Arhitectura locuinței

Casa de locuit dobrogeană din zona comunei Castelu, de la sfârșitul secolului al XIX-lea este ușor ridicată de la sol, are un singur nivel și învelitoare în două sau patru ape cu pante mici. Are fundația din piatră, zidarie de chirpici și învelitoare din țiglă ceramică sau olane. Este caracterizată de orizontalitate și înălțime mică. Ferestrele sunt în general mici, streșina puțin ieșită în consolă. Culoarele preferate sunt cele luminoase, solare – alb, gălbui, dar și accentele puternice de albastru sau verde.

S-au identificat mai multe tipologii :

- **locuința bicelulară**, compusă din camera de locuit (odaie) și sală (tindă) - uneori retrasă pentru a face loc prispei (spațiu exterior, acoperit). Acestui nucleu i se mai adaugă spațiile anexă ale locuinței (cuptorul sau bucătăria – „de vară” și diverse dependențe, un beci etc), adosate sau nu volumului principal.

- **locuința trichelulară, cu prispa ușor retrasă** din planul fațadei principale în dreptul intrării – compusă din prispă, sală (tindă) dispusă central, ușor retras, și două camere dispuse simetric (odaia de locuit și *odaia de curat*). Volumul este clar, simplu, totul se desfășoară sub un singur acoperiș. Dimensiunile în plan variază – dreptunghi cu laturi 6-7m x 16-25m, în funcție de numărul de anexe.

- **casa cu marchiză** - localnicii numind marchiză intrarea spre tindă ieșită din planul fațadei, mai mult un adaos menit să apere intrarea în casă de asprimea iernii. Este clară și inspirația locuințelor de la oraș prin apariția encadramentelor, solbancurilor și profilaturilor trase, a tâmplăriilor din lemn mai elaborat decorate

- **casa cu chiler** – rezultată ca urmare a unor adăugiri în timp dispus lateral sau spre spate, sub forma unei prelungiri a pantei acoperișului, așezat în funcție de direcția din care bate crivățul, pentru protecția casei. Mai poartă și denumirea populară de „aplecător” și este o anexă cu rol de bucătărie, cămară, etc.

- **casa în formă de „L”** - rezultată prin alipirea unor camere-anexe nucleului trichelular, sub același acoperiș în patru ape; L-ul este orientat spre grădină, unde se desfășoară „umbrarul”, spațiul exterior acoperit de o pergolă pe care se dezvoltă plante cățărătoare.

Relația cu spațiul public. Împrejmuirile

Împrejmuirile tradiționale păstrate în integritatea lor au înălțimea care permite vederea peste gard permițând continuitatea spațiului public cu cel privat. Împrejmuirile sunt alcătuite, de regulă, din soclu de piatră și închidere care permite permeabilitatea vizuală: scânduri (uluci) de lemn - lăsat în culoarea naturală, văruiat sau vopsit albastru sau verde, sau panouri din plasă de sârmă cu elemente decorative.

Este de remarcat astfel o trecere fluidă de la spațiul public, al străzii, la cel (vizual) semipublic al grădinii de flori, uneori intrerupt brusc de perdeaua de arbuști sau viță spre locuință, la cel emanent privat – ce ține de îndeletnicirile zilnice, din „bătătură” și în final spre cel agricol. **Vegetația** are un rol important în structura gospodăriei: de la rolul estetic al grădinii de flori (dar și ca semn de bună gospodărire), la asigurarea umbrei atât de necesare în zilele toride (și de aici amplasarea unei plante cățărătoare – vița-de-vie, iasomie sau caprifoi, în vecinătatea intrărilor), la sporirea intimității și confortului. În adâncime pot apărea pomi fructiferi, cu rol similar în a oferi rod,

umbră și răcoarea necesară.

Locuințele noi au împrejurimi în general foarte înalte și pline (opace), ceea ce duce la separarea bruscă a spațiului public de cel privat și dispariția fluidității dintre spațiul public și cel privat, specific zonei. Materialele folosite sunt cele folosite în zonele urbane (zidărie plină, soclu și stâlpi de beton cu panouri de fier forjat / tablă perforată)

În satul Nisipari s-au identificat 3 tipuri de gospodărie:

■ **Gospodăria românească** tipică, împământenită după 1877 are forma dreptunghiulară și este înălțată cu 30cm de la pământ, iar pereții sunt zidiți din chirpici. Este compusă dintr-un hol mic, camera de zi (cu sobă de teracota cu plită și cuptor fiind folosită și ca bucătărie iarna), un dormitor, holul mare (antreu) și camera de curat. Ulterior i s-a adăugat o bucătărie de vară, alipită. Acoperișul casei (în două ape) este din țiglă roșie. Casa se detașează ca înălțime de restul construcțiilor din ogradă. Acestea sunt situate într-un singur corp de clădire cu patru încăperi dispus pe latura de vest a curții: magazia de lemne (fost grajd pentru vite), cotețul păsărilor, cămara pentru bucate, beciul (săpat la 2.5m adâncime). În spatele casei se desfășoară grădina de zarzavaturi și tot aici se află amplasată și fântâna. Dimensiunea acestei case: 6x16m. Panta învelitorii este cca. 25 grade

În general este orientată spre stradă, însă retrasă în spatele unei perdele de viță-de-vie. Este amplasată cu latura lungă spre stradă, sau formând un L orientat de asemenea spre spațiul public. Diverse anexe sunt adăugate prin alipire sau amplasate aleatoriu în cel de-al doilea compartiment al curții. Se detașează mereu volumul casei prin înălțime și formă a învelitorii.

Procentul de ocupare al terenului se situează, de regula între 10-20%.

■ **Gospodăria „nemțească”** este caracterizată prin masivitate și o ușoară tendință de elansare este construită solid în cadrul unei gospodării riguros organizate. Este de forma unui dreptunghi alungit, în general orientată cu latura scurtă (calcan) spre stradă.

Volumetria casei este impunătoare. Temelia casei este înaltă 70-100 cm. Interiorul casei este dominat de camere mari, înalte, cu ferestre largi, Dispunerea camerelor este tip vagon.

Casa are două intrări: spre camerele de oaspeți și dinspre zona utilitară. O parte din anexele gospodărești sunt înșirate fie în continuarea volumului locuinței, sub același acoperiș, în polată, fie ordonate în cel de-al doilea compartiment al gospodăriei.

Acoperișul este înalt, în două ape și cu fereastră la pod. O caracteristică distinctivă este teșirea acoperișului în două ape spre coamă, asemănător caselor transilvănene cu pinion teșit și amplasarea unui singur gol – aerisirea podului, pe fațada spre stradă. Panta învelitorii este 35-45

Procentul de ocupare al terenului se situează între 9-17%

■ **O tipologie distinctă**, care ține de perioada construcției, dar care urmărește aceeași structură de organizare a parcelei, este cea a gospodăriilor apărute după 1950. Locuința are forma apropiată de un pătrat, este amplasată retras de la stradă, către una din laterale, dar niciodată pe limita de proprietate, orientată atât spre stradă cât și spre curte, are o prispă largă sau o loggie cu arcaturi. Curtea este clar divizată. Există un gard care separă grădina dinspre stradă de aleea (carosabilă) de acces spre mijlocul parcelei. Ograda, zona de anexe gospodărești, se dezvoltă în spatele locuinței, ascunsă de vegetație înaltă. Anexele sunt amplasate fie alipite acestui corp masiv, fie dispuse în lateral, subordonate acestuia.

O parte din aceste gospodării au sau au avut mici spații comerciale (construcții distincte) amplasate pe limita de proprietate. Procentul de ocupare al terenului se situează, în funcție de amplasarea parcelei în localitate, între 10-25 %.

În localitatea Nisipari au fost delimitate **5 Unități teritoriale de referință**, pornind de la delimitarea **Zonelor istorice de referință**, evidențiate în cadrul Studiului de urbanism istoric și arhitectură. Acestea sunt:

- UTR II.1a (Vatra istorică a satului- zona central-sudică a localității)
- UTR II.1b (zona riverană str. Nemțească)
- UTR II.1cd (zona vestică a localității)

- UTR II.1e (zona nordică a localității)
- UTR II.1f (zona estică a localității - lotizări 2008)

CAPITOLUL 6.1. - SUBDIVIZIUNEA UTR II.1a (Vatra istorică a satului)

Aceasta Unitate teritorială de referință a fost delimitată după Zona istorică de referință II.1a (Vatra veche) și este formată din vatra istorică a satului, care corespunde cu așezarea turcească de la sfârșitul secolului XIX.

UTR II.1a se află în zona central-sudică a localității. Zona este delimitată la nord de str. Fermierilor (tronsonul dintre str. Tineretului și str. Ghe. Dumitrașcu), la vest de limita posterioară a loturilor existente pe latura estică de pe str. Nemțescă, la sud de limita intravilanului, la est și nord-est de str. Mihai Viteazu, str. Lumina, str. Petru Vulcan, str. Ghe. Dumitrașcu.

Suprafața UTR II.1a este de cca. 31,28 ha.

UTR II.1a este o zonă preponderent rezidențială, dar prin prezența unor clădiri și spații cu funcțiuni de învățământ, culturale, comerciale, sportive și de agrement, are și caracterul unei zone centrale.

Zona este caracterizată de o rețea stadală ușor neregulată, determinată de modul de formare al localității, întâlnindu-se trei tipuri de tramă stradală: spontană, planificată și mixtă.

Zona descrisă are străzi cu trasee neregulate (dezvoltate spontan), în partea cea mai veche, care reprezintă vatra satului, nucleul de dezvoltare al localității. În acesta zonă se păstrează încă unele caracteristici originare (trasee scurte și profile inegale ale străzilor).

Parcelarul este neomogen, ca formă și suprafață. Forma neregulată a parcelelor este și rezultatul unor operațiuni de dezmembrare (operațiuni de vânzare, succesiune, etc.). Suprafața parcelelor variază între 500 mp și 4000 mp. Raportul între deschiderea și adâncimea loturilor este variabilă, de la 1/1 la 1/6

Regimul de înălțime al UTR II 1a este în general parter (P), excepție făcând școala (clădirea veche și cea nouă), cu regim de înălțime P+1

UTR II.1a este străbătută de la nord la sud, în zona sa mediană, de pâraul Caratai.

UTR II.1a se suprapune în totalitate peste Zona construită protejată (ZCP IV – Vatra veche Nisipari), determinată de prezența :

- **două imobile și zonele lor de protecție propuse spre clasare : 16.** Geamia Nisipari 1858; **17.** Școala Valaori 1936-1940 (indivative din planșa 6/2)
- **sitului arheologic nr. 26 - Nisipari Sud** – așezare și cimitire de epocă otomană și a zonei sale de protecție.

În UTR II. 1a se mai găsește (indivative din planșa 6/2) :

- **1 imobil cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită - 21.** Cimitirul musulman str. M. Viteazu - str. Al. Lapusneanu

Această zonă construită protejată (ZCP IV) și zona de protecție a imobilelor propuse spre clasare sunt reprezentate pe **planșa nr. 6/2** Unități teritoriale de referință și Zone Construite Protejate - loc. Nisipari

Zonele funcționale ce se regăsesc în această Unitate teritorială de referință - **UTR II.1a** sunt :

- **zona de locuire + funcțiuni complementare locuirii - ZRL**
- **zona institutii publice, de învățământ, etc - ZRIP**
- **zona activităților legate de culte ZRAC**
- **zona spații verzi și agrement ZRV**
- **zona căilor de comunicație și construcțiilor aferente - ZRCC**
- **zona gospodărie comunală (cimitire, rețele, construcții edilitare)**

CAPITOLUL 6.1.1. - ZONA DE LOCUINȚE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ZRL

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizează prin prezența predominantă a funcțiunii de locuire de tip rural (locuință cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă) și a funcțiunilor complementare locuirii: comerț, servicii, ateliere meșteșugărești, dotări de mică capacitate.

Locuința specifică comunei este joasă, cu un soclu de maxim 50 cm, are un singur nivel de locuit, cu pod, structura acoperișului în două sau patru ape și învelitoare din țiglă. Ferestrele sunt în general mici, streășina este ieșită din planul fațadei, sprijinită pe console din lemn. Culoarele preferate sunt cele luminoase, solare – alb, gălbui, crem, gri, uneori completate la elemente decorative prin accente puternice de albastru, grenă sau verde.

Forma în plan este în general dreptunghiulară cu marchiză, sau cu adausuri laterale sau spre spate (aplecatoare), iar dimensiunile sunt relativ reduse. Pe parcelă sunt construite mai multe corpuri de clădire: locuința și anexele gospodărești

Regimul de înălțime este P, materiale de construcție predilecte piatră/ lemn/ chirpici/ țigla trasă;

■ LOCALIZARE

Zona de locuințe aflată în vatra veche a localității este predominantă în UTR II.1a

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** locuire în sistem individual cu regim de înălțime P, P+M

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** comerț, servicii, ateliere meșteșugărești, dotări de mică capacitate. Comerțul și serviciile sunt inserate în zona de locuințe în spații convertite din destinația inițială de locuință, sau în spații nou construite cu această destinație.

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

-**rețeaua stradală:** străzi cu trasee relativ neregulate (neparalele și neperpendiculare), în partea care reprezintă vatra satului, nucleul de dezvoltare al localității.

Profilele străzilor sunt neamenajate, iar circulația pietonală lipsește în cea mai mare parte a zonei.

-**suprafețele (dimensiunile) loturilor:** parcelele au suprafețe ce sunt cuprinse între cca. 500 mp și cca 4000 mp, rezultat al dezmembrării succesive a loturilor inițiale. Forma loturilor este neregulată.

-**regim de înălțime:** Majoritatea locuințelor individuale sunt parter. Locuințele construite în ultimii 25 de ani sunt și P+M. Anexele gospodărești ale locuințelor sunt parter.

-**starea construcțiilor:** Există construcții în stare bună (construite sau renovate recent) construcții în stare medie și un număr relativ mic de construcții în stare de degradare.

-**procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.**

P.O.T. 10% - 15 % în cazul loturilor cu suprafețe mai mari și spre 30% în cazul loturilor mai mici (500mp)

C.U.T. de 0,1 - 0,15 , respectiv 0,3

-**amplasare a construcțiilor pe lot:** clădirea principală este retrasă de la aliniament sau amplasată pe aliniament (mai ales cu latura scurtă la stradă), cu fațada principală către sud, sud-est, cu anexele în continuarea sau în lateralul casei; în general, clădirile ocupă partea din față a parcelei. În general sunt construite mai mult de 3 corpuri de clădiri pe un lot (locuințe și anexe). Fundurile de loturi sunt neconstruite și sunt folosite ca grădini.

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- străzi fără profile amenajate
- fundături incorect rezolvate (acces imposibil în caz de intervenție)
- starea de degradare a unora dintre construcțiile de locuințe

- lipsa rețelei de canalizare

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va păstra caracterul predominant rezidențial. Funcțiunea de locuire trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 75% din totalul suprafeței zonei. Locuirea va putea lua și formă temporară, sezonieră, de vacanță sau de serviciu.

■ UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare. În cadrul zonei, locuirea nu va scădea ca pondere sub 75% din suprafața zonei.

Restul de maximum 25% din suprafața zonei va putea fi ocupat de funcțiuni precum:

- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+M
- instituții și servicii de interes public, loisir
- birouri profesii liberare
- spații verzi;
- unitati comerciale și de alimentatie publică compatibile cu locuirea;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională
- ateliere prestari de servicii nepoluante;
- gradiniță, creșă, centru medical, dispensar, farmacie.

Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradițională: locuința cu anexe gospodărești și spațiul pentru agricultură (grădina, livada, teren arabil, anexele pentru creșterea animalelor). Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit.

Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul regulament (regim de înălțime, retrageri față de limitele de proprietate, gabarite etc.) și cu respectarea legislației în vigoare.

Parcela nouă este parcela creată prin diviziunea sau comasarea unei parcele / unor parcele existente după data aprobării P.U.G. și R.L.U.

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor;
- amplasarea de depozite de deșeuri, reziduri;
- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Loturile își păstrează forma existentă.

În cazul clădirilor noi cu cel mult 2 niveluri supraterrane (P+M), se consideră construibile parcelele având simultan:

- suprafața minimă de 500,0 mp;
- front la stradă de: min.12,0 m pentru construcțiile cuplate și de min.15,0 m în cazul construcțiilor izolate.

- În cazul divizării loturilor existente se vor respecta cumulativ următoarele condiții :
 - nici unul din loturi nu poate avea o suprafață mai mică de 500 mp

- toate loturile vor avea acces la o cale de circulație auto și pietonală
- nici unul din loturi nu va avea o deschidere mai mică de 12,0 m

■ ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a camerelor de locuit (dormitoare, camere de zi).

Pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

În raport cu punctele cardinale fațada principală va fi orientată pe cât posibil spre est, sud, vest, sud-est, sud-vest.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Parcela va cuprinde trei zone funcționale (parcele mari, peste 1000mp):

- **spațiu de locuit și de reprezentare** (grădinița de flori +/- vița de vie, locuința și ograda);
- **spațiu de desfășurare a activităților gospodărești** (include construcții de adăpostire a animalelor, uneltelor precum și culturilor, anexele gospodărești și spațiul dintre acestea)
- **spațiu de desfășurarea a activităților agricole** (grădina de subzistență/ livada)

Se va conserva modul de **construire pe parcelă**.

- Parcela este împărțită în două zone de utilizare:

- **zona construită** - construcțiile sunt grupate în zona dinspre stradă a parcelei, retrase însă de la aliniament, lăsând mereu loc unei grădini de flori sau perdele de viță de vie. Există și excepții de construcții uneori pe aliniament, acolo unde există această caracteristică pe loturile învecinate.

- **zona plantată / cultivată** – unde nu există construcții

- Se va conserva modul de ocupare a parcelei specific locuinței tradiționale

Este interzisă amplasarea clădirilor pe aliniament - retragerea clădirilor față de aliniament va fi min. 3.00 m

Clădirile se pot amplasa cu latura lungă sau cu latura scurtă spre stradă în funcție de deschiderea parcelei (min. 15 m – pentru latura scurtă la stradă; minim 20 m pentru latura lungă)

Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă; construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă.

În cazul unor parcelări noi retragerea față de aliniament va fi de min. 4,00 m . Garajele se pot amplasa și pe aliniament spre stradă și pe limita laterală a lotului, cu condiția ca lățimea lui să nu depășească 25 % din lățimea terenului.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil

Se va păstra o retragere de min. 3,00 m față de limita laterală opusă celei pe care se amplasează construcția principală.

Atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate din înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor **încăperilor de locuit**.

Atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la cel puțin 2,0 m

În cazul loturilor existente, cu adâncimi mari, de peste 30m, se va păstra folosința de grădină a zonei posterioare a parcelei.

În cazul parcelelor noi, rezultate în urma unei operațiuni imobiliare, clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin 5,0 metri.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

■ **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică.

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, cămări), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât între fațadele ce conțin ferestre ale camerelor de locuit să fie o distanță ce permite realizarea unui unghi de max 45 grade între linia ce unește parapetul ferestrei aflată cel mai jos (parter) cu cornisa construcției opuse și planul orizontal.

În toate cazurile se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

■ **CIRCULAȚII SI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor

Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile.

■ **ACCES PIETONALE**

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele.

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

■ **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare / garare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice.

■ **REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR**

Regimul de înălțime va fi de P, P+M pentru locuințele individuale, cu o înălțime maximă a clădirilor de 5,5 metri la cornișă / streășină (de la cota +0.00); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

■ **CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul tradițional al zonei ca arhitectură și finisaje. Nu se acceptă imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei.

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcellarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

Volumetria va fi simplă, nefragmentată.

Construcțiile vor fi asezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

Nu se admite utilizarea finisajelor noi de fațadă precum gresia, faianța, materiale plastice, sticla, panouri tip Alucobond, panouri prefabricate etc., a tâmplăriei metalice și din aluminiu, pentru uși și ferestre. Dacă se optează pentru tâmplărie din PVC, să fie aleasă cea care imită lemnul.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri, ocru și bej, materiale de construcție vor fi naturale, tradiționale – lemn, piatră, cărămidă, etc.

Pentru acoperiș se recomandă forme geometrice simple, în două ape (unghi max 45 grade) sau patru ape (unghi cca. 25 grade)

Nu se admit învelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, etc.). Se vor folosi învelitorile din țiglă ceramică.

Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente.

Recomandări desprinse din studiul de urbanism istoric și arhitectură

- *Se interzice desființarea clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită identificate în cadrul Studiului de urbanism istoric și arhitectură (vezi Pl. 51. și 5.2. Zone construite protejate din Studiului de urbanism istoric și arhitectură)*
- *Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al satului și al subzonei istorico – geografice din care face parte: Dobrogea Centrală – podișul Dobrogei de Sud.*
- *Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți*
- *Se impune configurarea acoperișului cu șarpantă în două sau patru ape și a pantei corespunzătoare reliefului în care se află (cca 25 grade pentru patru ape, cca 35-45 grade pentru două ape, model casele nemțești / turcești). Este interzisă construirea acoperișurilor într-o singură apă, acoperișurilor cu rupere de pantă, sau pante inegale, nespecifice zonei.*
- *Învelitoarea va fi preponderent din țiglă ceramică*
- *Extinderile nu vor fi supradimensionate în raport cu vecinătățile și clădirea principală, se va ține cont de materialele și tehnicile specifice locului.*
- *Tâmplăria va fi din lemn și aspectul său păstrat natural sau vopsit în culori specifice (verde închis, gri, alb, ocru); se interzice tâmplăria din PVC.*
- *Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 40% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.*
- *Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și balustrii din beton sau piatră; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.).*
- *Finisajul exterior este o tencuială pe baza de var-ciment, texturată. Soclul și eventual solbancurile sunt profilaturi trase, Cornișele sunt uneori ritmate de o succesiune de console, sau zimțate. Ancadramentele golurilor sunt și ele profile trase, uneori având colonete stilizate ce susțin o arhitravă îngustă, profilată, alteori sunt doar o diferențiere cromatică*
- *Se interzice dispunerea antenelor TV satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.*
- *Este interzisă amplasarea scărilor sau a rampelor de acces pe domeniul public: trotuare, carosabil, spații libere.*
- *Culorile recomandate sunt:*
 - *învelitori – se impune folosirea culorilor naturale; este interzisă folosirea culorilor stridente sau saturate și se va evita folosirea țiglei industriale în a cărei compoziție s-a introdus colorant. Culorile acoperișurilor tradiționale sunt naturale: nuanțe natur brun-cărmiziu, ruginiu, gri.*
 - *zidăria de piatră va fi păstrată aparentă sau văruiată în culorile specifice zonei (culori pastelate – alb, crem, gălbui, gri deschis), iar la tâmplării și elementele decorative ale fațadelor se pot folosi culori contrastante specifice zonei: alb, verde, gri, brun etc). În*

general, lemnăria sau ancadramentele ferestrelor sunt tratate cu nuanțe / culori contrastante față de culoarea fațadelor.

- pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere băițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia, precum și vopselurile în culorile tradiționale (verde, gri, alb, ocru)

- acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – țiglă ceramică

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE

Pentru toate construcțiile de locuințe se va asigura racordul la utilități (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare când va fi cazul). În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile (locuințe, dotări, instituții publice, etc.) vor fi dotate cu fose septice vidanțate periodic.

Încalzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere (în lipsa rețelei de gaze naturale) se va face prin centrale termice individuale cu combustibil solid, boilere electrice, sobe cu lemne. Se recomandă și folosirea metodelor alternative pentru încălzire și prepararea apei calde menajere (panouri solare, panouri fotovoltaice).

Deșeurile menajere ale locuințelor se vor depozita în containere speciale pentru a fi evacuate săptămânal de către un serviciu de gospodărire autorizat, la o platformă desemnată și autorizată pentru depozitarea deșeurilor menajere.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cazul loturilor pentru locuințe individuale se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori și arbuști pe lot. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. *Speciile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.*

În zonele de lotizări noi, pentru locuințe unifamiliale se vor prevedea spații verzi și plantate (publice) în suprafață de minim 5mp/locuitor. De asemenea se prevăd plantații de aliniament cu arbori și arbuști ornamentali. Speciiile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.

Suprafețele marcate în planșa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

■ ÎMPREJMUIRI

Se interzice desființarea împrejmuirilor valoroase identificate prin prezentul studiu (vezi Pl. 5.1 și 5.2. Zone construite protejate); acestea se vor restaura și conserva.

Tipul tradițional de împrejmuire are calitatea de a fi transparent / semitransparent.

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, asigurându-se perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Gardul va fi compus din soclu de piatră 40-60 cm și 60-100 cm uluci de lemn sau metal; gardul poate avea și stâlpi din același material cu soclul. Înălțimea maximă nu va depăși 1,60 m. Gardul tradițional va fi cu soclu de piatră și închiderile din lemn – uluci în diverse culori (natur sau nuanțe de gri, verde, crem, albastru).

Se interzice :

- împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.
- vopsirea împrejmuirilor în culori stridente și strălucitoare
- gardurile din fier forjat răsucit, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

Elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă.

Împrejmuirile între loturi se pot realiza din materiale opace cu înălțimea de 1,8-2,0 m sau din plasa de sârmă dublată de gard viu

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

■ PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru locuințe individuale se recomandă a se opta pentru POT maxim = 20%.

Parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată sunt și rămân neconstruibile chiar și în situația înstrăinării sau divizării lor. În cazul parcelor cu POT mai mare de 20%, acesta se pastrează. Pentru loturile cu suprafețe sub 500mp se recomandă POT max de 30%.

■ COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 0,2 - 0,32 (POT max. 20 %)

CUT = 0,3 - 0,48 (POT max. 30 %)

S amprentă pe teren corp de clădire = max. 150 mp; sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT și CUT.

Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate

- Pentru orice **lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate** (documentații de urbanism PUZ, PUD, intervenții asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de aprobare / autorizare, se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

• Pentru orice **lucrare de construire** / documentație de urbanism tip PUZ sau PUD **în limitele siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție** se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

CAPITOLUL 6.1.2 ZONA INSTITUȚII PUBLICE - ZRIP

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

■ **LOCALIZARE** - în cadrul UTR II. 1a, dotările comerciale, agenția poștală și căminul cultural sunt grupate pe str. Speranței, școala gimnazială, sala de sport sunt grupate pe str. Ghe Dumitrașcu și Iuliu Valaori și o nouă grădiniță pe str George Coșbuc .

Dintre acestea, Școala gimnazială Iuliu Valaori (scriitor și om politic) are valoare memorial-simbolică și arhitectural-urbanistică și se încadrează în categoria clădirilor cu valoare culturală mare (conf. Studiu de urbanism istoric și arhitectură)

Aceasta a fost construită începând cu 1936, la inițiativa boierului Mihail Valaori, și a fost inaugurată în 1940. Construcția inițială avea parter, cu o parte centrală a fațadei principale, mai înaltă cu etaj și mansardă.

În 1957 a suferit distrugeri la acoperiș, iar la reparații forma acestuia a fost schimbată, renunțându-se la mansardă.

La renovările făcute 2004-2005 a fost înlocuită tâmplăria de lemn cu PVC și au fost modificate parțial golurile de ferestre la partea superioară, renunțându-se la partea arcuită. Nu s-au modificat și ancadramentele, care urmăresc forma ferestrei originare.

De asemenea, a fost modificat accesul principal, închizându-se golurile de ușă și transformând o fereastră în ușă, iar culorile folosite la finisarea elementelor decorative ale fațadelor (ancadramente, pilaștrii, balustrade) au fost schimbate cu unele nepotrivite cu stilul cu influențe neoromânești al construcției.

Accesul principal al construcției este orientat către un spațiu verde amenajat cu gazon, arbuști, gard viu, etc.

În 2019 a fost terminată noua școală gimnazială din Nisipari, urmând ca școlii "Iuliu Valaori" să i se dea o nouă destinație (bibliotecă, centru activități recreative, centru reînviere a activităților tradiționale, etc.)

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** În interiorul acestei zone sunt instituții de învățământ, culturale, sportive și comerciale.

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

-**rețeaua stradală** : instituțiile existente sunt bine deservite de rețeaua stradală existentă: str. Speranței, str. Iuliu Valaori, str. Ghe Dumitrașcu, str. George Coșbuc. Unele străzi sunt asfaltate și au profile amenajate (str. Speranței, str. Iuliu Valaori), altele sunt străzi neamenajate, pietruite (str. George Coșbuc, str. Ghe. Dumitrșcu)

-**suprafețele (dimensiunile) loturilor:** Lotul pe care se află școala gimnazială (nouă și veche) este generos de cca. 6500mp, cu o deschidere mare spre str. Ghe Dumitrașcu și pâraul Caratai. Lotul

ocupat de Căminul cultural are cca. 822mp si are deschidere spre str. Speranțe, iar lotul ocupat de sala de sport are cca. 2000mp, cu acces din str. Iuliu Valaori. Lotul ocupat de gradiniță are cca. 1767mp și are acces din str. G. Coșbuc.

Loturile spațiilor comerciale au suprafețe variabile și sunt situate în general pe str. Speranței.

-regim de înălțime: P și P+1 (școlile), P+2 (cămin cultural)

-starea construcțiilor: stare bună și foarte bună cele noi sau reconstruite (căminul cultural), stare mediocră - unele spații comerciale

-procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.

P.O.T scăzut- sub 20% - C.U.T. sub 0,4 - parcela ocupată de școli

P.O.T cca. 42% - C.U.T. 0,4 - parcela ocupată de sala de sport

P.O.T cca. 55 % - C.U.T. 1,6 - parcela ocupată de căminul cultural

P.O.T cca. 32% - C.U.T. 0,32 - parcela ocupată de gradiniță

-amplasare a construcțiilor pe lot:

- dotările comerciale sunt fie retrase cu cca. 4m de la stradă , fie construite pe limita de proprietate de la stradă

- dotările de învățământ sunt retrase cu peste 5 m de la limita proprietății dinspre stradă

- sala de sport este retrasă cu cca. 4m de la limita proprietății dinspre stradă

- căminul cultural este retras cu cca. 2m de la limita proprietății dinspre stradă

■ DISFUNCTIONALITATI

- străzi fără profile amenajate, străzi nemodernizate, care constituie calea de acces la aceste dotări

- lipsa rețelei de canalizare, gaze

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE

Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală, învățământ de tip rural, asistență socială, culte, servicii medicale, plantații decorative, reclame, mobilier urban, etc.

Se admit funcțiuni de interes general specifice localităților rurale :

- birouri pentru companii si firme,
- servicii financiar-bancare si de asigurări,
- servicii pentru cercetare-dezvoltare,
- servicii de formare-informare, biblioteci,
- servicii de poștă si telecomunicații,
- edituri, centre media,
- activități asociative diverse,
- servicii profesionale, colective si personale,
- servicii specializate pentru comerț,
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase,
- pensiuni, agroturism
- centre comerciale, magazine,
- mici unități productive manufacturiere si de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale,

- servicii medicale si de asistență socială

■ UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu următoarele două condiții:

- funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, prin proiect să se demonstreze eliminarea unei surse existente de incomodare sau poluare;
- proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției si amenajărilor și o mai bună integrare în zona centrală.

Se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor existente, cu condiția menținerii unei ponderi a locuințelor de minim 75% din totalul ariei construite desfășurate, a zonei studiate.

Se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat si să fie compatibile ca funcționare si aspect cu zona centrală si cu prevederile avizului autorității de mediu.

■ UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități si de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare si producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din institutiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Loturile își păstrează forma existentă.

În cazul construcțiilor publice se recomandă următoarele, în funcție de destinația spațiului :

- **Școala** S teren = min 4000mp; forma parcelei - regulata sau neregulată; amplasare - izolat sau pavilionar
- **Grădiniță** S teren = min 2500mp; forma parcelei - regulata; amplasare - izolat sau pavilionar
- **Cămin cultural** S teren = min 2000mp; forma parcelei - regulata; amplasare - izolat
- **Biserica** S teren = min 4000mp; forma parcelei - neregulata; amplasare - izolat
- **Dispensar** S teren = min 2000mp; forma parcelei - regulata sau neregulată; amplasare - izolat sau pavilionar

Terenurile pentru instituții si servicii publice, vor avea suprafața minimă recomandată de 1000,0 mp si un front la stradă de minim 30,0 metri.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Este interzisă amplasarea clădirilor pe aliniament.

Retragerea obligatorie este min. 4m, excepție făcând dotările comerciale care se pot retrage cu min 1m, spațiu în care se pot amenaja rampele și scările de acces în clădire

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile ce au funcțiuni publice nu se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil. **Ele se vor amplasa izolat pe parcelă la cel puțin 5m față de orice limită laterală și față de limita posterioară.**

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică .

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

În toate cazurile se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT și CUT.

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism și ale reglementărilor în vigoare privind asigurarea securității la incendiu.

■ ACCESE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate spațiile publice.

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare atât la racordarea trotuarelor la partea carosabilă, cât și la accesul în clădiri publice.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru obiectivele de interes local, parcare se va asigura pe cât posibil pe terenul propriu sau pe străzile din zonă dacă lățimea acestora o permite.

Construcții administrative : câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții financiar-bancare : câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

Parcările pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Construcții comerciale:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;

- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;

Restaurante : câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcările clienților.

Construcții de cult : minim de 5 locuri de parcare.

Construcții culturale : câte un loc la 10-20 de locuri în sală.

Construcții de învățământ : 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Construcții de sănătate

- pentru **dispensar rural, alte unități sanitare, creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii:** câte un loc de parcare la 10 persoane angajate cu un spor de 10% pentru vizitatori

Construcții sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează :

- pentru **Săli de sport**: un loc de parcare la 5-20 de locuri

Construcții și amenajări de agrement: câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane

Construcții de turism: câte 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

- Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

■ ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- | | |
|----------------------|-------------|
| - Servicii | - max. P+1E |
| - Instituții publice | - max. P+1E |

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE

Construcțiile din această zonă funcțională vor avea o volumetrie nefragmentată, o arhitectură simplă, funcțională, și vor fi realizate din materiale durabile, și finisaje de calitate superioară și culori în nuanțe de gri, bej, ocru, galben, cu accente.

Acoperișurile se pot executa cu șarpantă sau în terasă. Panta învelitorilor va fi moderată, specifică zonei (25° – 30°). Se vor prefera materiale în culori și texturi tradiționale (țigle în culori naturale, roșu /cărămiziu /brun)

În cazul obiectivelor de interes local este recomandat ca arhitectura să valorifice caracteristicile locale tradiționale.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR MENAJERE

Pentru toate construcțiile se va asigura racordul la utilități (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare când va fi cazul). În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile (locuințe, dotări, instituții publice, etc.) vor fi dotate cu fose septice vidanțate periodic.

Încalzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere (în lipsa rețelei de gaze naturale) se va face prin centrale termice individuale cu combustibil solid, boilere electrice, sobe cu lemne. Se recomandă și folosirea metodelor alternative pentru încălzire și prepararea apei calde menajere (panouri solare, panouri fotovoltaice).

Deșeurile menajere ale instituțiilor se vor depozita în containere speciale pentru a fi evacuate săptămânal de către un serviciu de gospodărire autorizat, la o platformă desemnată și autorizată pentru depozitarea deșeurilor menajere.

Se vor amplasa containere pentru colectarea selectivă a deșeurilor (hârtie, metal, plastic, sticlă)

Cablurile de alimentare cu energie electrică se vor dispune astfel încât să urmărească liniile de cornisă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor. Pentru viitor se recomandă ca toate rețelele de alimentare cu energie electrică precum și rețelele de telecomunicații să fie introduse în subteran.

Bransamentele de orice fel vor fi ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

În cazul obiectivelor de interes public, a spațiilor comerciale se recomandă amenajarea de spații verzi prin plantare cu arbori, arbuști ornamentali și plante a terenului rămas neconstruit pe parcelă.

In cazul investițiilor noi, este obligatoriu ca în documentațiile de urbanism și DTAC să se evidențieze suprafața de spațiu verde, conform cu HCJC 152/2013, în funcție de destinația și funcțiunea construcției (investiției). Se vor specifica tipul de plante, arbori, arbuști, etc. ce urmează a fi plantați și modul de amplasare al acestora (grădină, perdea de protecție, jardiniere pe fațade, etc.) Spațiile verzi vor fi amenajate respectând procente minime din HCJC 152/2013, cu mențiunea că

suprafața de spațiu verde poate fi repartizată pe terenul rămas liber după realizarea construcțiilor, pe fațadele construcțiilor, cât și pe terasele construcțiilor.

Suprafețele marcate în plansa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

Se recomandă ca parcajele descoperite cu mai mult de 8 locuri să fie compuse astfel încât grupările de câte 4 locuri de parcare să fie separate de minimum un arbore de talie înaltă.

În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul autorității de mediu.

■ ÎMPREJMUIRI

Se interzice desființarea împrejmuirilor valoroase identificate prin prezentul studiu (vezi Pl. 5.1 și 5.2. Zone construite protejate); acestea se vor restaura și conserva.

Se interzic gardurile din fier forjat răsucit, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, asigurându-se perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Gardurile spre stradă vor avea un soclu din zidarie de cca 60 de cm înălțime, urmat, în partea superioară, până la înălțimea de 1,60m - 1,80m, de o închidere transparentă din bare metalice sau alte alcătuiți similare; se recomandă realizarea unui aspect unitar al acestor împrejmuiri.

Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.

Împrejmuirile între loturi se pot realiza din materiale opace cu înălțimea de 1,8-2,0 m sau din plasa de sârmă dublată de gard viu

Se interzice vopsirea împrejmuirilor în culori stridente și strălucitoare.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament, pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu pavaje decorative, borduri, jardiniere sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc. De asemenea, anumite instituții publice pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu pavaje decorative, borduri, jardiniere sau cu garduri vii.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

■ PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru **instituții publice și servicii** se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, cu recomandarea de a se opta pentru POT max = 40 %

Pentru instituții de învățământ, cu un regim de înălțime de max. P+1E - POT max = 25% . Înălțimea la cornișă este de 8m.

Parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului au fost epuizate sunt și rămân neconstruibile chiar și în situația înstrăinării sau divizării lor.

■ COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,8 pentru instituții publice (POT 40 % P+1)

CUT maxim = 0,5 pentru unități învățământ (POT max. 25 % P+1)

Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate

- Pentru orice **lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate** (documentații de urbanism PUZ, PUD, intervenții asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de aprobare / autorizare, se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

- Pentru orice lucrare de construire / documentație de urbanism tip PUZ sau PUD **în limitele siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție** se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

Reglementări pentru intervențiile viitoare asupra clădirii "Iuliu Valaori":

- orice interventie se va face pe baza unui proiect semnat de arhitect conform legii 50/1991 cu completările ulterioare
- proiectul va fi avizat de Directia Judeteană pentru Cultură Constanța
- nu se admite modificarea volumetriei, a formei acoperișului, a formelor golurilor, a elementelor decorative si a materialelor originare
- nu se admit placări cu polistiren
- se recomandă revenirea la golurile de uși și ferestre inițiale, la culori în nuanțe de bej și gri
- nu se admit extinderi sau construcții adiacente clădirii
- nu se admite desființarea spațiului verde din fața construcției
- se recomandă refacerea unei imprejmuiri cu soclu de piatră si stâlpi de piatră cu înălțime redusă și panouri cu traverse de lemn sau metal, în stilul celei inițiale

CAPITOLUL 6.1.3. ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE (ZRAC)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTR II.1a cuprinde o parcelă pe care este amplasată geamia veche 1858 - Karatay Mescidi (str. Constantin Brătescu) care aparține cultului musulman. Nu este funcțională în prezent.

Nu se recomanda adăugarea altor construcții noi în incintă.

Geamia are stabilită o valoare culturală mare și este recomandată a fi conservată, până la momentul stabilirii unei destinații potrivite cu valoarea sa.

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** activități legate de cultul musulman

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** activități educative – școală (în cazul moscheelor)

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

În UTR II.1a se află o geamie construită în 1858 pe un promontoriu. Este situată în extremitatea sudică a localității, destul de dificil de accesat.

- suprafețele (dimensiunile) loturilor:

- suprafața parcelei pe care se află geamia veche din Nisipari este de cca. 2400 mp.

- regim de înălțime: P

- starea construcțiilor:

- geamia este în stare medie de conservare; are un plan dreptunghiular, cu pridvor de lemn, adăugat în afara construcției propriu zise; nu are minaretul specific geamiilor; valoarea culturală mare este dată de vechimea construcției și de valoarea memorial simbolică

- procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.

POT este sub 8 %, iar CUT este sub 0,8.

- amplasare a construcțiilor pe lot:

- geamia este amplasată retrasă cu peste 25m de la str. Constantin Brătescu și retrasă față de celelalte laturi la peste 8m

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- străzi nemodernizate, acces dificil
- nefiind folosită, există riscul ca starea de degradare să se accentueze

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- se menține funcțiunea actuală de cult și educație

- activități religioase ale cultului musulman
- spațiu expunere obiecte de cult, documente istorice, etnografice, etc ale cultului musulman

■ UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor
- construcții provizorii de orice natura, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- orice altă activitate care nu se încadrează în utilizările admise

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu se recomandă adăugarea altor construcții noi în incintă.

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și se vor încadra în prevederile reglementărilor în vigoare privind asigurarea securității la incendiu.

■ ACCESE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale corespunzătoare din punct de vedere al dimensionării (nr. fluxuri se va stabili în funcție de capacitatea lăcașului de cult) al conformării și al îmbrăcămînții respectându-se siguranța în exploatare.

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare atât la racordarea trotuarelor la partea carosabilă, cât și la accesul în clădiri publice.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea se va asigura pe străzile din zonă dacă lățimea acestora o permite.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul, nu se propun alte clădiri pe parcelă. Regimul de înălțime al zonei este P. Se acceptă un accent pe înălțime dat de minaret.

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Lucrările privind restaurarea, transformarea sau amenajarea clădirii de cult vor fi făcute pe baza unor proiecte avizate de organele competente. La clădirile valoroase din punct de vedere arhitectural se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decorațiilor, a gurilor și a finisajelor tradiționale. Se vor elimina intervențiile nefavorabile.

Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor.

Intervențiile admise la lăcașurile de cult existente vor fi următoarele: **consolidare și restaurare.**

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE

Construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile vor fi branșate la fose septice vidanțate periodic.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațade.

Se vor prevedea spații special amenajate de depozitare în containere a deșeurilor menajere, ce vor fi evacuate săptămânal de către un serviciu de gospodărire autorizat.

■ SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini amenajate. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști ornamentali. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă.

Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

In cazul investițiilor noi de cult, este obligatoriu ca în documentațiile de urbanism și DTAC să se evidențieze suprafața de spațiu verde, conform cu HCJC 152/2013. Se vor specifica tipul de plante, arbori, arbuști, etc. ce urmează a fi plantați și modul de amplasare al acestora. Spațiile verzi vor fi amenajate respectând procente minime din HCJC 152/2013, cu mențiunea că suprafața de spațiu verde poate fi repartizată pe terenul rămas liber după realizarea construcțiilor, pe fațadele construcțiilor, cât și pe terasele construcțiilor.

■ ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel: se va acorda prioritate conservării gardurilor existente dacă au valoare arhitecturală. În caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 1,80 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatră de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din bare metalice sau alcatuiri similare sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim: 10%

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 0,1

Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate

- Pentru orice **lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate** (documentații de urbanism PUZ, PUD, intervenții asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de aprobare / autorizare, se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

- Pentru orice **lucrare de construire** / documentație de urbanism tip PUZ sau PUD **în limitele siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție** se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

CAPITOLUL 6.1.4. ZONA SPAȚII VERZI, DOTĂRI PENTRU SPORT ȘI AGREMENT (ZRVS)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

O zonă de spații verzi cuprinde: spații verzi publice cu acces nelimitat, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și creare a unui microclimat sănătos, plantații de aliniament, spații plantate de-a lungul cursurilor de apă.

Zona spațiilor verzi publice și a dotărilor sportive este bine reprezentată în UTR II.1a. și se prezintă astfel:

- Parcul amenajat în vecinătatea pârâului Caratai, pe str. Dragoș Vodă, între străzile Fermierilor și George Coșbuc
- grădina amenajată pe parcela școlii gimnaziale Iuliu Valaori
- zona reprezentată de vegetația, spontană în mare măsură, existentă în lungul văii pârâului Caratai
- zona reprezentată de vegetația spontană existentă în jurul puțului forat F3
- sala de sport de pe str. Iuliu Valaori

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- caracterul neamenajat al zonei verzi de-a lungul pârauului Caratai
- terenuri virane cu vegetație spontană

REGLEMENTĂRI

Se mențin zonele verzi amenajate existente și se completează prin crearea de spații verzi amenajate în lungul pârauului Caratai

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public completate de:

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări și dotări pentru sport, joc și odihnă;
- anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc

■ UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații. Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii protecției mediului nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

■ UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare la toate spațiile verzi.

Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate.

Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi.

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conformarea parcelelor destinate zonei verzi ce se va amenaja va rezulta în urma întocmirii unor studii de specialitate, avizate conform legii.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

- se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii
- se va asigura accesul din circulațiile publice la aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale
- se va asigura accesul mașinilor de pompieri

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele se vor dispune în afara zonei destinate spațiilor verzi și vor respecta normele specifice proiectelor de specialitate legal aprobate.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi parter

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor și a materialelor folosite la caracterul tipului de zonă verde.

În cazul dotarilor sportive pentru zonele rurale s-au folosit proiecte tip cu o structură metalică și finisaj neutru, modern

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminatul public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

Pentru dotările sportive se vor asigura toate utilitățile (energie electrică, alimentare cu apă, evacuarea apelor uzate, energie termică din surse regenerabile, etc.)

Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.

Depozitarea și evacuarea deșeurilor se va face, conform avizelor obținute, de către firme specializate.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor verzi se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii. Se recomandă folosirea speciilor locale, rezistente la climatul local.

Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier urban amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice.

Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, pavele, cărămidă.

Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și /sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de min. 60 cm în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

Culorile folosite vor fi cele naturale, fără a utiliza pigmenți tari, nespecfici zonei verzi.

■ ÎMPREJMUIRI

Pentru împrejmuirea spațiilor verzi publice se recomandă folosirea un parapet de 0,40 metri înălțime, dublat de gard viu, fie folosirea bordurilor (în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 m terenul va fi coborât cu minim 0,10 m sub nivelul părții superioare a bordurii) dublate de gard viu

Pentru lotul sălii de sport împrejmuirea va avea min. 1,8m înălțime, cu soclu de 0,60m și o parte transparentă de grilaj metalic, dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 10 % ; CUT maxim = 0,1

POT maxim: 42 % ; CUT maxim = 0,4

Pentru orice intervenție pe această zonă se elaborează obligatoriu PUZ sau PUD.

CAPITOLUL 6.1.5. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE (ZRCC)

CARACTERUL ZONEI (UTR II.1a)

Trama stradală caracteristică UTR II.1.a este mixtă.

Zona cuprinsă între străzile Mihai Viteazu și Poștei, între strada Speranței și limita sudică a UTR II.1a este constituită înainte de 1886 și păstrează încă caracteristici orginare ale satului turcesc constituit înainte de 1886: trasee scurte și întortocheate, profile inegale ale străzilor.

Restul zonei are o tramă relativ ortogonală, rezultat al parcelarilor succesive ce au avut loc :

- în perioada 1886-1898 - zona străzilor Fermierilor, Ion Roată, Tineretului, Primăverii
- în perioada 1917-1975 - la sud de strada Poștei, zona străzilor Caratay și Toamnei
- în perioada 1975-1997 - mici extinderi în partea de sud a str. Mihai Viteazu și în partea de sud a str. Dragoș Vodă

Lățimea străzilor este variabilă cuprinsă între 7m și 12-13m .

Majoritatea străzilor sunt asfaltate cu profile amenajate sau parțial amenajate: Str. Poștei (7-9m), str. Primăverii (7-9m), str. Speranței (12m), str. Fermierilor (12m), str. Tineretului (12-16m), str. Ion Roată (9m), str. Iuliu Valaori (12m), str. Mihai Viteazu (12m). Modernizarea celor mai multe dintre acestea s-a făcut după 2020.

Restul străzilor nu sunt modernizate, sunt pietruite sau sunt drumuri de pamânt: str. Timpului, str. George Coșbuc, str. Aurel Vlaicu, str. Geamiei, str. Constantin Brătescu, str. Ghe. Dumitrșcu, str. Lumina, str. Caratay, str. Toamnei

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- caracterul neamenajat al unor străzi (profil, îmbrăcăminte)
- străzile nu sunt racordate la intersecții

REGLEMENTĂRI

Se păstrează trama stradală mixtă, dezvoltată în jurul fostelor sate turcești și completată cu străzi paralele și perpendiculare ca urmare a dezvoltării prestabilite, care formează insule de locuințe de forme și dimensiuni variate în urma divizării parcelelor originare.

Profilele străzilor și ale drumurilor pot fi modificate cu condiția păstrării traseului istoric. Nu se mai permite trasarea de străzi noi de tip fundătură nespecific zonei și comunei.

Modernizarea străzilor se face pe baza unor proiecte de specialitate care vor găsi soluția optimă în funcție de lățimea străzii . Profilele străzilor se vor stabili în acord cu necesitățile funcțiunii și prevederile în vigoare.

Extinderile tramei stradale în limitele intravilanului existent/propus vor continua în primul rând traseele existente: prelungirea străzii Timpului și tronsonul străzii Dragoș Vodă între str. George Coșbuc și str. Toamnei

Lucrările de reabilitare ale străzilor și drumurilor vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă în perimetrul siturilor arheologice și de supraveghere arheologică în zona de protecție a siturilor arheologice.

Asfaltarea străzilor trebuie să includă o atență rezolvare a pantelor drumului, a scurgerii apelor pluviale. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea lor superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului sau a stratului de uzură.

Rigolele vor fi din elemente prefabricate. Se vor prevedea podețe de acces carosabil pentru fiecare parcelă.

Aleile pietonale, trotuarele se vor pava cu materiale naturale: piatră locală, piatră de râu cioplită sau alte tipuri de materiale de bună calitate.

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- amenajări și lucrări tehnico-edilitare, spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public

- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale
- stații transport în comun

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- în zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea se va asigura pe cât posibil pe terenul propriu.

Staționarea pe partea carosabilă în această zonă se va face doar dacă lățimea străzilor o permite.

■ SPAȚII PLANTATE

- Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.
- Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.
- Plantațiile din aliniament nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și traversările pentru pietoni.
- Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.
- Curățarea plantațiilor în zona rețelilor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă.

CAPITOLUL 6.1.6. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (ZRGC)

Serviciile publice de gospodărie comunală reprezintă ansamblul activităților și acțiunilor de utilitate și de interes local, desfășurate sub autoritatea administrației publice locale, având drept scop furnizarea de servicii de utilitate publică, prin care se asigură (Legea 326/2001):

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale;
- c) salubritatea localităților;
- d) alimentarea cu energie termică produsă centralizat;
- e) alimentarea cu gaze naturale;
- f) alimentarea cu energie electrică;
- g) transportul public local;
- h) administrarea fondului locativ public;
- i) administrarea domeniului public.

Serviciile publice de gospodărie comunală se realizează prin intermediul unui ansamblu de construcții, instalații tehnologice, echipamente funcționale și dotări specifice.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **1.** Subzona cimitirelor - situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - **ZRGCC**
- **2.** Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor pentru gospodărie comunală situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - **ZRGCE**

1. În UTR II.1a se află **cimitirul musulman**, situat în sudul localității, pe str. Mihai Viteazu, la limita intravilanului. Acesta are o suprafață de cca. 0,52ha și se învecinează la N-NV cu str. Mihai Viteazu, la N-NE cu loturi de locuințe, la E-SE cu str. Al. Lăpușneanu, la S-SV cu teren extravilan.

Accesul carosabil și pietonal se face pe latura din str. M. Viteazu. Nu există alte construcții pe parcela cimitirului, în afara monumentelor funerare.

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- vecinătatea directă cu funcțiunea de locuire, pe latura N-NE

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- cimitir musulman, amenajări specifice cultului
- circulații pietonale
- plantații
- lucrări supraterane - însemne, borduri, împrejmuiuri, lespezi, obeliscuri din materiale durabile (piatră, marmură, beton)
- lucrări de artă plastică
- pavilion pentru administrație

■ UTILIZARI INTERZISE :

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare
- plantarea de arbori , arbuști pe morminte este interzisă
- este interzisă montarea băncilor, ornamentelor, etc., pe trotuarul dintre locurile de înhumare
- în cimitirul musulman este interzisă depozitarea materialelor, cioplirea pietrelor, etc., este permisă doar efectuarea de lucrări de amenajare a locului de înmormantare. Pământul rezultat din săpătură, resturile de orice natură rezultate din operațiile de construcție se transportă în fiecare zi de către constructor în locurile indicate de primărie.
- conform religiei islamice se interzice exhumarea persoanelor decedate. Exhumarea se face în cazuri excepționale la cererea și cu acordul organelor legale, în condițiile legii

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Un loc de înhumare are dimensiunile de 1,5m x 3m, cu o distanță de 0,5m între morminte. Adâncimea gropii pentru toate locurile de înhumare este de 2,5m

2. În UTR II.1a se află 2 puțuri forate (F2, F3), care alimentează satul Nisipari cu apă.

Putul F2 este amplasat în zona străzilor Dragoș Vodă și George Coșbuc, are adâncimea H = 150 m și asigură debitul de 8,9 l/s. Putul F3 este situat la sud – vest de putul F2, în zona străzilor Timpului și Dragoș Vodă.

Apa captată din puțuri este pompată direct în rețeaua de distribuție. Există un rezervor care are capacitatea de înmagazinare V = 100 mc și este amplasat la est de localitate, într-o zonă înaltă care îi corespunde o cotă topografică de 70,00 m. În acest rezervor ajunge doar surplusul de apă din orele de consum redus. Acesta are și rolul de compensare a variațiilor orare de consum și de păstrare a rezervei intangibile de incendiu. Rezervorul existent nu este suficient și este necesar să se mărească volumul de înmagazinare prin realizarea unui alt rezervor.

Rețeaua de distribuție există pe aproape întreaga tramă stradală.

Rețeaua de alimentare cu energie electrică este aeriană și este existentă pe întreaga tramă stradală. De asemenea rețeaua de internet și televiziune prin cablu este aeriană.

Nu există rețea de canalizare în localitate

Nu există alimentare cu gaze naturale în localitate

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- captări de apă în perimetrul în care deja există un puț
- posturi / stații de transformare;
- stații de reglare măsură gaz;
- rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, etc.)
- construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare;
- alte instalații edilitare
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;

■ UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

La orice altă utilizare se vor respecta zonele de protecție prevăzute prin norme și avizele deținătorilor de rețele.

■ UTILIZĂRI INTERZISE :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- pentru incintele situate în zone de locuințe se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- interdicție construcție în culoare / zone de protecție față de rețelele edilitare (apă, electricitate), stațiile de transformare, puțuri apă, rezervoare apă potabilă, stații pompare

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela pe care se află puțul forat F2 are o suprafață de cca. 845mp și o formă în L.

Parcela pe care se află puțul forat F3 este delimitată de un gard care asigură limita de protecție sanitară. Acesta se află la sud de str. Timpului într-o zonă neamenajată.

Nu au fost identificate alte parcele pe care se prevăd investiții legate de instalații edilitare.

Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va păstra în jurul puțurilor F2 și F3 o zonă de protecție sanitară conform legii.

Pe parcelă se pot construi doar construcții / instalații care țin de buna funcționare a puțului. Retragera recomandată este de 3m.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Se va păstra în jurul puțurilor F2 și F3 o zonă de protecție sanitară conform legii. Se recomandă retrageri de 5m de la limitele laterale și limita posterioară.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va păstra în jurul puțurilor F2 și F3 o zonă de protecție sanitară conform legii. Distanța între construcții / instalații este stabilită de avizele necesare obținute. În toate cazurile, se vor respecta condițiile de protecție și securitate la incendiu.

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiului circulației publice.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Parter - înălțime stabilită de datele tehnice ale instalației / construcției (admisă ca utilizare)

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Se vor asigura utilitățile necesare funcționării instalațiilor de captare a apei.

Deșeurile care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din întreținerea și curățenia pe parcelă vor fi preluate periodic de firmele specializate.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității
- se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

■ ÎMPREJMUIRI

Parcelele vor fi delimitate de domeniul public cu un gard transparent, cu sau fără soclu opac de 0,60 metri având înălțimea totală de maxim 2,20 m și minim 1,20 m, dublat de un gard viu.

Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei care nu sunt adiacente domeniului public, gardurile vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi transparente sau semiopace în cazul învecinării cu spații plantate și circulații pietonale, sau opace în cazul învecinării cu locuințe sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT max = 20%; CUT max = 0,2.

Măsurile de protecție (conform GHID din 21 septembrie 2016 privind captarea apelor subterane și sisteme de alimentare cu apă - cap. 4.1.2)

Efecte asupra mediului; Măsurile potențiale de prevenire / reducere / compensare

–Delimitarea zonelor de protecție sanitară cu regim sever în jurul puțurilor de captare a apei subterane, a prizelor aferente captărilor de apă din surse de suprafață, SPA, rezervoarelor de înmagazinare și a STA, precum și de-a lungul conductelor de aducțiune și inspecții periodice pentru verificarea respectării reglementărilor privind managementul apelor în ceea ce privește prevenirea poluării resurselor de apă (conform prevederilor [H.G. nr. 930/2005](#), cu modificările și completările ulterioare)

–Orice intervenție (construcție, consolidare, etc.) din vecinătatea captărilor de apă, a rezervoarelor de înmagazinare, SPA și STA, se va efectua cu respectarea legislației specifice referitoare la caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară cu regim sever și a celei de protecție hidrogeologică

–Protecția corespunzătoare a puțurilor (ex. cabina puțului, împrejmuire)

–Testarea periodică a calității sursei de apă brută (apă de suprafață sau subterană) prin analize specifice În cazul puțurilor: măsurarea și înregistrarea nivelurilor hidrodinamice și hidrostatice ale apei subterane pentru a detecta modificările de debit și evidențe ale parametrilor calitativi (analize); în cazul unor modificări semnificative, trebuie realizate investigații suplimentare pentru identificarea cauzei și pentru a adopta măsurile adecvate (ex. operații de deznisipare).

–Restricții privind cantitățile de apă subterană captată în cazul modificărilor semnificative ale parametrilor acviferului și, dacă este posibil, utilizarea surselor de apă de suprafață (în special în perioadele de secetă).

- Program de supraveghere a surselor de poluare a apelor de suprafață identificate în zonele aferente captărilor de apă.
- Pentru a diminua pierderile de apă se va implementa un program de inspecție și control pentru rețeaua de apă, având drept scop intervențiile de remediere rapide și eficiente
- Elaborarea și implementarea unui Plan de prevenire și combatere a poluărilor accidentale (sursa de apă, STA, rețea de distribuție etc.)

CAPITOLUL 6.2. - SUBDIVIZIUNEA UTR II.1b (STRADA NEMȚEASCĂ)

Aceasta Unitate teritorială de referință a fost delimitată după Zona istorică de referință II.1b. Această UTR este o zonă constituită în cea mai mare parte între 1886 și 1898 și după 1917 într-o mai mică măsură (conform Studiu de urbanism istoric și arhitectură)

UTR II.1b este situată de-a lungul străzii Nemțescă, care străbate localitatea Nisipari de la sud la nord. Zona este delimitată la nord de limita intravilanului, la vest de limitele posterioare ale loturilor aflate pe partea vestică a str. Nemțescă, la sud de limita intravilanului și la est de str. Tineretului până la str. Speranței, apoi de limitele posterioare ale loturilor aflate pe partea estică a str. Nemțescă, și în continuare de str. Caratay.

Suprafața UTR II.1cd este de cca. 29,95 ha.

UTR II.1b este o zonă preponderent rezidențială. Funcțiunea rezidențială este completată de prezența: lăcașelor de cult Biserica Ortodoxă Sfântul Nicolae și vechea biserică evanghelică, Sfinții Mihail și Gavril, care nu mai funcționează, a dispensarului, a câtorva spații comerciale, a cimitirelor ortodox și a celui musulman (dezafectat).

Zona este caracterizată de o rețea stradală ortogonală, specifică modului de formare al localității și al sistematizării în urma colonizării din Dobrogea.

Parcelarul este omogen, ca formă și suprafață, în cea mai mare parte. Forma loturilor este de patruleter alungit, iar suprafața lor este cuprinsă între 1500 mp și 2000mp, cu mici excepții ale unor loturi cu suprafața de cca. 3500mp sau ale unor loturi cu suprafața sub 1000mp, ce au rezultat prin divizare.

Raportul laturilor este cuprins între 1/6 și 1/4. Deschiderea este cuprinsă între 25m și 45m, existând și puține excepții, în cazul parcelelor divizate, când deschiderea este în jur de 15m. Adâncimea loturilor este mare, în general între 80m și 95m.

Partea sudică a UTR II.1b (la sud de strada Azaleelor) este caracterizată de loturi cu raportul laturilor apropiat de 1/1 și suprafețe de cca. 2000mp.

UTR II. 1b este caracterizată de un POT scăzut de cca. 20% .

Regimul de înălțime al UTR II.1b este parter (P), P+M și cu foarte puține excepții, P+1

UTR II.1b se suprapune parțial peste Zona construită protejată și zona sa de protecție ZCP V (Strada Nemțescă) determinată de prezența :

- **Ruinele fostului cimitir musulman și ale fostei geamii str. Nemteasca (18) și zona sa de protecție** - imobil propus spre clasare în LMI
- **o parte din situl arheologic 26 - Nisipari sud așezare și cimitire de epoca otomană și zona sa de protecție**
- **11 imobile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită** (indicative din planșa 6/2):

19. Fosta biserică evanghelică, str. Nemțescă, 1924, **22.** Locuință tradițională, cu arhitectură de inspirație săsească, str. Nemțescă f.n., 1933, **24.** Locuință tradițională, cu arhitectură de inspirație săsească, **25.** Locuință tradițională, cu arhitectură de inspirație săsească, str. Nemțescă f.n., **28.** Locuință tradițională de inspirație săsească, str. Azaleelor nr.5, **29.** Locuință tradițională, str. Nemțescă, **32.** Locuință tradițională de inspirație săsească str. Speranței, **33.** Locuință tradițională de inspirație săsească, 1975, str. Nemțescă, **34.** Locuință tradițională de inspirație săsească, str. Nemțescă f.n., **35.** Locuință tradițională de inspirație săsească, str. Nemțescă f.n.

Aceasta zona construita protejata (ZCP V) si zona de protectie a imobilelor propuse spre clasare sunt reprezentate pe **planşa nr. 6/2** Unităţi teritoriale de referinţă şi Zone Construite Protejate - loc. Nisipari

Zonele funcţionale ce se regăsesc în această Unitate teritorială de referinţă - **UTR II.1b** sunt :

- **zona de locuire + funcţiuni complementare locuirii - ZRL**
- **zona activităţilor legate de culte ZRAC**
- **zona căilor de comunicaţie şi construcţiilor aferente - ZRCC**
- **zona gospodărie comunală (cimitire) ZRGC**

CAPITOLUL 6.2.1. - ZONA DE LOCUINŢE + FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE - ZRL

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizează prin prezenţa funcţiunii de locuire de tip rural (locuinţă cu anexe gospodăreşti şi grădini cultivate pentru producţia agricolă). Funcţiunile complementare locuirii: comerţ, servicii, ateliere meşteşugăreşti, dotări de mică capacitate sunt slab reprezentate.

Locuinţa specifică comunei şi zonei este joasă, cu un soclu de maxim 50 cm, are un singur nivel de locuit, cu pod, structura acoperişului în două sau patru ape şi învelitoare din ţiglă. Ferestrele sunt în general mici, streăşina este ieşită din planul faţadei, sprijinită pe console din lemn. Culoarele folosite sunt gri, alb, gălbui, crem, uneori completate la elemente decorative prin accente de grena sau placaje de piatră.

Caracteristic acestei zone este prezenţa caselor cu aspect săsesc, cu timpan triunghiular teşit sau drept, cu acoperişuri specifice, teşite spre timpan şi cu fereastră la pod pe timpan. În general au suferit modificări, prin extindere în plan şi înlocuire a materialului de învelitoare.

Forma în plan este în general dreptunghiulară cu marchiză sau pătrată, cu adausuri laterale sau spre spate (aplecatoare), iar dimensiunile sunt relativ reduse. Pe parcelă sunt construite mai multe corpuri de clădire: locuinţa şi anexele gospodăreşti

Regimul de înălţime este P, cu mici excepţii P+M şi P+1 pentru locuinţele construite în ultimii 5 ani.

Materiale de construcţie predilecte piatră, cărămida, lemn, chirpici, ţigla trasă. La locuinţele noi s-a folosit în general învelitoarea din ţiglă metalică.

■ LOCALIZARE

Zona de locuinţe este predominantă în UTR II.1b

■ FUNCŢIUNE DOMINANTĂ: locuire în sistem individual cu regim de înălţime P, P+M

■ FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE: comerţ, servicii, ateliere meşteşugăreşti, dotări de mică capacitate sunt slab reprezentate. Comerţul şi serviciile sunt inserate în zona de locuinţe în spaţii convertite din destinaţia iniţială de locuinţă, sau în spaţii nou construite cu această destinaţie.

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

-reţeaua stradală: strada Nemţească are un traseu liniar, iar străzile laterale ce debuşează în aceasta, sunt în general perpendiculare pe aceasta

Strada Nemţească este modernizată, are pofilul amenajat cu rigole betonate, spaţiu verde în aliniament, trotuare, pe ambele părţi. Majoritatea străzilor ce debuşează în aceasta sunt asfaltate

-suprafeţele (dimensiunile) loturilor: parcelele au suprafeţe ce sunt cuprinse între cca. 1000 mp si cca 3500 mp. Forma loturilor este patratelater alungit cu raportul laturilor 1/4- 1/6, excepţii 1/ 1

-regim de inaltime: Majoritatea locuinţelor individuale sunt parter. Locuinţele construite în ultimii ani sunt şi P+M, P+1. Anexele gospodaresti ale locuintelor sunt parter.

-starea constructiilor: Exista construcţii în stare bună (construite sau renovate recent) construcţii în stare medie şi un numar relativ mic de construcţii în stare de degradare.

-procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.

P.O.T. 20% În cazul loturilor cu suprafețe mai mari (3000mp) POT scade

C.U.T. de 0,2 - ușor crescut pentru construcțiile P+1

-amplasare a construcțiilor pe lot: clădirea principală este retrasă cu 1m - 4m de la aliniament sau amplasată pe aliniament (mai ales cu latura scurtă la stradă), cu fațada principală către sud, sud-est, cu anexele în continuarea sau în lateralul casei; în general, clădirile ocupă partea din față a parcelei. În general sunt construite mai multe corpuri de clădiri pe un lot (locuințe și anexe). Fundurile de loturi sunt neconstruite și sunt folosite ca grădini.

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- unele intersecții ale străzilor nerezolvate din punct de vedere al racordării
- starea de degradare a unor construcții de locuințe
- lipsa rețelei de canalizare

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va păstra caracterul predominant rezidențial. Funcțiunea de locuire trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 75% din totalul suprafeței zonei. Locuirea va putea lua și formă temporară, sezonieră, de vacanță sau de serviciu.

■ UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare. În cadrul zonei, locuirea nu va scădea ca pondere sub 75% din suprafața zonei.

Restul de maximum 25% din suprafața zonei va putea fi ocupat de funcțiuni precum:

- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+M
- instituții și servicii de interes public, loisir
- birouri profesii liberare
- spații verzi;
- unitati comerciale și de alimentare publică compatibile cu locuirea;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională
- ateliere prestări de servicii nepoluante;
- grădiniță, creșă, centru medical, dispensar, farmacie.

Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradițională: locuința cu anexe gospodărești și spațiul pentru agricultură (grădina, livada, teren arabil, anexele pentru creșterea animalelor). Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit.

Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul regulament (regim de înălțime, retrageri față de limitele de proprietate, gabarite etc.) și cu respectarea legislației în vigoare.

Parcela nouă este parcela creată prin diviziunea sau comasarea unei parcele / unor parcele existente după data aprobării P.U.G. și R.L.U.

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor;
- amplasarea de depozite de deșeuri, reziduri;

- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Loturile își păstrează forma existentă.

În cazul clădirilor noi cu cel mult 2 niveluri supratere (P+M), se consideră construitele parcelele având simultan:

- suprafața minimă de 500,0 mp;
- front la stradă de: min.12,0 m pentru construcțiile cuplate și de min.15,0 m în cazul construcțiilor izolate.

- În cazul divizării loturilor existente se vor respecta cumulativ următoarele condiții :
 - nici unul din loturi nu poate avea o suprafață mai mică de 500 mp
 - toate loturile vor avea acces la o cale de circulație auto și pietonală
 - nici unul din loturi nu va avea o deschidere mai mică de 12,0 m

■ ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a camerelor de locuit (dormitoare, camere de zi).

Pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

În raport cu punctele cardinale fațada principală va fi orientată pe cât posibil spre est, sud, vest, sud-est, sud-vest.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Parcela va cuprinde trei zone funcționale:

- **spațiu de locuit și de reprezentare** (grădinița de flori +/- vița de vie, locuința și ograda);
- **spațiu de desfășurare a activităților gospodărești** (include construcții de adăpostire a animalelor, uneltelor precum și culturilor, anexele gospodărești și spațiul dintre acestea)
- **spațiu de desfășurarea a activităților agricole** (grădina de subzistență/ livada)

Se va conserva modul de **construire pe parcelă**.

- Parcela este împărțită în două zone de utilizare:

- **zona construită** - construcțiile sunt grupate în zona dinspre stradă a parcelei, retrase însă de la aliniament, lăsând mereu loc unei grădini de flori sau perdele de viță de vie. Există și excepții de construcții uneori pe aliniament, acolo unde există această caracteristică pe loturile învecinate.

- **zona plantată / cultivată** – unde nu există construcții

- Se va conserva modul de ocupare a parcelei specific locuinței tradiționale

Este interzisă amplasarea clădirilor pe aliniament - retragerea clădirilor față de aliniament va fi: min. 4.00 m. Se acceptă și excepții de construcții pe aliniament, acolo unde există această caracteristică pe loturile învecinate.

Clădirile se pot amplasa cu latura lungă sau cu latura scurtă spre stradă în funcție de deschiderea parcelei (min. 15 m – pentru latura scurtă la stradă; minim 20 m pentru latura lungă)

Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă; construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă.

În cazul unor parcelări noi retragerea față de aliniament va fi de min. 4,00 m . Garajele se pot amplasa și pe aliniament spre stradă și pe limita laterală a lotului, cu condiția ca lățimea lui să nu depășească 25 % din lățimea terenului.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil

Se va păstra o retragere de min. 3,00 m față de limita laterală opusă celei pe care se amplasează construcția principală.

Atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate din înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor **încăperilor de locuit**.

Atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la cel puțin 2,0 m

În cazul loturilor existente, cu adâncimi mari, de peste 30m, se va păstra folosința de grădină a zonei posterioare a parcelei.

În cazul parcelelor noi, rezultate în urma unei operațiuni imobiliare, clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin 5,0 metri.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică.

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, cămări), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât între fațadele ce conțin ferestre ale camerelor de locuit să fie o distanță ce permite realizarea unui unghi de max 45 grade între linia ce unește parapetul ferestrei aflată cel mai jos (parter) cu cornisa construcției opuse și planul orizontal.

În toate cazurile se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor

Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile.

■ ACCESE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele.

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare / garare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime va fi de P, P+M pentru locuințele individuale, cu o înălțime maximă a clădirilor de 5,5 metri la cornișă / streășină (de la cota +0.00); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul tradițional al zonei ca arhitectură și finisaje. Nu se acceptă imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei.

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcelarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

Volumetria va fi simplă, nefragmentată.

Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

Nu se admite utilizarea finisajelor noi de fațadă precum gresia, faianța, materiale plastice, sticla, panouri tip Alucobond, panouri prefabricate etc., a tâmplăriei metalice și din aluminiu, pentru uși și ferestre. Dacă se optează pentru tâmplărie din PVC, să fie aleasă cea care imită lemnul.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri, ocru și bej, materiale de construcție vor fi naturale, tradiționale – lemn, piatră, cărămidă, etc.

Pentru acoperiș se recomandă forme geometrice simple, în două ape (unghi max 45 grade) sau patru ape (unghi cca. 25 grade)

Nu se admit învelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, etc.). Se vor folosi cu precădere învelitorile din țiglă ceramică.

Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente.

Recomandări desprinse din studiul de urbanism istoric și arhitectură

- Se interzice desființarea clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită identificate în cadrul Studiului de urbanism istoric și arhitectură (vezi Pl. 51. și 5.2. **Zone construite protejate din Studiul de urbanism istoric și arhitectura**)

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al satului și al subzonei istorico – geografice din care face parte: Dobrogea Centrală – podișul Dobrogei de Sud.

- Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți

- Se impune configurarea acoperișului cu șarpantă în două sau patru ape și a pantei corespunzătoare reliefului în care se află (cca 25 grade pentru patru ape, cca 35-45 grade pentru două ape, model casele nemțești / turcești). Este interzisă construirea acoperișurilor într-o singură apă, acoperișurilor cu rupere de pantă, sau pante inegale, nespecifice zonei.

- Învelitoarea va fi preponderent din țiglă ceramică

- Extinderile nu vor fi supradimensionate în raport cu vecinătățile și clădirea principală, se va ține cont de materialele și tehnicile specifice locului.

- Tâmplăria va fi din lemn și aspectul său păstrat natural sau vopsit în culori specifice (verde închis, gri, alb, ocru); se interzice tâmplăria din PVC.

- Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 40% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.

- Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și balustrăii din beton sau piatră; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.).

- Finisajul exterior este o tencuială pe baza de var-ciment, texturată. Soclul și eventual solbancurile sunt profilaturi trase, Cornișele sunt uneori ritmate de o succesiune de console, sau

zimțate. Ancadramentele golurilor sunt și ele profile trase, uneori având colonete stilizate ce susțin o arhitravă îngustă, profilată, alteori sunt doar o diferențiere cromatică

- Se interzice dispunerea antenelor TV satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

- Este interzisă amplasarea scărilor sau a rampelor de acces pe domeniul public: trotuare, carosabil, spații libere.

- Culoarele recomandate sunt:

- învelitori – se impune folosirea culorilor naturale; este interzisă folosirea culorilor stridente sau saturate și se va evita folosirea țiglei industriale în a cărei compoziție s-a introdus colorant. Culoarele acoperișurilor tradiționale sunt naturale: nuanțe natur brun-cărmiziu, ruginiu, gri.

- zidăria de piatră va fi păstrată aparentă sau văruiată în culorile specific zonei (culori pastelate – alb, crem, gălbui, gri deschis), iar la tâmplării și elementele decorative ale fațadelor se pot folosi culori contrastante specifice zonei: alb, verde, gri, brun etc). În general, lemnăria sau ancadramentele ferestrelor sunt tratate cu nuanțe / culori contrastante față de culoarea fațadelor.

- pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia, precum și vopselurile în culorile tradiționale (verde, gri, alb, ocru)

- acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – țiglă ceramică

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE

Pentru toate construcțiile de locuințe se va asigura racordul la utilități (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare când va fi cazul). În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile (locuințe, dotări, instituții publice, etc.) vor fi dotate cu fose septice vidanțate periodic.

Încalzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere (în lipsa rețelei de gaze naturale) se va face prin centrale termice individuale cu combustibil solid, boilere electrice, sobe cu lemne. Se recomandă și folosirea metodelor alternative pentru încălzire și prepararea apei calde menajere (panouri solare, panouri fotovoltaice).

Deșeurile menajere ale locuințelor se vor depozita în containere speciale pentru a fi evacuate săptămânal de către un serviciu de gospodărire autorizat, la o platformă desemnată și autorizată pentru depozitarea deșeurilor menajere.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cazul loturilor pentru locuințe individuale se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori și arbuști pe lot. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. **Speciile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.**

În zonele de lotizări noi, pentru locuințe unifamiliale se vor prevedea spații verzi și plantate (publice) în suprafață de minim 5mp/locuitor. De asemenea se prevăd plantații de aliniament cu arbori și arbuști ornamental. Speciiile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.

Suprafețele marcate în planșa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

■ ÎMPREJMUIRI

Se interzice desființarea împrejmuirilor valoroase identificate prin prezentul studiu (vezi Pl. 5.1 și 5.2. Zone construite protejate); acestea se vor restaura și conserva.

Tipul tradițional de împrejmuire are calitatea de a fi transparent / semitransparent.

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, asigurându-se perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Gardul va fi compus din soclu de piatră 40-60 cm și 60-100 cm uluci de lemn sau metal; gardul poate avea și stâlpi din același material cu soclul. Înălțimea maximă nu va depăși 1,60 m. Gardul tradițional va fi cu soclu de piatră și închiderile din lemn – uluci în diverse culori (natur sau

nuanțe de gri, verde, crem, albastru).

Se interzice :

- împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.
- vopsirea împrejmuirilor în culori stridente și strălucitoare
- gardurile din fier forjat răsucit, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

Elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă.

Împrejmuirile între loturi se pot realiza din materiale opace cu înălțimea de 1,8-2,0 m sau din plasa de sârmă dublată de gard viu

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

■ PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT = 20%

Parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată sunt și rămân neconstruibile chiar și în situația înstrăinării sau divizării lor. În cazul parcelor cu POT mai mare de 20%, acesta se pastrează.

■ COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 0,2 - 0,32 (POT max. 20 %)

S amprentă pe teren corp de clădire = max. 150 mp; sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT și CUT.

Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate

Zona protejată din UTR II.1b ocupă aproape întreaga suprafață de la limita sudică a unității până spre limita nordică a unității (vezi planșa nr. 6/2)

- Pentru orice **lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate** (documentații de urbanism PUZ, PUD, intervenții asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de aprobare / autorizare, se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).
- Pentru orice **lucrare de construire** / documentație de urbanism tip PUZ sau PUD **în limitele siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție** se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

CAPITOLUL 6.2.2. - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE - ZRAC

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În UTR II.1b se află o parcelă pe care sunt amplasate noua Biserică Ortodoxă Sfântul Nicolae și vechea biserică evanghelică, Sfinții Mihail și Gavril, care nu mai funcționează.

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** activități legate de cultul ortodox.

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** nu este cazul

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI / ALE CONSTRUCȚIEI

Biserica Sfântul Nicolae se află pe str. Nemțescă, în zona centrală a localității și are o bună relație de legătură cu restul localității. Parcela pe care se află cele 2 imobile de cult are o suprafață de 1471 mp.

Construcția bisericii ortodoxe Sf. Nicolae a fost începută în 2012 și a fost sfințită în 2018.

Vechea biserică evanghelică Sfinții Mihail și Gavril a fost construită în 1924.

Descrierea construcțiilor

Biserica Sf. Nicolae are un plan caracteristic bisericilor ortodoxe: pridvor deschis cu 4 coloane (spre vest), pronaos, naos, altar semicircular (spre est) și abside laterale semicirculare. Absida altarului este flancată de 2 volume exterioare ce reprezintă spațiile interioare destinate diaconiconului și proscomidiei.

Biserica are o turlă cu cupolă deasupra spațiului de intersecție a altarului cu absidele laterale (naos) și 2 turle cu cupole, mai mici dispuse deasupra pronaosului. Turlele sunt de forma unor prisme octogonate. Turla principală sprijină pe o prismă pătrată, ce se ridică peste cele 4 arce ce delimitează naosul.

Acoperișurile cupolelor au streșină și învelitoarea este din tablă.

Fațadele au 2 registre despărțite de un brâu cu o profilatură simplă.

Registrul inferior conține ferestrele înalte și înguste. Registrul superior conține un bandou de firdi (ocnițe) situate imediat sub streșină, ce sunt pictate cu reprezentări ale sfinților.

Biserica este zugrăvită în alb, fără alte sublinieri coloristice, în afara ocnițelor pictate.

La interior biserica este pictată.

Vechea biserică evanghelică Sfinții Mihail și Gavril are un plan dreptunghiular, conține 2 încăperi, intrarea se face pe latura scurtă, orientată spre str. Nemțescă. Acoperișul este în 3 ape, 2 laterale și una spre spatele construcției, cu streșină pe console de lemn. Spre stradă, acoperișul este ușor teșit, caracteristic pentru construcțiile de influență nemțescă. Soclul este de piatră.

Fațadele laterale sunt identice și sunt marcate de 3 ferestre boltite (arc aplatizat) mai late poziționate în încăperea principală și o fereastră mai îngustă, boltită, poziționată în prima încăpere (vestibul). Ferestrele sunt subliniate la partea superioară de encadrame boltite. Sub streșină se află o cornișă simplă.

Pe fațada dinspre stradă se află o ușă boltită (arc aplatizat) în 2 canate, din lemn. Ușa este, de asemenea, subliniată la partea superioară de un encadrament boltit.

Finisajele sunt simple zugrăveli de culoare crem, cu accente maro la encadrame.

- suprafețele (dimensiunile) loturilor:

- suprafața parcelei pe care se află biserica ortodoxă Sf. Nicolae este de cca. 869 mp
- suprafața parcelei pe care se află biserica evanghelică Sfinții Mihail și Gavril este de cca 582 mp

- regim de înălțime: P

- starea construcțiilor:

- starea foarte bună - Biserică Ortodoxă Sfântul Nicolae
- stare de avansată degradare - vechea Biserică evanghelică Sfinții Mihail și Gavril

- procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.

POT cca. 20% iar CUT este 0,2 - biserica evanghelică Sfinții Mihail și Gavril

POT cca. 30% iar CUT este 0,3 - biserica ortodoxă Sf. Nicolae

- amplasare a construcțiilor pe lot:

- clădirea bisericii evanghelice este retrasă cu 4m-6m față de str. Nemțescă și este poziționată în partea nord - vestică a parcelei

- clădirea bisericii ortodoxe este retrasă cu 20m față de str. Nemțescă și este poziționată în partea sud - estică a parcelei

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

— starea de avansată degradare a fostei biserici evanghelice, lipsa unei intenții de revitalizare a acesteia

— lipsa rețelei de canalizare

REGLEMENTĂRI

Vechea Biserică evanghelică Sfinții Mihail și Gavril face parte din cele 11 imobile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită aflate în UTR II.1b, care au determinat stabilirea Zonei construite protejate ZCP V, conform Studiului de urbanism istoric și arhitectură. Pe baza analizei făcute în cadrul acestui Studiu, s-a stabilit o valoare culturală medie pentru acest imobil. Analiza s-a făcut pe

baza a 4 criterii de evaluare: 1. criteriul vechimii, 2. criteriul valorii arhitecturale, 3. criteriul unicității, 4. criteriul valorii memorial-simbolistic

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- se menține funcțiunea actuală de cult
- activități pentru ritualuri religioase

■ UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor
- construcții provizorii de orice natura, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- orice altă activitate care nu se încadrează în utilizările admise

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se menține neschimbată dimensiunea și forma actuală a parcelei.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este permisă adăugarea altor construcții noi în incintă.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și se vor încadra în prevederile reglementărilor în vigoare privind asigurarea securității la incendiu.

■ ACCESE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale corespunzătoare din punct de vedere al dimensionării (nr. fluxuri se va stabili în funcție de capacitatea lăcașului de cult) al conformării și al îmbrăcămintii respectându-se siguranța în exploatare.

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare atât la racordarea trotuarelor la partea carosabilă, cât și la accesul în clădiri publice.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea se va asigura în zona lăcașului de cult, în afara acestuia, pe drumurile comunale dacă lățimea acestora o permite.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Pe parcelele ocupate de clădiri de cult nu se admit construcții cu înălțimi care să concureze cu înălțimea clădirii de cult.

Regimul de înălțime îl respectă pe cel al UTR II.1b, parter.

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Lucrările privind restaurarea, transformarea sau amenajarea clădirilor de cult vor fi făcute pe baza unor proiecte avizate de organele competente. La clădirile valoroase din punct de vedere arhitectural se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decorațiilor, a gurilor și a finisajelor tradiționale. Se vor elimina intervențiile nefavorabile.

Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor.

Intervențiile admise la lăcașurile existente vor fi următoarele: **consolidare și restaurare.**

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE

Construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile vor fi branșate la fose septice vidanjate periodic.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațade.

Se vor prevedea spații special amenajate de depozitare în containere a deșeurilor menajere, ce vor fi evacuate săptămânal de către un serviciu de gospodărire autorizat.

■ SPATII LIBERE ȘI PLANTATE

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini amenajate. Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști ornamentali. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă.

■ ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel: se va acorda prioritate conservării gardurilor existente dacă au valoare arhitecturală. În caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 1,60 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatră de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din bare metalice drepte sau alcătuiți similare și vor putea fi dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Se păstrează Procentul de ocupare a terenului (POT) existent maxim: 35% , CUT 0,35 în cazul bisericii ortodoxe Sf. Nicolae, și POT maxim 20%, CUT 0,2 în cazul bisericii evanghelice Sfinții Mihail și Gavril

CAPITOLUL 6.2.3. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE (ZRCC)

CARACTERUL ZONEI (UTR II.1b)

Trama stradală caracteristică UTR II.1b este ordonată. Strada Nemțescă, strada principală a localității, străbate această unitate de referință de la S-SV la N-NE, iar străzile laterale ce debușează în aceasta, fac intersecții în unghi drept, cu mici excepții (str. Speranței - DC 89, str. Poștei).

Zona de mijloc a străzii Nemțescă este constituită în perioada 1886-1898, iar extinderile sale spre nord și sud între anii 1917 și 1975, pe măsură ce localitatea s-a extins. Tot din această perioadă datează strada Speranței și str. Teilor (porțiunile de stradă aflate în această zonă)

În afară de str. Crinului (strada ce se suprapune peste un drum existent înainte de 1886), celelalte străzi din zonă sunt constituite în perioada 1917-1975.

Lățimea străzii Nemțescă este de 17m. Acesta este modernizată, are profil amenajat pe ambele părți, cu acostament, rigole din elemente prefabricate de beton, spațiu verde în aliniament și trotuare betonate.

Lățimea străzilor care debușează în str. Nemțescă este variabilă cuprinsă între 8 - 13m.

Str. Speranței (13m) este modernizată, cu profil amenajat și intersecție corect rezolvată, str. Crinului (12m), este de asemenea modernizată, cu profil amenajat și intersecție corect rezolvată și str. Poștei (10m), este de asemenea modernizată, cu profil amenajat și intersecție corect rezolvată. Acestea fac legătura cu zona estică a localității (str. Speranței, str. Poștei), respectiv zona vestică a localității (str. Crinului)

Restul străzilor ce debușează în str. Nemțescă nu au intersecții corect rezolvate din punct de vedere al razei de racordare, au lățimi cuprinse între 8m și 11m și îmbrăcăminte de piatră sau pământ:

- str. I.Ghe. Duca neamenajată (pământ) - se află la limita către extravilan spre sud;
- str. Toamnei 11m , pietruită, neamenajată;
- str. Caratai 8m, pietruită, neamenajată;
- str. Ghiocilor 8m pământ, neamenajată;
- str. Azaleelor 15m pietruită, neamenajată;
- str. Teilor 11m pietruită, neamenajată;

- str. Ion Rațiu 11m asfaltată, parțial amenajată (partea ei la vest de str. Nemțească) și 5m pietruită, neamenajată (partea ei la est de str. Nemțească);
- str. Eugeniu Dobrilă 11m pietruită, neamenajată;
- str. Tudor Vladimirescu pământ - se află la limita către extravilan spre nord

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- caracterul neamenajat al străzilor (profil, îmbrăcăminte)
- unele străzi nu sunt racordate la intersecții

REGLEMENTĂRI

Se păstrează trama stradală existentă.

Profilele străzilor și ale drumurilor pot fi modificate cu condiția păstrării traseului existent. Nu se permite trasarea de străzi noi de tip fundătură nespecific zonei și comunei.

Modernizarea străzilor se face pe baza unor proiecte de specialitate care vor găsi soluția optimă în funcție de lățimea străzii. Profilele străzilor se vor stabili în acord cu necesitățile funcțiunii și prevederile în vigoare.

În Zona construită protejată, lucrările de reabilitare ale străzilor și drumurilor vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă în perimetrul siturilor arheologice și de supraveghere arheologică în zona de protecție a siturilor arheologice.

Asfaltarea străzilor trebuie să includă o atenție rezolvare a pantelor drumului, a scurgerii apelor pluviale. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea lor superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului sau a stratului de uzură.

Rigolele vor fi din elemente prefabricate. Se vor prevedea podețe de acces carosabil pentru fiecare parcelă.

Aleile pietonale, trotuarele se vor pava cu materiale naturale: piatră locală, piatră de râu cioplită sau alte tipuri de materiale de bună calitate.

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- amenajări și lucrări tehnico-edilitare, spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public
- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale
- stații transport în comun

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- în zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea se va asigura pe cât posibil pe terenul propriu.

Staționarea pe partea carosabilă în această zonă se va face doar dacă lățimea străzilor o permite.

■ SPAȚII PLANTATE

- Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.
- Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

- Plantațiile din aliniament nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și traversările pentru pietoni.
- Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.
- Curățarea plantațiilor în zona rețelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă.

CAPITOLUL 6.2.4. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (ZRGC)

Serviciile publice de gospodărie comunală reprezintă ansamblul activităților și acțiunilor de utilitate și de interes local, desfășurate sub autoritatea administrației publice locale, având drept scop furnizarea de servicii de utilitate publică, prin care se asigură (Legea 326/2001):

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale;
- c) salubritatea localităților;
- d) alimentarea cu energie termică produsă centralizat;
- e) alimentarea cu gaze naturale;
- f) alimentarea cu energie electrică;
- g) transportul public local;
- h) administrarea fondului locativ public;
- i) administrarea domeniului public.

Serviciile publice de gospodărie comunală se realizează prin intermediul unui ansamblu de construcții, instalații tehnologice, echipamente funcționale și dotări specifice.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **1.** Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor pentru gospodărie comunală situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - **ZRGCE**
- **2.** Subzona cimitirelor - situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - **ZRGCC**

În UTR II.1b se află:

1. Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale este reprezentată de instalațiile de alimentare cu apă, energie electrică, rețele internet, tv, etc.

Nu există rețea de canalizare în localitate.

Nu există alimentare cu gaze naturale în localitate.

2. Subzona cimitirelor

● cimitirul musulman dezafectat, situat la intersecția străzilor Nemțească cu Azaleelor. Acesta se află pe o stradă principală, într-o zonă rezidențială, are o suprafață de cca. 1,33ha și se învecinează la N-NE și V-NV cu loturi de locuințe, la S-SV cu str. Azaleelor, la E-SE cu str. Nemțească.

● cimitirul ortodox, situat pe str. Nemțească, la limita intravilanului, spre N. Acesta are o suprafață de cca. 2,09ha și se învecinează la N-NE cu teren extravilan (str. T. Vladimirescu), la V-NV cu o microfermă (funcțiune agrozootehnică), la S-SV cu loturi de locuințe, la E-SE cu str. Nemțească.

Accesul carosabil și pietonal se din str. Nemțească. Nu exista alte constructii pe parcela cimitirului, in afara monumentelor funerare. Există rezervă de teren liber.

■ DISFUNCȚIONALITĂȚI

- lipsa rețelei de canalizare
- vecinătatea directă a cimitirului ortodox cu funcțiunea de locuire, pe latura S-SV

1. Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor pentru gospodărie comunală - ZRGCE

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- captări de apă în perimetrul în care deja există un puț
- posturi / stații de transformare;
- stații de reglare măsură gaz;
- rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, etc.)
- construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare;

■ UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- La orice altă utilizare se vor respecta zonele de protecție prevăzute prin norme și avizele deținătorilor de rețele.

■ UTILIZARI INTERZISE :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- pentru incintele situate în zone de locuințe se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- interdicție construcție în culoare / zone de protecție față de rețelele edilitare (apă, electricitate), stațiile de transformare, puțuri apă, rezervoare apă potabilă, stații pompare

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu au fost identificate parcele pe care se prevăd investiții legate de instalații edilitare.
Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

Nu este cazul

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din întreținerea și curățenia localității vor fi colectate corespunzător în recepienți și vor fi preluate periodic de firmele specializate.

2. Subzona cimitirelor - ZRGCC

● **Cimitirul musulman dezafectat este încadrat din punct de vedere al valorii culturale, la valoare culturală mare, conform Studiului de urbanism istoric și arhitectură.**

Acesta, conform studiului amintit are o valoare medie din punct de vedere al vechimii (sec. XIX-XX), valoare medie din punct de vedere al unicității, valoare medie din punct de vedere al valorii memorial - simbolice.

Conform aceluiași studiu, Cimitirul musulman de pe str. Nemțescă este un **element semnificativ al peisajului cultural.**

El este considerat **"peisaj vernacular, rezultat în urma influențelor de ordin socio-economic, administrativ și / sau religios asupra mediului înconjurător, fiind influențat puternic de acesta. Este peisajul care reflectă procese specifice de evoluție într-un teritoriu"** Și este încadrat la subcategoria **"peisaj relicvă / fosil, reprezentând un tip de peisaj în care procesul evolutiv s-a încheiat în trecut, dar care este încă vizibil"**(vezi Studiului de urbanism istoric și arhitectură cap. 6).

Din aceste motive este propusă **conservarea sa și se formulează propunerea de înscriere în Lista Monumentelor Istorice a acestuia.**

Se propune amenajarea ca spațiu verde cu conservarea și punerea în valoare a ruinelor funerare și marcarea locului fostei geamii

- **Cimitirul ortodox de pe str. Nemțescă - suprafață de cca. 2,09ha**

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Subzona cimitirelor – ZRGCC

- cimitire și clădiri anexa
- capela mortuară
- amenajări specifice cultului (cavouri, monumente funerare)
- circulații carosabile, circulații pietonale
- parcaje
- plantații
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare

■ UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI :

Subzona cimitirelor – ZRGCC

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50.0 m în jurul cimitirelor
- desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare și strămutarea tuturor osemintelor; se va respecta OMS nr. 536/1997

În cazul extinderii cimitirelor existente sau amenajării de cimitire noi se vor asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp. teren brut pentru un loc de veci - inclusiv circulații carosabile și pietonale) și o pondere mai ridicată a vegetației .

■ UTILIZĂRI INTERZISE :

Subzona cimitirelor – ZRGCC

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața unei parcele pentru 1 loc de veci (inclusiv alei și spațiu verde) este de 7,5 – 10 mp.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul în care pe viitor se vor propune fie o clădire administrativă, fie o capela, acestea se vor retrage la o distanță de minim 3.0 metri de la stradă.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

În cazul în care pe viitor se vor propune fie o clădire administrativă, fie o capela, etc. acestea se vor retrage la o distanță de minim 5.0 metri de la limitele laterale.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

Se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică.

În cazul subzonei **ZRGCC**, se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiului circulației publice.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

În cazul subzonei **ZRGCC**, regimul de înălțime este P (capela, casă mortuară, clădiri anexe)

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În cazul subzonei **ZRGCC** se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii. Pentru clădirile anexă (casă mortuară, capelă, administrație) se vor folosi materiale durabile, tradiționale zonei (caramidă arsă aparentă sau tencuită, piatră, oală, tablă mată sau vopsită, tâmplărie de lemn, sau de culoarea lemnului). Se interzice construirea cavourilor din schelet metalic, de aluminiu, PVC, lemn.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Subzona cimitirelor – ZRGCC

În cazul în care există sau se vor propune clădiri anexă, acestea vor fi racordate la rețelele publice de alimentare cu apă și energie electrică. Se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Până la executarea rețelei de canalizare, apele uzate vor fi dirijate în fose septice vidanțate periodic.

Se vor asigura grupuri sanitare, un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deseuri.

Deșeurile rezultate în urma activității se vor depozita și evacua conform avizelor și contractelor cu firme specializate de preluare a deșeurilor.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Subzona cimitirelor – ZRGCC

Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei

■ ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea va fi opacă de jur împrejur cu înălțime de 1,8m-2m

Porțile de intrare vor avea ce pot permite accesul carosabil în incinta cimitirului.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Subzona cimitirelor – ZRGCC

Pentru un loc de veci se alocă cca. 7,5 mp -10 mp (inclusiv aleile carosabile, pietonale, spațiul verde, construcții aferente)

POT maxim 2% pentru construcții (clădiri anexe, casa mortuară, capelă)

CUT maxim 0,02

CAPITOLUL 6.3. - SUBDIVIZIUNEA UTR II.1cd (ESTUL LOCALITĂȚII)

Aceasta Unitate teritorială de referință a fost delimitată după Zona istorică de referință II.1c și II.1d. Această UTR reprezintă o zonă constituită după 1917 și mai ales după 1975, cu o mică excepție în zona sa sudică, unde țesutul urban s-a constituit în perioada 1898-1917 (conform Studiu de urbanism istoric și arhitectură)

UTR II.1cd este situată în estul localității Nisipari. Zona este delimitată la nord de limita intravilanului și pe o mică porțiune de Cimitirul Ortodox, la vest de limita intravilanului, la sud de limita intravilanului și la est de limitele posterioare ale loturilor aflate pe partea vestică a str. Nemțească și pe o mică porțiune de Cimitirul Ortodox.

Suprafața UTR II.1cd este de cca. 38,18 ha.

UTR II.1cd este o zonă preponderent rezidențială. Funcțiunea rezidențială este completată de o microfermă și un teren de sport ce se află în partea sa nordică. În capătul străzii Crinului este o parcelă de cca. 2ha, care este propusă a fi introdusă în intravilan. După aprobarea PUG, aceasta va fi construibilă pe baza unui PUZ, care va stabili cum și ce se poate construi pe parcelă, respectând reglementările din PUG.

Zona este caracterizată de o rețea stradală ortogonală, specifică modului de formare al localității și al sistematizării în urma colonizării din Dobrogea.

Parcelarul este omogen, ca formă și suprafață. Suprafața parcelelor regulate este cuprinsă între 1000 mp și 2400 - 3000 mp. Raportul laturilor este cuprins între 1/1 și 1/4. Deschiderea este cuprinsă între 20m și 35m, existând și puține excepții, în cazul parcelelor divizate, când deschiderea este în jur de 12m.

Partea sudică a UTR II.1cd (la sud de strada Panselelor) este cartierul aromânesc cu loturi mai mari și POT sub 20%. Partea nordică (la nord de strada Panselelor) este o zonă cu loturi de cca. 1000mp cu POT între 20% și 30%, rezultată în urma operațiunilor de sistematizare de după 1975.

Regimul de înălțime al UTR II.1cd este parter (P), cu foarte puține excepții, P+1

UTR II.1cd se suprapune parțial peste Zona construită protejată ZCP VI – Str. Aromânilor, detreminată de prezența:

- **sitului arheologic nr. 26 - Nisipari Sud – așezare și cimitire de epocă otomană și a zonei sale de protecție**
- **2 imobile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită** (indicative PL 6/2): **26.** Locuința tradițională cu foisor str. Ghiocilor ; **27.** Locuință tradițională cu prispă, str. Crinului f.n.

Această zonă construită protejată (ZCP VI) este reprezentată pe planșa PL 6/2 - Unități teritoriale de referință și Zone Construite Protejate - loc. Nisipari

Zonele funcționale ce se regăsesc în această Unitate teritorială de referință - **UTR II.1cd** sunt:

- **zona de locuire + funcțiuni complementare locuirii - ZRL**
- **zona spații verzi și agrement, sport ZRV**
- **zona căilor de comunicație și construcțiilor aferente - ZRCC**

- zona unități agro-industriale și agrozootehnice - ZRAZ
- zona gospodărie comunală (cimitire, rețele edilitare, construcții, instalații edilitare) ZRGC

CAPITOLUL 6.3.1. - ZONA DE LOCUINȚE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ZRL

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizează prin prezența funcțiunii de locuire de tip rural (locuință cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă). Funcțiunile complementare locuirii: comerț, servicii, ateliere meșteșugărești, dotări de mică capacitate sunt aproape inexistente.

Locuința specifică comunei și zonei este joasă, cu un soclu de maxim 50 cm, are un singur nivel de locuit, cu pod, structura acoperișului în două sau patru ape și învelitoare din țiglă. Ferestrele sunt în general mici, streășina este ieșită din planul fațadei, sprijinită pe console din lemn. Culoarele folosite sunt gri, alb, gălbui, crem, uneori completate la elemente decorative prin accente de grena sau placaje de piatră.

Forma în plan este în general dreptunghiulară cu marchiză sau pătrată, cu adausuri laterale sau spre spate (aplecatoare), iar dimensiunile sunt relativ reduse. Pe parcelă sunt construite mai multe corpuri de clădire: locuința și anexele gospodărești

Regimul de înălțime este P, cu mici excepții P+1, iar materiale de construcție predilecte piatră, cărămida, lemn, chirpici, țigla trasă.

■ LOCALIZARE

Zona de locuințe este predominantă în UTR II.1cd

■ FUNCȚIUNE DOMINANTĂ: locuire în sistem individual cu regim de înălțime P, P+1

■ FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: comerț, servicii, ateliere meșteșugărești, dotări de mică capacitate sunt slab reprezentate. Comerțul și serviciile sunt inserate în zona de locuințe în spații convertite din destinația inițială de locuință, sau în spații nou construite cu această destinație.

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

-rețeaua stradală: străzi cu trasee regulate (paralele și perpendiculare)

Profilele străzilor sunt parțial amenajate (rigole placi de beton sau doar din pamânt, trotuare pe o parte a strazii) sau neamenajate, iar circulația pietonală lipsește în cea mai mare parte a zonei. Unele străzi sunt asfaltate recent, altele au îmbrăcămintea asfaltică degradată, iar altele sunt doar pietruite sau sunt simple drumuri de pământ

-suprafețele (dimensiunile) loturilor: parcelele au suprafețe ce sunt cuprinse între cca. 1000 mp și cca 3000 mp. Forma loturilor este regulată, cu raportul laturilor 1/1- 1/4 sau chiar 1/ 0,5

-regim de înălțime: Majoritatea locuințelor individuale sunt parter. Locuințele construite în ultimii ani sunt și P+M, P+1. Anexele gospodărești ale locuințelor sunt parter.

-starea construcțiilor: Există construcții în stare bună (construite sau renovate recent) construcții în stare medie și un număr relativ mic de construcții în stare de degradare.

-procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.

P.O.T. 20% - 30 % În cazul loturilor cu suprafețe mai mari POT scade

C.U.T. de 0,2 - 0,3 , ușor crescut pentru construcțiile P+1

-amplasare a construcțiilor pe lot: clădirea principală este retrasă cu 1m - 4m de la aliniament sau amplasată pe aliniament (mai ales cu latura scurtă la stradă), cu fațada principală către sud, sud-est, cu anexele în continuarea sau în lateralul casei; în general, clădirile ocupă partea din față a parcelei. În general sunt construite mai multe corpuri de clădiri pe un lot (locuințe și anexe). Fundurile de loturi sunt neconstruite și sunt folosite ca grădini.

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- străzi fără profile amenajate, fără îmbrăcăminte asfaltică, drumuri de pamânt la limita intravilanului
- starea de degradare a unora dintre construcțiile de locuințe
- lipsa circulației pietonale
- lipsa rețelei de canalizare

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va păstra caracterul predominant rezidențial. Funcțiunea de locuire trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 75% din totalul suprafeței zonei. Locuirea va putea lua și formă temporară, sezonieră, de vacanță sau de serviciu.

■ UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare. În cadrul zonei, locuirea nu va scădea ca pondere sub 75% din suprafața zonei.

Restul de maximum 25% din suprafața zonei va putea fi ocupat de funcțiuni precum:

- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+M
- instituții și servicii de interes public, loisir
- birouri profesii liberare
- spații verzi;
- unitati comerciale și de alimentatie publică compatibile cu locuirea;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională
- ateliere prestari de servicii nepoluante;
- gradiniță, creșă, centru medical, dispensar, farmacie.

Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradițională: locuința cu anexe gospodărești și spațiul pentru agricultură (grădina, livada, teren arabil, anexele pentru creșterea animalelor). Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit.

Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul regulament (regim de înălțime, retrageri față de limitele de proprietate, gabarite etc.) și cu respectarea legislației în vigoare.

Parcela nouă este parcela creată prin diviziunea sau comasarea unei parcele / unor parcele existente după data aprobării P.U.G. și R.L.U.

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor;
- amplasarea de depozite de deșeuri, reziduri;
- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Loturile își păstrează forma existentă.

În cazul clădirilor noi cu cel mult 2 niveluri supraterane (P+M), se consideră construibile parcelele având simultan:

- suprafața minimă de 500,0 mp;

- front la stradă de: min.12,0 m pentru construcțiile cuplate și de min.15,0 m în cazul construcțiilor izolate.

- În cazul divizării loturilor existente se vor respecta cumulativ următoarele condiții :

- nici unul din loturi nu poate avea o suprafață mai mică de 500 mp
- toate loturile vor avea acces la o cale de circulație auto și pietonală
- nici unul din loturi nu va avea o deschidere mai mică de 12,0 m

■ ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a camerelor de locuit (dormitoare, camere de zi).

Pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

În raport cu punctele cardinale fațada principală va fi orientată pe cât posibil spre est, sud, vest, sud-est, sud-vest.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Parcela va cuprinde trei zone funcționale:

- **spațiu de locuit și de reprezentare** (grădinița de flori +/- vița de vie, locuința și ograda);
- **spațiu de desfășurare a activităților gospodărești** (include construcții de adăpostire a animalelor, uneltelor precum și culturilor, anexele gospodărești și spațiul dintre acestea)
- **spațiu de desfășurarea a activităților agricole** (grădina de subzistență/ livada)

Se va conserva modul de **construire pe parcelă**.

- Parcela este împărțită în două zone de utilizare:

- **zona construită** - construcțiile sunt grupate în zona dinspre stradă a parcelei, retrase însă de la aliniament, lăsând mereu loc unei grădini de flori sau perdele de viță de vie. Există și excepții de construcții uneori pe aliniament, acolo unde există această caracteristică pe loturile învecinate.

- **zona plantată / cultivată** – unde nu există construcții

- Se va conserva modul de ocupare a parcelei specific locuinței tradiționale

Este interzisă amplasarea clădirilor pe aliniament - retragerea clădirilor față de aliniament va fi min. 4.00 m

Clădirile se pot amplasa cu latura lungă sau cu latura scurtă spre stradă în funcție de deschiderea parcelei (min. 15 m – pentru latura scurtă la stradă; minim 20 m pentru latura lungă)

Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă; construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă.

În cazul unor parcelări noi retragerea față de aliniament va fi de min. 4,00 m . Garajele se pot amplasa și pe aliniament spre stradă și pe limita laterală a lotului, cu condiția ca lățimea lui să nu depășească 25 % din lățimea terenului.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil

Se va păstra o retragere de min. 3,00 m față de limita laterală opusă celei pe care se amplasează construcția principală.

Atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate din înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor **încăperilor de locuit**.

Atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la cel puțin 2,0 m

În cazul loturilor existente, cu adâncimi mari, de peste 30m, se va păstra folosința de grădină a zonei posterioare a parcelei.

În cazul parcelelor noi, rezultate în urma unei operațiuni imobiliare, clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin 5,0 metri.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică.

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, cămări), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât între fațadele ce conțin ferestre ale camerelor de locuit să fie o distanță ce permite realizarea unui unghi de max 45 grade între linia ce unește parapetul ferestrei aflată cel mai jos (parter) cu cornisa construcției opuse și planul orizontal.

În toate cazurile se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile.

■ ACCESE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele.

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare / garare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime va fi de P, P+M pentru locuințele individuale, cu o înălțime maximă a clădirilor de 5,5 metri la cornișă / streșină (de la cota +0.00); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul tradițional al zonei ca arhitectură și finisaje. Nu se acceptă imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei.

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcellarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

Volumetria va fi simplă, nefragmentată.

Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

Nu se admite utilizarea finisajelor noi de fațadă precum gresia, faianța, materiale plastice, sticla, panouri tip Alucobond, panouri prefabricate etc., a tâmplăriei metalice și din aluminiu, pentru uși și ferestre. Dacă se optează pentru tâmplărie din PVC, să fie aleasă cea care imită lemnul.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri, ocru și bej, materiale de construcție vor fi naturale, tradiționale – lemn, piatră, cărămidă, etc.

Pentru acoperiș se recomandă forme geometrice simple, în două ape (unghi max 45 grade) sau patru ape (unghi cca. 25 grade)

Nu se admit învelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, etc.). Se recomandă folosirea învelitorilor din țiglă ceramică sau similare.

Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente.

Recomandări desprinse din studiul de urbanism istoric și arhitectură

- Se interzice desființarea clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită identificate în cadrul Studiului de urbanism istoric și arhitectură (vezi Pl. .51. și 5.2. **Zone construite protejate din Studiul de urbanism istoric și arhitectură**)
- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al satului și al subzonei istorico – geografice din care face parte: Dobrogea Centrală – podișul Dobrogei de Sud.
- Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți
- Se impune configurarea acoperișului cu șarpantă în două sau patru ape și a pantei corespunzătoare reliefului în care se află (cca 25 grade pentru patru ape, cca 35-45 grade pentru două ape, model casele nemțești / turcești). Este interzisă construirea acoperișurilor într-o singură apă, acoperișurilor cu rupere de pantă, sau pante inegale, nespecifice zonei.
- Învelitoarea va fi preponderent din țiglă ceramică
- Extinderile nu vor fi supradimensionate în raport cu vecinătățile și clădirea principală, se va ține cont de materialele și tehnicile specifice locului.
- Tâmplăria va fi din lemn și aspectul său păstrat natural sau vopsit în culori specifice (verde închis, gri, alb, ocru); se interzice tâmplăria din PVC.
- Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 40% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.
- Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membrane bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și balustrii din beton sau piatră; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.).
- Finisajul exterior este o tencuială pe baza de var-ciment, texturată. Soclul și eventual solbancurile sunt profilaturi trase, Cornișele sunt uneori ritmate de o succesiune de consolițe, sau zimțate. Ancadramentele golurilor sunt și ele profile trase, uneori având colonete stilizate ce susțin o arhitravă îngustă, profilată, alteori sunt doar o diferențiere cromatică
- Se interzice dispunerea antenelor TV satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- Este interzisă amplasarea scărilor sau a rampelor de acces pe domeniul public: trotuare, carosabil, spații libere.
- Culorile recomandate sunt:
 - învelitori – se impune folosirea culorilor naturale; este interzisă folosirea culorilor stridente sau saturate și se va evita folosirea țiglei industriale în a cărei compoziție s-a introdus colorant. Culorile acoperișurilor tradiționale sunt naturale: nuanțe natur brun-cărămiziu, ruginiu, gri.

- zidăria de piatră va fi păstrată aparentă sau văruită în culorile specific zonei (culori pastelate – alb, crem, gălbui, gri deschis), iar la tâmplării și elementele decorative ale fațadelor se pot folosi culori contrastante specifice zonei: alb, verde, gri, brun etc). În general, lemnăria sau ancadramentele ferestrelor sunt tratate cu nuanțe / culori contrastante față de culoarea fațadelor.

- pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia, precum și vopselurile în culorile tradiționale (verde, gri, alb, ocru)

- acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – țiglă ceramică

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE

Pentru toate construcțiile de locuințe se va asigura racordul la utilități (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare când va fi cazul). În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile (locuințe, dotări, instituții publice, etc.) vor fi dotate cu fose septice vidanțate periodic.

Încalzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere (în lipsa rețelei de gaze naturale) se va face prin centrale termice individuale cu combustibil solid, boilere electrice, sobe cu lemne. Se recomandă și folosirea metodelor alternative pentru încălzire și prepararea apei calde menajere (panouri solare).

Deșeurile menajere ale locuințelor se vor depozita în containere speciale pentru a fi evacuate săptămânal de către un serviciu de gospodărire autorizat, la o platformă desemnată și autorizată pentru depozitarea deșeurilor menajere.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cazul loturilor pentru locuințe individuale se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori și arbuști pe lot. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. **Speciile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.**

În zonele de lotizări noi, pentru locuințe unifamiliale se vor prevedea spații verzi și plantate (publice) în suprafață de minim 5mp/locuitor. De asemenea se prevăd plantații de aliniament cu arbori și arbuști ornamentali. Speciiile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.

Suprafețele marcate în plansa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

■ ÎMPREJMUIRI

Se interzice desființarea împrejmuirilor valoroase identificate prin prezentul studiu (vezi Pl. 5.1 și 5.2. Zone construite protejate); acestea se vor restaura și conserva.

Tipul tradițional de împrejmuire are calitatea de a fi transparent / semitransparent.

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, asigurându-se perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Gardul va fi compus din soclu de piatră 40-60 cm și 60-100 cm uluci de lemn sau metal; gardul poate avea și stâlpi din același material cu soclul. Înălțimea maximă nu va depăși 1,60 m. Gardul tradițional va fi cu soclu de piatră și închiderile din lemn – uluci în diverse culori (natur sau nuanțe de gri, verde, crem, albastru).

Se interzice :

- împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.
- vopsirea împrejmuirilor în culori stridente și strălucitoare
- gardurile din fier forjat răsucit, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

Elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă.

Împrejmuirile între loturi se pot realiza din materiale opace cu înălțimea de 1,8-2,0 m sau din plasa de sârmă dublată de gard viu

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

■ PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru locuințe individuale se recomandă a se opta pentru :

POT = 20% pentru loturile mai mari de 1000mp

POT = 30% (la loturile cu suprafață de min 500mp POT tinde spre max. 30%)

Parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată sunt și rămân neconstruibile chiar și în situația înstrăinării sau divizării lor. În cazul parcelelor cu POT mai mare de 30%, acesta se pastrează.

■ COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 0,2 - 0,32 (POT max. 20 %)

CUT = 0,3 - 0,48 (POT max. 30 %)

S amprentă pe teren corp de clădire = max. 150 mp; sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT și CUT.

Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate

Zona protejată din UTR II.1cd este delimitată de str. Panseluțelor (spre nord), de str. Dropiei (spre vest), limita intravilan și str. I.Ghe. Duca (spre sud) și limitele posterioare ale loturilor aflate pe partea vestică a str. Nemțească (spre est).

- Pentru orice **lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate** (documentații de urbanism PUZ, PUD, intervenții asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de aprobare / autorizare, se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).
- Pentru orice **lucrare de construire** / documentație de urbanism tip PUZ sau PUD **în limitele siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție** se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

CAPITOLUL 6.3.2. - ZONA SPATII VERZI, DOTĂRI SPORTIVE, AGREMENT (ZRVS)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

O zonă de spații verzi cuprinde: spații verzi publice cu acces nelimitat, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și creare a unui microclimat sănătos, plantații de aliniament, spații plantate de-a lungul cursurilor de apă.

În cadrul **UTR II.1cd** zona publică existentă de dotări pentru sport, agrement, și a spațiilor verzi publice este reprezentată de terenul de fotbal existent la intersecția strazilor Ion Roată și Stadion. Nu există alte spații verzi publice. Zona verde este completată de vegetația existentă (amenajată sau spontană) de pe loturile locuințelor.

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- caracterul neîngrijit, de cele mai multe ori neamenajat al zonei verzi
- suprafața redusă a spațiilor verzi publice

REGLEMENTĂRI

În interiorul acestei **UTR II.1cd** există un teren de fotbal dotat cu o tribuna minimală și o clădire de vestiare. Terenul este retras față de străzile adiacente cu distanțe variabile, între 5 (spre strada Stadion) și 20m (spre str. Narciselor și str. Ion Rațiu). Terenul liber, din jurul terenului de fotbal propriu zis, este neamenajat. Acest spațiu liber poate fi amenajat ca spațiu verde public.

Plantațiile în aliniament nu sunt posibile în acesta unitate de referință din cauza stăzilor de înguste (8-10m). Singura stradă care ar permite realizarea unei plantații în aliniament este strada Crinului cu o lățime de 14m

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public completate de:

- mobilier urban, teren de joacă și odihnă, spații plantate cu rol decorativ
- spații amenajate în aer liber pentru evenimente culturale artistice
- plantații de aliniament
- anexe sanitare, mici puncte (ambulante) de alimentație publică și comerț specifice programului de parc
- spații pentru administrare și întreținere
- parcaje

■ UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice intervenții, la toate spațiile verzi, care contravin legilor și normelor în vigoare.

Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate.

Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi.

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 5 m de aliniament

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul din circulațiile publice în zona amenajată cu teren de fotbal, la aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale
- se va asigura accesul mașinilor de pompieri

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi parter

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor și a materialelor folosite la caracterul tipului de zonă verde / dotare sportivă. Materialele vor fi de bună calitate, durabile adecvate spațiului public

Autorizarea executării construcțiilor/echipamentelor / instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminatul public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat, amenajare pentru practicarea sportului, spații de odihnă, joacă, loisir.

Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.

Deșeurile rezultate din activitatea desfășurată vor fi depozitate și evacuate regulat, conform avizelor și contractelor, de către firme specializate

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Se recomandă folosirea speciilor locale, rezistente la climatul local. Studiarea modului de amenajare peisagistică se va face prin proiecte de specialitate.

Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier urban amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă)

Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, pavele, cărămidă.

Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de min. 60 cm în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

Culorile folosite vor fi cele naturale, fără a utiliza pigmenți tari, nespecfici zonei verzi.

■ ÎMPREJMUIRI

Pentru împrejmuirea spațiilor verzi publice se recomandă folosirea unui parapet de 0,40 metri înălțime, dublat de gard viu, fie folosirea bordurilor (în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 m terenul va fi coborât cu minim 0,10 m sub nivelul părții superioare a bordurii) dublate de gard viu

Pentru zona în care este terenul de fotbal și construcțiile aferente împrejmuirea va avea min. 1,8m înălțime, cu soclu de 0,60m și o parte transparentă de grilaj metalic, dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 10 % ; CUT maxim = 0,1 . Acești indici se raportează la zona din jurul terenului de fotbal, unde se poate amenaja un spațiu verde public

Pentru orice intervenție pe această zonă se elaborează obligatoriu un proiect.

CAPITOLUL 6.3.3. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE (ZRCC)

CARACTERUL ZONEI (UTR II.1cd)

Trama stradală caracteristică UTR II.1cd este ortogonală.

La sud de str. Crinului (strada ce se suprapune peste un drum existent înainte de 1886) trama este constituită între 1917 și 1975: str. Azaleelor, str. Ghiocilor, str. Aromânilor, str. Dropiei, str. Șoimului.

La nord de str. Crinului trama este constituită după 1975 : str. Panseluțelor, str. Teilor, str. Ion Rațiu, str. Stadionului, str. Narciselor, str. Florilor

Lățimea străzilor este variabilă cuprinsă între 8 - 10m și 12 - 14m .

Câteva străzi sunt asfaltate recent cu profile parțial amenajate (rigole din dale de beton sau de pamânt, trotuare parțial realizate): str. Crinului (14m), str. Aromânilor (10m), str. Dropiei (14m)

Alte străzi au asfalt degradat rigole din placi de beton sau de pamânt, nu au trotuare amenajate: str. Stadionului (10-11m), str. Ion Rațiu (8-12m), str. Teilor (9m)

Restul străzilor nu sunt modernizate. Unele sunt pietruite: str. Narciselor (profil parțial amenajat - 10m), str. Panseluțelor (profil neamenajat - 8-9m), str. Azaleelor (profil neamenajat - 10m). Altele, situate în general la limita intravilanului, sunt drumuri de pământ: str. Florilor, str. Șoimului, str. I.Ghe. Duca, str. Ghiocilor

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- caracterul neamenajat al străzilor (profil, îmbrăcăminte)
- străzile nu sunt racordate la intersecții

REGLEMENTĂRI

Se păstrează trama stradală existentă.

Profilele străzilor și ale drumurilor pot fi modificate cu condiția păstrării traseului existent. Nu se permite trasarea de străzi noi de tip fundătură nespecific zonei și comunei.

Modernizarea străzilor se face pe baza unor proiecte de specialitate care vor găsi soluția optimă în funcție de lățimea străzii. Profilele străzilor se vor stabili în acord cu necesitățile funcțiunii și prevederile în vigoare.

Extinderile tramei stradale în limitele intravilanului existent/propus vor continua în primul rând traseele existente: str. I.Ghe. Duca, care în prezent nu are un treseu bine determinat, fiind un drum de pământ, la limita intravilanului localității spre sud, se va racorda spre vest la str. Aromânilor și spre est la DC 90 (str. Nemțescă)

În Zona construită protejată, lucrările de reabilitare ale străzilor și drumurilor vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă în perimetrul siturilor arheologice și de supraveghere arheologică în zona de protecție a siturilor arheologice.

Asfaltarea străzilor trebuie să includă o atență rezolvare a pantelor drumului, a scurgerii apelor pluviale. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea lor superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului sau a stratului de uzură.

Rigolele vor fi din elemente prefabricate. Se vor prevedea podețe de acces carosabil pentru fiecare parcelă.

Aleile pietonale, trotuarele se vor pava cu materiale naturale: piatră locală, piatră de râu cioplită sau alte tipuri de materiale de bună calitate.

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- amenajări și lucrări tehnico-edilitare, spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public
- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale
- stații transport în comun

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- în zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea se va asigura pe cât posibil pe terenul propriu.

Staționarea pe partea carosabilă în această zonă se va face doar dacă lățimea străzilor o permite.

■ SPAȚII PLANTATE

- Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.
- Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.
- Plantațiile din aliniament nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și traversările pentru pietoni.
- Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.
- Curățarea plantațiilor în zona rețelilor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă.

CAPITOLUL 6.3.4. - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE ȘI AGROZOOOTEHNICE (ZRZ)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În cadrul UTR II.1cd o suprafață de 3,11 ha este ocupată de o fostă fermă ce desfășoară activități agricole pe teritoriul administrativ al comunei: Microferma

Această suprafață se află în partea de nord a UTR II.1cd și se învecinează la sud cu str. Ion Rațiu, la vest și nord cu extravilanul localității și la est cu Cimitirul Ortodox și câteva loturi pe care se află locuințe.

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** în prezent nu se mai desfășoară activități ale fermei, aceasta fiind lichidată

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** nu este cazul

■ **CARACTERISTICI ALE ZONEI**

- **rețeaua stradală:**

Această fermă este bine deservită de rețeaua stradală existentă, având accese posibile din 2 străzi: str. Ion Rațiu (acces neutilizat) și str. Tudor Vladimirescu (acces direct dinspre extravilan)

- **suprafețele (dimensiunile) loturilor:**

Suprafața totală a parcelei este de 3,11 ha

Forma parcelei este neregulată

- **regim de înălțime: P**

- **starea construcțiilor:**

Pe parcelă se află 2 corpuri de clădiri, iar starea uneia este mediocră, respectiv a celeilalte degradată (ruină)

- **procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.**

P.O.T. existent este foarte scăzut sub 5%, iar C.U.T. este sub 0,5

■ **DISFUNCTIONALITĂȚI**

- starea de decădere a activității desfășurate
- starea de degradare a clădirilor, a drumurilor din incintă
- ineficiență în folosirea terenului

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ **UTILIZĂRI ADMISE:**

- activități nepoluante de prelucrare a produselor agro-zootehnice
- servicii de depozitare – stocare
- spații cu caracter provizoriu pentru practicarea comerțului ambulant – târguri sezoniere
- activități artisanale cu tehnologie tradițională
- construcții pentru sere, instalații producere energie verde

- construcții administrative, spații de depozitare pentru utilajele și echipamentele agricole, alte anexe, precum și utilitățile aferente care concurează la desfășurarea activităților agricole și zootehnice
- **în cazul unei dezvoltări ulterioare a acestei zone cu alte activități legate de sfera unităților de producție, a serviciilor diversificate și a depozitării se vor elabora Planuri urbanistice zonale pentru această suprafață de teren**

■ UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuințe de serviciu
- adăposturi pentru animale

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului
- locuințe individuale permanente, sezoniere (zonă rezidențială)

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelarul nu se modifică. Zona destinată activității de bază (agrozootehnică) nu se va extinde.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se recomandă o retragere de min. 4 m față de limita parcelei spre drumul ce deservește zona, atunci când nu există alte prevederi în avizele obținute în mod expres pentru o anumită investiție.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Se vor respecta prevederile legale (cod civil și normele sanitare și de protecție a mediului) și din avizele obținute în mod expres pentru o anumită investiție.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu și ale altor prevederi legale, în funcție de clădirea ce urmează să fie autorizată

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice și de siguranță, care vor fi prevăzute prin documentații de specialitate. Vor fi prevăzute accese carosabile pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Se vor prevedea accese pietonale la toate dotările.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se va face în incintă, în afara drumurilor publice. În interiorul parcelei se va prevedea spațiu de circulație și întoarcere dimensionate conform normelor în vigoare, spații destinate încărcării, parcaje pentru personal, clienți, pentru mașini de marfă, aprovizionare, etc.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile agricole vor fi de regulă în regim parter

Se admite P+1 pentru locuințe de serviciu și clădiri administrative: $h = + 8$ m la streșină

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile vor avea volume simple, acoperite în șarpantă, în 2 sau 4 ape, și vor fi executate din materiale tradiționale (lemn, piatră) sau cărămidă.

Construcțiile provizorii pentru târguri și alte manifestări vor fi din materiale ușoare: lemn, profile metalice, prelată, etc.

Pentru construcțiile în care se desfășoară activități de procesare a produselor agricole se acceptă și folosirea tehnologiilor și materialelor actuale.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997)

În momentul realizării rețelei edilitare centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile conform regulilor impuse de Consiliul Local.

Îndepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile. Materia vidanjabă se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri rezultate în urma activității desfășurate se va stabili de către Consiliul Local și va respecta normele sanitare și de protecție a mediului, astfel încât să nu se producă disconfort locuințelor din vecinătate.

Deșeurile rezultate din desfășurarea activității vor fi depozitate conform avizelor obținute și vor fi preluate de firme specializate conform contractului.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Se vor prevedea aliniamente de protecție la străzile adiacente de 1-2 m latime. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp și arbuști.

■ ÎMPREJMUIRI

Se recomandă o împrejmuire pe conturul proprietății cu o înălțime max. **2,00 m** realizată din plasă de sârmă sau panouri de sârmă și stâlpi prefabricați de b.a. sau metal .

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 20 % ; CUT maxim = 0,4

CAPITOLUL 6.3.5. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (ZRGCC)

Serviciile publice de gospodărie comunală reprezintă ansamblul activităților și acțiunilor de utilitate și de interes local, desfășurate sub autoritatea administrației publice locale, având drept scop furnizarea de servicii de utilitate publică, prin care se asigură (Legea 326/2001):

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale;
- c) salubritatea localităților;
- d) alimentarea cu energie termică produsă centralizat;
- e) alimentarea cu gaze naturale;
- f) alimentarea cu energie electrică;
- g) transportul public local;
- h) administrarea fondului locativ public;
- i) administrarea domeniului public.

Serviciile publice de gospodărie comunală se realizează prin intermediul unui ansamblu de construcții, instalații tehnologice, echipamente funcționale și dotări specifice.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuită din următoarele subzone:

- **1. Subzona cimitirelor** - situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - **ZRGCC**

Această subzonă nu este prezentă în **UTR II.1cd**

- **2. Subzona construcțiilor**, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor pentru gospodărie comunală situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - **ZRGCE**

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale este reprezentată de instalațiile - rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, rețele internet, tv, etc.

Nu există rețea de canalizare în localitate.

Nu există alimentare cu gaze naturale în localitate.

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- captări de apă în perimetrul în care deja există un puț
- posturi / stații de transformare;
- stații de reglare măsură gaz;
- rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, etc.)
- construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare;
- alte instalații edilitare
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;

■ UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

La orice altă utilizare se vor respecta zonele de protecție prevăzute prin norme și avizele deținătorilor de rețele.

■ UTILIZĂRI INTERZISE :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- pentru incintele situate în zone de locuințe se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- interdicție construcție în culoare / zone de protecție față de rețelele edilitare (apă, electricitate), stațiile de transformare, puțuri apă, rezervoare apă potabilă, stații pompare

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu au fost identificate alte parcele pe care se prevăd investiții legate de instalații edilitare.

Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nu este cazul

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din întreținerea și curățenia localității vor fi colectate corespunzător în recepienți și vor fi preluate periodic de firmele specializate.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

■ ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Nu este cazul.

Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan.

Orice intervenții în această zonă vor respecta avizele eliberate de deținătorii respectivelor instalații, rețele, etc.

CAPITOLUL 6.4. - SUBDIVIZIUNEA UTR II.1e (NORDUL ȘI ESTUL LOCALITĂȚII)

Aceasta Unitate teritorială de referință a fost delimitată după Zona istorică de referință II.1e.

UTR II.1e este o zonă mai extinsă, care este situată în nordul și estul localității Nisipari.

Zona este delimitată la nord de limita intravilanului, la vest de str. Tineretului până la str. Fermierilor, apoi de str. Lumina și str. Mihai Viteazu, la sud de str. Fermierilor, str. Petru Vulcan și str. Lumina pe mici porțiuni, și Cimitirul musulman, iar la est de str. Al. Lăpușneanu și str. Deal și pe o mică porțiune de limita intravilanului dinspre E-NE.

UTR II.1e este străbătută în zona sa mediană de pârâul Caratai.

Această UTR este compusă dintr-o zonă constituită între 1886 și 1898 - partea delimitată de străzile Tudor Vladimirescu, Tineretului, Fermierilor, Mihai Viteazu și o zonă constituită între 1917 și 1975 - la est de str. Mihai Viteazu și la nord de str. Tudor Vladimirescu (conform Studiu de urbanism istoric și arhitectură)

Suprafața UTR II.1e este de cca. 64,90 ha.

UTR II.1e este o zonă preponderent rezidențială. Funcțiunea rezidențială este completată de funcțiunea agrozootehnică reprezentată de o fermă ce se află în partea sa nordică, de o zonă verde neamenajată existentă de-a lungul pârâului Caratai.

Zona este caracterizată de o rețea stradală ortogonală, specifică modului de formare al localității și al sistematizării în urma colonizării din Dobrogea.

Parcelele au forme de patrulatere, în general apropiate de o formă regulată. Suprafața parcelor este mare, cuprinsă între 2000 mp și 4000 mp. Raportul laturilor este cuprins între 1/1 - 1/1,5 și chiar 1,5/1, la nord de str. I.L.Caragiale și în zona cuprinsă între străzile Mihai Viteazu și Al. Lăpușneanu. Există și parcele cu forme alungite cu raportul laturilor 1/3 - 1/6 în zona str. Căpitan Eugeniu Dobrilă

La sud de str. I.L.Caragiale, parcelele au suprafețe cuprinse între 1000mp și 4000mp, unele chiar sub 1000mp (urmare a divizării) și forme mai neomogene, cu raportul laturilor între 1/1 și 1/6.

Deschiderile la stradă sunt cuprinse între 20m și 60m, existând și puține excepții, în cazul parcelor divizate, când deschiderea este sub 20m.

Procentul de ocupare în UTR II.1e este scăzut, 15%

Regimul de înălțime al UTR II.1e este parter (P), cu foarte puține excepții, P+1

UTR II.1e se suprapune parțial peste Zona construită protejată ZCP VII – Nisipari N-E, detreminată de prezența:

- sitului arheologic nr. 26 - Nisipari Sud – așezare și cimitire de epocă otomană și a zonei sale de protecție
- **4 imobile cu valoare arhitecturala sau istorică** (indicative PL 6/2): **30.** Locuință tradițională cu foișor, str. Ion Roată; **31.** Locuința tradițională cu arhitectură de inspirație săsească str. Ion Roată; **23.** Locuința tradițională cu arhitectură de inspirație săsească str. Mihai Viteazu; **20.** Ruinele temeliei Bisericii edificate de Iuliu Valaori str. Mihai Viteazu

Această zona construită protejată (ZCP VII) este reprezentată pe **planșa PL 6/2** -. Unități teritoriale de referință și Zone Construite Protejate - loc. Nisipari

Zonele funcționale ce se regăsesc în această Unitate teritorială de referință - **UTR II.1e** sunt:

- **zona de locuire + funcțiuni complementare locuirii - ZRL**
- **zona spații verzi, dotări pentru sport și agrement - ZRVS**
- **zona căilor de comunicație și construcțiilor aferente - ZRCC**
- **zona unități agro-industriale și agroozootehnice - ZRAZ**
- **zona gospodărie comunală - construcții edilitare - ZRGC**

CAPITOLUL 6.4.1. - ZONA DE LOCUINȚE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ZRL

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizează prin prezența funcțiunii de locuire de tip rural (locuință cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă). Funcțiunile complementare locuirii: comerț, servicii, ateliere meșteșugărești, dotări de mică capacitate sunt aproape inexistente.

Locuința specifică comunei și zonei este joasă, cu un soclu de maxim 50 cm, are un singur nivel de locuit, cu pod, structura acoperișului în două sau patru ape și învelitoare din țiglă. Ferestrele sunt în general mici, streășina este ieșită din planul fațadei, sprijinită pe console din lemn. Culorile folosite sunt gri, alb, gălbui, crem, uneori completate la elemente decorative prin accente de grena sau placaje de piatră.

Forma în plan este în general dreptunghiulară cu marchiză sau pătrată, cu adausuri laterale sau spre spate (aplecatoare), iar dimensiunile sunt relativ reduse. Pe parcelă sunt construite mai multe corpuri de clădire: locuința și anexele gospodărești.

Se remarcă și în această zonă prezența caselor cu aspect săsesc, cu timpan triunghiular teșit sau drept, cu acoperișuri specifice, teșite spre timpan. Prezența acestora este într-o măsură mai scăzută decât în UTR II1a și UTR II 1b.

Regimul de înălțime este P, cu mici excepții P+1, iar materiale de construcție predilecte piatră, cărămida, lemn, chirpici, țigla trasă.

■ LOCALIZARE

Zona de locuințe este predominantă în UTR II.1e

■ FUNCȚIUNE DOMINANTĂ: locuire în sistem individual cu regim de înălțime P, P+M și P+1 (câteva excepții)

■ FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: comerț, servicii, ateliere meșteșugărești, dotări de mică capacitate sunt slab reprezentate, aproape inexistente.

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

-rețeaua stradală: străzi cu trasee regulate (paralele și perpendiculare)

Profilele străzilor sunt parțial amenajate (rigole placi de beton sau doar din pamânt, trotuare pe o parte a strazii) sau neamenajate, iar circulația pietonală lipsește în cea mai mare parte a zonei. Unele străzi sunt asfaltate recent , altele au îmbrăcămintea asfaltică degradată , iar altele sunt doar pietruite sau sunt simple drumuri de pământ.

-suprafețele (dimensiunile) loturilor: suprafața parcelelor este mare, cuprinsă între 2000 mp și 4000 mp. Raportul laturilor este cuprins între 1/1 - 1/1,5 și chiar 1,5/1, la nord de str. I.L.Caragiale și în zona cuprinsă între străzile Mihai Viteazu și Al. Lăpușneanu. Există și parcele cu forme alungite cu raportul laturilor 1/3 - 1/6 în zona str. Căpitan Eugeniu Dobrilă

La sud de str. I.L.Caragiale, parcelele au suprafețe cuprinse între 1000mp și 4000mp, unele chiar sub 1000mp (urmare a divizării) și forme mai neomogene, cu raportul laturilor între 1/1 și 1/6.. Forma loturilor este regulată, cu raportul laturilor 1/1- 1/4 sau chiar 1/ 0,5

-regim de înălțime: Majoritatea locuințelor individuale sunt parter. Locuințele construite în ultimii ani sunt și P+M, P+1. Anexele gospodărești ale locuințelor sunt parter.

-starea construcțiilor: Există construcții în stare bună (construite sau renovate recent) construcții în stare medie și un număr relativ mic de construcții în stare de degradare.

-procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.

P.O.T. 15% În cazul loturilor cu suprafețe mici POT poate fi mai mare

C.U.T. de 0,15 - 0,3

-amplasare a construcțiilor pe lot: clădirea principală este retrasă cu 1m - 4m de la aliniament sau amplasată pe aliniament (mai ales cu latura scurtă la stradă), cu fațada principală către sud, sud-est, cu anexele în continuarea sau în lateralul casei; în general, clădirile ocupă partea din față a parcelei. Sunt construite mai multe corpuri de clădiri pe un lot (locuințe și anexe). Fundurile de loturi sunt neconstruite și sunt folosite ca grădini.

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- străzi fără profile amenajate, fără îmbrăcăminte asfaltică, drumuri de pământ la limita intravilanului
- starea de degradare a unora dintre construcțiile de locuințe
- lipsa circulației pietonale
- lipsa rețelei de canalizare

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va păstra caracterul predominant rezidențial. Funcțiunea de locuire trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 75% din totalul suprafeței zonei. Locuirea va putea lua și formă temporară, sezonieră, de vacanță sau de serviciu.

■ UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare. În cadrul zonei, locuirea nu va scădea ca pondere sub 75% din suprafața zonei.

Restul de maximum 25% din suprafața zonei va putea fi ocupat de funcțiuni precum:

- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+M
- instituții și servicii de interes public, loisir
- birouri profesii liberare
- spații verzi;
- unitati comerciale și de alimentare publică compatibile cu locuirea;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională
- ateliere prestări de servicii nepoluante;
- grădiniță, creșă, centru medical, dispensar, farmacie.

Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradițională: locuința cu anexa gospodărească și spațiul pentru agricultură (grădina, livada, teren arabil, anexele pentru creșterea animalelor). Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit.

Parcellele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul regulament (regim de înălțime, retrageri față de limitele de proprietate, gabarite etc.) și cu respectarea legislației în vigoare.

Parcela nouă este parcela creată prin diviziunea sau comasarea unei parcele / unor parcele existente după data aprobării P.U.G. și R.L.U.

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor;
- amplasarea de depozite de deșeuri, reziduri;
- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Loturile își păstrează forma existentă.

În cazul clădirilor noi cu cel mult 2 niveluri supratere (P+M), se consideră construibile parcelele având simultan:

- suprafața minimă de 500,0 mp;
- front la stradă de: min.12,0 m pentru construcțiile cuplate și de min.15,0 m în cazul construcțiilor izolate.

- În cazul divizării loturilor existente se vor respecta cumulativ următoarele condiții :

- nici unul din loturi nu poate avea o suprafață mai mică de 500 mp
- toate loturile vor avea acces la o cale de circulație auto și pietonală
- nici unul din loturi nu va avea o deschidere mai mică de 12,0 m

■ ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a camerelor de locuit (dormitoare, camere de zi).

Pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

În raport cu punctele cardinale fațada principală va fi orientată pe cât posibil spre est, sud, vest, sud-est, sud-vest.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Parcela va cuprinde trei zone funcționale:

- **spațiu de locuit și de reprezentare** (grădinița de flori +/- viță de vie, locuința și ograda);
- **spațiu de desfășurare a activităților gospodărești** (include construcții de adăpostire a animalelor, uneltelor precum și culturilor, anexele gospodărești și spațiul dintre acestea)
- **spațiu de desfășurarea a activităților agricole** (grădina de subzistență/ livada)

Se va conserva modul de **construire pe parcelă**.

- Parcela este împărțită în două zone de utilizare:

- **zona construită** - construcțiile sunt grupate în zona dinspre stradă a parcelei, retrase însă de la aliniament, lăsând mereu loc unei grădini de flori sau perdele de viță de vie. Există și excepții de construcții uneori pe aliniament, acolo unde există această caracteristică pe loturile învecinate.

- **zona plantată / cultivată** – unde nu există construcții

- Se va conserva modul de ocupare a parcelei specific locuinței tradiționale

Este interzisă amplasarea clădirilor pe aliniament - retragerea clădirilor față de aliniament va fi: min. 4.00 m. Garajele se pot amplasa și pe aliniament spre stradă și pe limita laterală a lotului, cu condiția ca lățimea lui să nu depășească 25 % din lățimea terenului.

Clădirile se pot amplasa cu latura lungă sau cu latura scurtă spre stradă în funcție de deschiderea parcelei (min. 15 m – pentru latura scurtă la stradă; minim 20 m pentru latura lungă)

Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă; construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil

Se va păstra o retragere de min. 3,00 m față de limita laterală opusă celei pe care se amplasează construcția principală.

Atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate din înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor **încăperilor de locuit**.

Atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la cel puțin 2,0 m

În cazul loturilor existente, cu adâncimi mari, de peste 30m, se va păstra folosința de grădină a zonei posterioare a parcelei.

În cazul parcelelor noi, rezultate în urma unei operațiuni imobiliare, clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin 5,0 metri.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică .

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, cămări), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât între fațadele ce conțin ferestre ale camerelor de locuit să fie o distanță ce permite realizarea unui unghi de max 45 grade între linia ce unește parapetul ferestrei aflată cel mai jos (parter) cu cornisa construcției opuse și planul orizontal.

În toate cazurile se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor

Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile.

■ ACCESE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele.

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare / garare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime va fi de P, P+M pentru locuințele individuale, cu o înălțime maximă a clădirilor de 5,5 metri la cornișă / streășină (de la cota +0.00); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul tradițional al zonei ca arhitectură și finisaje. Nu se acceptă imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei.

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcellarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

Volumetria va fi simplă, nefragmentată.

Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

Nu se admite utilizarea finisajelor noi de fațadă precum gresia, faianța, materiale plastice, sticla, panouri tip Alucobond, panouri prefabricate etc., a tâmplăriei metalice și din aluminiu, pentru uși și ferestre. Dacă se optează pentru tâmplărie din PVC, să fie alesă cea care imită lemnul.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri, ocru și bej, materiale de construcție vor fi naturale, tradiționale – lemn, piatră., cărămidă, etc.

Pentru acoperiș se recomandă forme geometrice simple, în două ape (unghi max 45 grade) sau patru ape (unghi cca. 25 grade)

Nu se admit învelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, etc.). Se recomandă folosirea învelitorilor din țiglă ceramică sau similară.

Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente.

Recomandări desprinse din studiul de urbanism istoric și arhitectură

- Se interzice desființarea clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită identificate în cadrul Studiului de urbanism istoric și arhitectură (vezi Pl. .51. și 5.2. **Zone construite protejate din Studiul de urbanism istoric și arhitectură**)
- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al satului și al subzonei istorico – geografice din care face parte: Dobrogea Centrală – podișul Dobrogei de Sud.
- Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți
- Se impune configurarea acoperișului cu șarpantă în două sau patru ape și a pantei corespunzătoare reliefului în care se află (cca 25 grade pentru patru ape, cca 35-45 grade pentru două ape, model casele nemțești / turcești). Este interzisă construirea acoperișurilor într-o singură apă, acoperișurilor cu rupere de pantă, sau pante inegale, nespecifice zonei.
- Învelitoarea va fi preponderent din țiglă ceramică
- Extinderile nu vor fi supradimensionate în raport cu vecinătățile și clădirea principală, se va ține cont de materialele și tehnicile specifice locului.
- Tâmplăria va fi din lemn și aspectul său păstrat natural sau vopsit în culori specifice (verde închis, gri, alb, ocru); se interzice tâmplăria din PVC.

- *Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 40% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.*
- *Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și balustrăii din beton sau piatră; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.).*
- *Finisajul exterior este o tencuială pe baza de var-ciment, texturată. Soclul și eventual solbancurile sunt profilaturi trase, Cornișele sunt uneori ritmate de o succesiune de console, sau zimțate. Ancadramentele golurilor sunt și ele profile trase, uneori având colonete stilizate ce susțin o arhitravă îngustă, profilată, alteori sunt doar o diferențiere cromatică*
- *Se interzice dispunerea antenelor TV satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.*
- *Este interzisă amplasarea scărilor sau a rampelor de acces pe domeniul public: trotuare, carosabil, spații libere.*
- *Culorile recomandate sunt:*
 - *învăliitori – se impune folosirea culorilor naturale; este interzisă folosirea culorilor stridente sau saturate și se va evita folosirea țiglei industriale în a cărei compoziție s-a introdus colorant. Culorile acoperișurilor tradiționale sunt naturale: nuanțe natur brun-cărmiziu, ruginiu, gri.*
 - *zidăria de piatră va fi păstrată aparentă sau văruiată în culorile specific zonei (culori pastelate – alb, crem, gălbui, gri deschis), iar la tâmplării și elementele decorative ale fațadelor se pot folosi culori contrastante specifice zonei: alb, verde, gri, brun etc). În general, lemnăria sau ancadramentele ferestrelor sunt tratate cu nuanțe / culori contrastante față de culoarea fațadelor.*
 - *pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere băițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia, precum și vopselurile în culorile tradiționale (verde, gri, alb, ocru)*
 - *acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – țiglă ceramică*

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE

Pentru toate construcțiile de locuințe se va asigura racordul la utilități (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare când va fi cazul). În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile (locuințe, dotări, instituții publice, etc.) vor fi dotate cu fose septice vidanțate periodic.

Încalzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere (în lipsa rețelei de gaze naturale) se va face prin centrale termice individuale cu combustibil solid, boilere electrice, sobe cu lemne. Se recomandă și folosirea metodelor alternative pentru încălzire și prepararea apei calde menajere (panouri solare).

Deșeurile menajere ale locuințelor se vor depozita în containere speciale pentru a fi evacuate săptămânal de către un serviciu de gospodărire autorizat, la o platformă desemnată și autorizată pentru depozitarea deșeurilor menajere.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cazul loturilor pentru locuințe individuale se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori și arbuști pe lot. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. *Speciile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.*

În zonele de lotizări noi, pentru locuințe unifamiliale se vor prevedea spații verzi și plantate (publice) în suprafață de minim 5mp/locuitor. De asemenea se prevăd plantații de aliniament cu arbori și arbuști ornamentali. Speciiile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.

Suprafețele marcate în plansa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

■ ÎMPREJMUIRI

Se interzice desființarea împrejuririlor valoroase identificate prin prezentul studiu (vezi Pl. 5.1 și 5.2. Zone construite protejate); acestea se vor restaura și conserva.

Tipul tradițional de împrejurire are calitatea de a fi transparent / semitransparent.

Împrejuririle spre domeniul public vor fi transparente, asigurându-se perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Gardul va fi compus din soclu de piatră 40-60 cm și 60-100 cm uluci de lemn sau metal; gardul poate avea și stâlpi din același material cu soclul. Înălțimea maximă nu va depăși 1,60 m. Gardul tradițional va fi cu soclu de piatră și închiderile din lemn – uluci în diverse culori (natur sau nuanțe de gri, verde, crem, albastru).

Se interzice :

- împrejurirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.
- vopsirea împrejuririlor în culori stridente și strălucitoare
- gardurile din fier forjat răsucit, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

Elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă.

Împrejuririle între loturi se pot realiza din materiale opace cu înălțimea de 1,8-2,0 m sau din plasa de sârmă dublată de gard viu

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

■ PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru zona de locuințe se recomandă a se păstra POT al zonei

POT = 15% pentru loturile mai mari de 2000mp

POT = 30% (la loturile cu suprafață de min 500mp POT tinde spre max. 30%). La fiecare 100mp în minus față de 2000mp, POT crește cu un procent.

Parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată sunt și rămân neconstruibile chiar și în situația înstrăinării sau divizării lor. În cazul parcelor cu POT mai mare de 30%, acesta se pastrează.

■ COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 0,15 - 0,24 (POT max. 15 %)

CUT = 0,3 - 0,48 (POT max. 30 %)

S amprentă pe teren corp de clădire = max. 150 mp; sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT și CUT.

Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate

- Pentru orice **lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate** (documentații de urbanism PUZ, PUD, intervenții asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de aprobare / autorizare, se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

- Pentru orice lucrare de construire / documentație de urbanism tip PUZ sau PUD **în limitele siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție** se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

CAPITOLUL 6.4.2. ZONA SPAȚII VERZI, DOTĂRI SPORTIVE ȘI AGREMENT (ZRVS)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

O zonă de spații verzi cuprinde: spații verzi publice cu acces nelimitat, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și creare a unui microclimat sănătos, plantații de aliniament, spații plantate de-a lungul cursurilor de apă.

Zona spațiilor verzi publice amenajate nu este prezentă în UTR II.1e. Spațiile verzi sunt neamenajate, cu vegetație spontană:

- vegetația spontană existentă în lungul văii pârâului Caratai
- vegetația spontană existentă în jurul puțului forat F1
- vegetația spontană existentă în jurul ruinelor temeliei Bisericii edificate de Iuliu Valaori str. Mihai Viteazu

■ **DISFUNCTIONALITĂȚI**

- caracterul neamenajat al zonei verzi de-a lungul pârâului Caratai
- terenuri virane cu vegetație spontană

REGLEMENTĂRI

Se propune realizarea unei zone verzi amenajate în lungul pârâului Caratai, între str. Ion Luca Caragiale și str. Fermierilor, de-a lungul străzii Dragoș Vodă și a alteia pe terenul unde se află ruinele temeliei Bisericii edificate de Iuliu Valaori pe str. Mihai Viteazu, între str. Căpitan Dobrilă Eugeniu și str. Ion Rațiu.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ **UTILIZĂRI ADMISE:**

Sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public completate de:

- circulații pietonale
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;

■ **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

Nu este cazul

■ **UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare la toate spațiile verzi.

Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate.

Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi.

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conformarea parcelelor destinate zonei verzi ce se va amenaja va rezulta în urma identificării statutului juridic al suprafețelor de teren propuse ca zonă verde.

■ **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu este cazul

■ **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

Nu este cazul

■ **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Nu este cazul

■ **CIRCULAȚII SI ACCESE**

- se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii

■ **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Parcajele se vor dispune în afara zonei destinate spațiilor verzi și vor respecta normele specifice proiectelor de specialitate legal aprobate.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminatul public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.

Deșeurile rezultate din activitatea desfășurată vor fi depozitate și evacuate regulat, conform avizelor și contractelor, de către firme specializate

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor verzi se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii. Se recomandă folosirea speciilor locale, rezistente la climatul local și în cazul zonei verzi propuse de-a lungul pâ râului, specii iubitoare de apă, arbori (sălcii), arbuști ornamentalii.

■ ÎMPREJMUIRI

Pentru împrejmuirea spațiilor verzi publice se recomandă folosirea un parapet de 0,40 metri înălțime, dublat de gard viu, fie folosirea bordurilor (în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 m terenul va fi coborât cu minim 0,10 m sub nivelul părții superioare a bordurii) dublate de gard viu

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Nu este cazul

CAPITOLUL 6.4.3. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE (ZRCC)

CARACTERUL ZONEI (UTR II.1e)

Trama stradală caracteristică UTR II.1e este ortogonală.

La nord de str. Fermierilor și vest de pâ râul Caratai, trama stradală este constituită între 1886 și 1898: str. I.L.Caragiale, str. Ion Rațiu, str. Capitan Dobrilă Eugeniu, str.Tineretului, str. Ion Roată, str. Badea Cârțan. De asemenea, străzile aflate de o parte și de cealaltă a pâ râului, str. Dragoș Vodă și str. Ghe. Dumitrăscu sunt constituite tot în perioada 1886-1898.

La est de pâ râul Caratai este o zona cu tramă stradală mai recentă constituită în perioada 1917-1975: str. Mihai Viteazu, str. Prof. Murgoci, str. Fermierilor, str. Lunii, str. Lumina, str. Iulius Valaori, str. Geamiei, str. Constantin Brătescu, str. Pelicanului

Lățimea străzilor este variabilă cuprinsă între 6-8m (str. Badea Cârțan), 8-10m și 10- 12m .

Câteva străzi sunt asfaltate recent cu profile parțial amenajate (rigole din dale de beton sau de pamânt, trotuare partial realizate, spațiu verde în aliniament): str. Tineretului (10-12m), str. Fermierilor (12m), str. Alexandru Vlahuță (10-11m), str. Iuliu Valaori - DC89 (10m), Altele sunt doar asfaltate, fără a avea profile amenajate: str. Ion Roată (8-10m), str. Mihai Viteazu (10-12m), str. Deal (12m) sau asfaltate doar pe anumite tronsoane: str. Ion Rațiu (11m) , str. Dobrilă Eugeniu (9m), str. Alexandru Lăpușneanu (8-22m), str. I.L. Caragiale

Restul străzilor nu sunt modernizate.

Unele sunt pietruite: str. Dragoș Vodă, str. Badea Cârțan (parțial de pamânt - 6-8m), str. Ghe. Dumitrăscu (profil neamenajat - 8-13m), str.I.L. Caragiale (tronsonul de la vest de pâ râul Caratai 9-12m).

Altele sunt drumuri neamenajate de pamânt: str. Fermierilor (tronsonul de la vest de pâ râul Caratai - 10-12m), str. Prof Murgoci (12m), str. Ion Rațiu (tronsonul de la vest de pâ râul Caratai - 7-

10m), str. Dobrilă Eugeniu (tronsonul de la vest de pâraul Caratai - 12m), str. Petru Vulcan, str. Lunii, str. Lumina, str. Tudor Vladimirescu

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- caracterul neamenajat al străzilor (profil, îmbrăcăminte)
- străzile nu sunt racordate la intersecții

REGLEMENTĂRI

Se păstrează trama stradală existentă.

Profilele străzilor și ale drumurilor pot fi modificate cu condiția păstrării traseului existent. Nu se permite trasarea de străzi noi de tip fundătură nespecific zonei și comunei.

Modernizarea străzilor se face pe baza unor proiecte de specialitate care vor găsi soluția optimă în funcție de lățimea străzii. Profilele străzilor se vor stabili în acord cu necesitățile funcțiunii și prevederile în vigoare.

Extinderile tramei stradale în limitele intravilanului existent/propus spre zonele lotizate din est vor continua traseele existente.

În Zona construită protejată, lucrările de reabilitare ale străzilor și drumurilor vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă în perimetrul siturilor arheologice și de supraveghere arheologică în zona de protecție a siturilor arheologice.

Asfaltarea străzilor trebuie să includă o atență rezolvare a pantelor drumului, a scurgerii apelor pluviale. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea lor superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului sau a stratului de uzură.

Rigolele vor fi din elemente prefabricate. Se vor prevedea podețe de acces carosabil pentru fiecare parcelă.

Aleile pietonale, trotuarele se vor pava cu materiale naturale: piatră locală, piatră de râu cioplită sau alte tipuri de materiale de bună calitate.

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- amenajări și lucrări tehnico-edilitare, spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public
- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale
- stații transport în comun

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- în zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea se va asigura pe cât posibil pe terenul propriu.

Staționarea pe partea carosabilă în această zonă se va face doar dacă lățimea străzilor o permite.

■ SPAȚII PLANTATE

- Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.
- Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

- Plantațiile din aliniament nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și traversările pentru pietoni.
- Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.
- Curățarea plantațiilor în zona rețelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă.

CAPITOLUL 6.4.4. - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE ȘI AGROZOOOTEHNICE (ZRAZ)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În cadrul **UTR II.1e** o suprafață de cca. 11,74 ha este ocupată de mai multe societăți sau persoane fizice ce desfășoară activități agricole pe parcelele deținute pe această suprafață sau în extravilanul comunei: SC. NISCEREALE SRL, SC TERZIU DUMITRU SRL, ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ, etc.

Acestă suprafață se află în partea de nord a UTR II.1e și se învecinează la sud cu str. Tudor Vladimirescu, la vest, nord și est cu extravilanul localității.

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** activități administrative, activități de depozitare, mecanizare utilaje, în general deservirea activității de exploatare agricolă desfășurată în extravilan, culturi legume în sere și solarii

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** nu este cazul

■ **CARACTERISTICI ALE ZONEI**

- **rețeaua stradală:**

Acestă zonă este bine deservită de rețeaua stradală existentă (prelungirea străzii Alexandru Vlahuță)

- **suprafețele (dimensiunile) loturilor:**

Suprafața totală a zonei ocupată de această funcțiune este de cca. 11,74 ha (din care 0,91ha drumurile din incintă)

Zona destinată acestei activități cuprinde mai multe parcele de forme relativ regulate, dispuse de o parte și de cealaltă a drumului ce deservește zona (str. Al. Vlahuță)

- **regim de înălțime: P**

- **starea construcțiilor:**

Pe parcele se află mai multe corpuri de clădiri, iar starea lor este bună

- **procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T. al întregii zone**

P.O.T. existent este foarte scăzut, cca. 4,7 %, iar C.U.T. este sub 0,5.

■ **DISFUNCTIONALITĂȚI**

- starea proastă a drumurilor din incintă
- ineficiență în folosirea terenului

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ **UTILIZĂRI ADMISE:**

- activități nepoluante de prelucrare a produselor agro-zootehnice
- servicii de depozitare – stocare
- spații cu caracter provizoriu pentru practicarea comerțului ambulant – târguri sezoniere
- activități artizanale cu tehnologie tradițională
- construcții pentru sere, instalații producere energie verde
- construcții administrative, spații de depozitare, mecanizare pentru utilajele și echipamentele agricole, alte anexe, precum și utilitățile aferente care concură la desfășurarea activităților agricole și zootehnice

— în cazul unei dezvoltări ulterioare a acestei zone cu alte activități legate de sfera unităților de producție, a serviciilor diversificate și a depozitării se vor elabora Planuri urbanistice zonale pentru această suprafață de teren

■ UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuințe de serviciu
- adăposturi pentru animale

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului
- locuințe individuale permanente, sezoniere (zonă rezidențială)

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Parcelarul nu se modifică. Zona destinată activității de bază (agrozootehnică) nu se va extinde.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se recomandă o retragere de min. 4 m față de limita parcelei spre drumul ce deserveste zona, atunci când nu există alte prevederi în avizele obținute în mod expres pentru o anumită investiție.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Se vor respecta prevederile legale (cod civil și normele sanitare și de protecție a mediului) și din avizele obținute în mod expres pentru o anumită investiție.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu și ale altor prevederi legale, în funcție de clădirea ce urmează să fie autorizată

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate construcțiile vor avea prevazute accese carosabile care să respecte normele tehnice și de siguranță, care vor fi prevazute prin documentații de specialitate. Vor fi prevazute accese carosabile pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Se vor prevedea accese pietonale la toate dotările.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se va face în incintă, în afara drumurilor publice. În interiorul parcelei se va prevedea spațiu de circulație și întoarcere dimensionate conform normelor în vigoare, spații destinate încărcării, parcaje pentru personal, clienți, pentru mașini de marfă, aprovizionare, etc.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile agricole vor fi de regulă în regim parter

Se admite P+1 pentru locuințe de serviciu și clădiri administrative

Hmax = + 8 m la streșină

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile vor avea volume simple, acoperite în șarpantă, în 2 sau 4 ape, și vor fi executate din materiale tradiționale (lemn, piatră) sau cărămidă.

Construcțiile provizorii pentru târguri și alte manifestări vor fi din materiale ușoare: lemn, profile metalice, prelată, etc.

Pentru construcțiile în care se desfășoară activități de procesare a produselor agricole se acceptă și folosirea tehnologiilor și materialelor actuale.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997)

În momentul realizării rețelei edilitare centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile conform regulilor impuse de Consiliul Local.

Îndepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile. Materia vidanjabă se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri rezultate în urma activității desfășurate se va stabili de către Consiliul Local și va respecta normele sanitare și de protecție a mediului, astfel încât să nu se producă disconfort locuințelor din vecinătate.

Deșeurile rezultate în urma activităților desfășurate vor fi evacuate conform avizelor și contractului cu firme specializate.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Se vor prevedea aliniamente de protecție la străzile adiacente de 1-2 m latime. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp și arbuști.

■ ÎMPREJMUIRI

Se recomandă o împrejmuire pe conturul proprietății cu o înălțime max. **2,00** m realizată din plasă de sârmă sau panouri de sârmă și stâlpi prefabricați de b.a. sau metal .

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 20 % ; CUT maxim = 0,4

CAPITOLUL 6.4.5. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (ZRGC)

Serviciile publice de gospodărie comunală reprezintă ansamblul activităților și acțiunilor de utilitate și de interes local, desfășurate sub autoritatea administrației publice locale, având drept scop furnizarea de servicii de utilitate publică, prin care se asigură (Legea 326/2001):

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale;
- c) salubritatea localităților;
- d) alimentarea cu energie termică produsă centralizat;
- e) alimentarea cu gaze naturale;
- f) alimentarea cu energie electrică;
- g) transportul public local;
- h) administrarea fondului locativ public;
- i) administrarea domeniului public.

Serviciile publice de gospodărie comunală se realizează prin intermediul unui ansamblu de construcții, instalații tehnologice, echipamente funcționale și dotări specifice.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **1.** Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor pentru gospodărie comunală situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - **ZRGCE**
- **2.** Subzona cimitirelor - situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - **ZRGCC**

1. Localitatea este alimentată cu apă din 3 puțuri forate: F1, F2, F3 gestionate de RAJA

În UTR II.1e se află puțul forat (F1) care este amplasat pe o parcelă de cca. 570mp în zona străzii Dragoș Vodă. Acesta are adâncimea H = 100 m și poate asigura un debit de 3,5 l/s.

Apa captată din puțuri este pompată direct în rețeaua de distribuție. Există un rezervor care are capacitatea de înmagazinare V = 100 mc și este amplasat la est de localitate, într-o zonă înaltă care îi corespunde o cotă topografică de 70,00 m. În acest rezervor ajunge doar surplusul de apă

din orele de consum redus. Acesta are și rolul de compensare a variațiilor orare de consum și de păstrare a rezervei intangibile de incendiu. Rezervorul existent nu este suficient și este necesar să se mărească volumul de înmagazinare prin realizarea unui alt rezervor.

Rețeaua de distribuție există pe aproape întreaga tramă stradală.

Rețeaua de alimentare cu energie electrică este aeriană și este existentă pe întreaga tramă stradală. De asemenea rețeaua de internet și televiziune prin cablu este aeriană.

Nu există rețea de canalizare în localitate

Nu există alimentare cu gaze naturale în localitate

2. Subzona cimitirelor nu este prezentă în UTR II 1e

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- captări de apă în perimetrul în care deja există un puț
- posturi / stații de transformare;
- stații de reglare măsură gaz;
- rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, etc.)
- construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare;
- alte instalații edilitare
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;

■ UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

La orice altă utilizare se vor respecta zonele de protecție prevăzute prin norme și avizele deținătorilor de rețele.

■ UTILIZĂRI INTERZISE :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- pentru incintele situate în zone de locuințe se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- interdicție construcție în culoare / zone de protecție față de rețelele edilitare (apă, electricitate), stațiile de transformare, puțuri apă, rezervoare apă potabilă, stații pompare

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela pe care se află puțul forat F1 are o suprafață de cca. 570mp și o formă trapezoidală.

Nu au fost identificate alte parcele pe care se prevăd investiții legate de instalații edilitare.

Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va păstra în jurul puțului F1 o zonă de protecție sanitară conform legii.

Pe parcelă se pot construi doar construcții / instalații care țin de buna funcționare a puțului. Retragerea recomandată este de 3m.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Se va păstra în jurul puțului F1 o zonă de protecție sanitară conform legii. Se recomandă retrageri de 5m de la limitele laterale și limita posterioară.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va păstra în jurul puțului F1 o zonă de protecție sanitară conform legii. Distanța între construcții / instalații este stabilită de avizele necesare obținute. În toate cazurile, se vor respecta condițiile de protecție și securitate la incendiu.

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiului circulației publice.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Parter - înălțime stabilită de datele tehnice ale instalației / construcției (admisă ca utilizare)

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Se vor asigura utilitățile necesare funcționării instalațiilor de captare a apei.

Deșeurile care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din întreținerea și curățenia pe parcelă vor fi preluate periodic de firmele specializate.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității
- se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

■ ÎMPREJMUIRI

Parcellele vor fi delimitate de domeniul public cu un gard transparent, cu sau fără soclu opac de 0,60 metri având înălțimea totală de maxim 2,20 m și minim 1,20 m, dublat de un gard viu.

Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei care nu sunt adiacente domeniului public, gardurile vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi transparente sau semiopace în cazul învecinării cu spații plantate și circulații pietonale, sau opace în cazul învecinării cu locuințe sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT max = 20%; CUT max = 0,2.

Măsuri de protecție (conform GHID din 21 septembrie 2016 privind captarea apelor subterane și sisteme de alimentare cu apă - cap. 4.1.2)

Efecte asupra mediului; Măsuri potențiale de prevenire / reducere / compensare

–Delimitarea zonelor de protecție sanitară cu regim sever în jurul puțurilor de captare a apei subterane, a prizelor aferente captărilor de apă din surse de suprafață, SPA, rezervoarelor de înmagazinare și a STA, precum și de-a lungul conductelor de aducțiune și inspecții periodice pentru verificarea respectării reglementărilor privind managementul apelor în ceea ce privește prevenirea poluării resurselor de apă (conform prevederilor [H.G. nr. 930/2005](#), cu modificările și completările ulterioare)

–Orice intervenție (construcție, consolidare, etc.) din vecinătatea captărilor de apă, a rezervoarelor de înmagazinare, SPA și STA, se va efectua cu respectarea legislației specifice referitoare la caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară cu regim sever și a celei de protecție hidrogeologică

–Protecția corespunzătoare a puțurilor (ex. cabina puțului, împrejmuire)

–Testarea periodică a calității sursei de apă brută (apă de suprafață sau subterană) prin analize specifice În cazul puțurilor: măsurarea și înregistrarea nivelurilor hidrodinamice și hidrostatice ale apei subterane pentru a detecta modificările de debit și evidențe ale parametrilor calitativi (analize); în cazul unor modificări semnificative, trebuie realizate investigații suplimentare pentru identificarea cauzei și pentru a adopta măsurile adecvate (ex. operații de deznisipare).

–Restricții privind cantitățile de apă subterană captată în cazul modificărilor semnificative ale parametrilor acviferului și, dacă este posibil, utilizarea surselor de apă de suprafață (în special în perioadele de secetă).

–Program de supraveghere a surselor de poluare a apelor de suprafață identificate în zonele aferente captărilor de apă.

–Pentru a diminua pierderile de apă se va implementa un program de inspecție și control pentru rețeaua de apă, având drept scop intervențiile de remediere rapide și eficiente

–Elaborarea și implementarea unui Plan de prevenire și combatere a poluărilor accidentale (sursa de apă, STA, rețea de distribuție etc.)

CAPITOLUL 6.5. - SUBDIVIZIUNEA UTR II.1f (LOTIZĂRI 2008)

Aceasta Unitate teritorială de referință a fost delimitată după Zona istorică de referință II.1f și este formată din 2 zone de lotizări realizate în 2008, în extravilanul localității

UTR II.1f se află în estul localității, pe un deal cu pante cuprinse între cca. 5,7% și 7,5% .

UTR II.1f are 2 zone: una la nord-estul și cealaltă la sud-estul localității Nisipari.

Zona de la nord-est este delimitată la nord de str. Clementinelor, la vest de str. Deal, la sud de str Verde și la est str. Crizantemelor.

Suprafața acestei zone este de cca. 5,93ha și panta de cca. 5,7% de la sud-est spre nord-vest.

Zona de la sud-est este delimitată la nord de str. Trandafirului, str. Lacrămioarelor la vest de str. Alexandru Lăpușeanu, la sud de str Viorelelor și la est str. Constanței.

Suprafața acestei zone este de cca. 16,32ha și panta de cca.7,5% de la sud-est spre nord-vest.

UTR II.1f este o zonă rezidențială, completată de o zonă verde de agrement .

Zona este caracterizată de o rețea stadală ortogonală cu profile stradale de 12m

Parcelarul este omogen. Forma loturilor este dreptunghiulară (cu mici excepții - trapezoidală), cu raportul laturilor între 1/1 și 1/3. Suprafața loturilor este în jur de 800mp, deschiderea minimă este de 15m

UTR II.1f se suprapune parțial în partea sud-vestică peste Zona construită protejată (ZCP IV – Vatra veche), detremată de prezența:

- a două imobile propuse spre clasare: Geamia Nisipari și Școala Valaori, și zonele lor de protecție
- sitului arheologic nr. 26 - Nisipari Sud – așezare și cimitire de epocă otomană și zona sa de protecție.

Zona ce se suprapune peste **ZCP IV – Vatra veche** este cuprinsă între **străzile : Al. Lăpușeanu, Trandafirului, Rozelor, Viorelelor**

Această zona construită protejată (ZCP IV) este reprezentată pe **planșa nr. 6/2**. Unități teritoriale de referință și Zone Construite Protejate - loc. Nisipari

Zonele funcționale ce se regăsesc în această Unitate teritorială de referință - **UTR II.1f** sunt :

- **zona de locuire + funcțiuni complementare locuirii - ZRL**
- **zona spații verzi, dotări pentru sport, agrement - ZRVS**
- **zona căilor de comunicație și construcțiilor aferente - ZRCC**

- zona de gospodărie comunală (cimitire, construcții, rețele edilitare, etc.) - ZRGC

CAPITOLUL 6.5.1. - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (ZRL)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona face parte din lotizarea făcută în 2008, pe un teren aflat în extravilanul localității Nisipari, teren ce se va introduce în intravilan odată cu actualizarea PUG.

Zona este în curs de amenajare.

■ LOCALIZARE

Zona de locuințe și funcțiuni complementare este predominantă în UTR II.1f

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** terenul este lotizat în vederea construirii locuințelor individuale;

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** nu este cazul

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

- **rețeaua stradală:** ortogonală, străzi cu trasee regulate (12m) - în curs de amenajare

- **rețeaua edilitară:** zona va beneficia de alimentare cu apă și energie electrică, canalizare, etc

- **suprafețele (dimensiunile) loturilor :**

- parcelele sunt în jur de 800mp , rectangulare, cu raportul laturilor între 1/1 și 1/3

- **regim de înălțime:** P, P+M, P+1

- **starea construcțiilor:** zona este în curs de edificare

- **procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.**

P.O.T - foarte scăzut - zona este în curs de edificare

C.U.T. - foarte scăzut - zona este în curs de edificare

■ DISFUNCTIONALITĂȚI ALE ZONEI

- lipsa rețelilor edilitare

- rețeaua de străzi în curs de realizare

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Caracterul zonei este rezidențial. Locuirea va putea lua și formă temporară, sezonieră, de vacanță sau de serviciu.

■ UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare. În cadrul zonei, locuirea nu va scădea ca pondere sub 75% din suprafața zonei.

Restul de maximum 25% din suprafața zonei va putea fi ocupat de funcțiuni precum:

- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+M
- instituții și servicii de interes public, loisir
- birouri profesii liberare
- spații verzi;
- unitati comerciale compatibile cu locuirea;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională
- grădiniță, creșă, centru medical, dispensar, farmacie.

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor;
- amplasarea de depozite de deșeuri, reziduri;
- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

● Loturile au forme patrulate regulate, apropiate de dreptunghi cu suprafețe de cca. 800mp. Deschiderea loturilor este cuprinsă între 15m și 31m. În general raportul laturilor este de 1/1 - 1/3, dar există și excepții (str. Hortensiei), când deschiderea este mai mare decât adâncimea lotului : raportul de 1/0,8

- Nu se admite divizarea loturilor propuse.

■ ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Orientarea loturilor este în general, est-vest, pe adâncimea lor. Există și excepții, cu loturi orientate nord-sud.

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a camerelor de locuit (dormitoare, camere de zi).

În raport cu punctele cardinale, se recomandă ca fațada principală să fie orientată spre est, sud, vest, sud-est, sud-vest.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Parcela tradițională (de peste 1000mp, dezvoltată pe adâncime) cuprinde trei zone funcționale:

- spațiu de locuit și de reprezentare (grădinița de flori +/- vița de vie, **locuința** și ograda);
- spațiu de desfășurare a activităților gospodărești (include construcții de adăpostire a animalelor, uneltelor precum și culturilor, anexele gospodărești și spațiul dintre acestea)
- spațiu de desfășurare a activităților agricole (grădina de subzistență/ livada), dacă adâncimea terenului o permite

În cazul de față, al unei lotizări cu parcele de cca. 800mp, cu adâncimi foarte diferite (între 56m și 25m) acest lucru nu se mai poate aplica loturilor cu adâncime mică.

Se va prelua însă caracterul acestei împărțiri funcționale a parcelei, prin păstrarea primei zone, de reprezentare a spațiului locuinței:

- retragerea clădirilor față de aliniament va fi de **min. 4.00 m** - lăsând mereu loc unei grădini de flori sau perdele de vița de vie. În cazul loturilor cu adâncime mare se va evita construirea corpului principal spre spatele lotului, retragerea de la stradă va fi de **min 4m și max 6m**.

- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelelor min. 5,00m

- clădirile se pot amplasa cu latura lungă sau cu latura scurtă la stradă în funcție de deschiderea parcelei (min. 15 m – pentru latura scurtă la stradă; minim 20 m pentru latura lungă la stradă)

- clădirile se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil.

- pe lot se pot amplasa mai multe corpuri de clădire în limita indicatorilor POT, CUT acceptați; se va evita amplasarea unor construcții ce concurează ca volum casa de la stradă; **construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă.**

- suprafața construită pe teren a unui corp de clădire este de max. 150 mp.

- garajele se pot amplasa și pe aliniament, spre stradă și pe limita laterală a lotului, cu condiția ca lățimea lui să nu depășească 25 % din lățimea terenului.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil, dar se va asigura o retragere de min. 3,00 m față de cealaltă limită laterală. Întotdeauna trebuie să existe o retragere de min 3m față de una din limitele laterale.

Atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate din înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor **încăperilor de locuit**.

Atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la cel puțin 2,0m.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin 5,0 metri.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre acestea va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică.

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, cămări), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât între fațadele ce conțin ferestre ale camerelor de locuit să fie o distanță ce permite realizarea unui unghi de max 45 grade între linia ce unește parapetul ferestrei aflată cel mai jos (parter) cu cornisa construcției opuse și planul orizontal.

În toate cazurile se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile dintr-un drum public.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi de min 3m.

■ ACCESE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele.

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare / garare necesare, pentru a evita parcarele autovehiculelor pe drumurile publice. Se prevede 1 loc de parcare la 100mp suprafață utilă.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime va fi de P, P+M, P+1 cu o înălțime maximă a clădirilor de 6 metri la cornișă / streșină (de la cota +0.00); nivelul mansardat se înscrie în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcellarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

Volumetria va fi simplă, nefragmentată.

Construcțiile vor fi asezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

Nu se admite utilizarea finisajelor noi de fațadă precum gresia, faianța, materiale plastice, sticla, panouri tip Alucobond, panouri prefabricate etc., a tâmplăriei metalice și din aluminiu, pentru uși și ferestre. Dacă se optează pentru tâmplărie din PVC, să fie alesă cea care imită lemnul.

Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 40% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri, ocru și bej, materiale de construcție vor fi naturale, tradiționale – lemn, piatră, cărămidă, etc.

Pentru acoperiș se recomandă forme geometrice simple, în două ape (unghi max 45 grade) sau patru ape (unghi cca. 25 grade). Nu se acceptă ruperile de pantă, nespecifice zonei.

Nu se admit învelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafetei aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, etc.). Se recomandă folosirea învelitorilor din țiglă ceramică sau similare.

Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR MENAJERE

Pentru toate construcțiile de locuințe se va asigura racordul la utilități (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare când va fi cazul). În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile vor fi dotate cu fose septice vidanțate periodic.

Încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere (în lipsa rețelei de gaze naturale) se va face prin centrale termice individuale cu combustibil solid, boilere electrice, sobe cu lemne. Se recomandă și folosirea metodelor alternative pentru încălzire și prepararea apei calde menajere (panouri solare, panouri fotovoltaice).

Deșeurile menajere ale locuințelor se vor depozita în containere speciale pentru a fi evacuate săptămânal de către un serviciu de gospodărire autorizat, la o platformă desemnată și autorizată pentru depozitarea deșeurilor menajere.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cazul loturilor pentru locuințe individuale se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori și arbuști pe lot. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Speciile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.

Spațiul verde plantat la sol constă în gazon și flori, ca de exemplu: lavandula (lavanda), myosotis alpestris (nu ma uita), nicotiana glauca (regina nopții), trandafiri, petunia grandiflora, portulaca grandiflora (floare de piatră), etc; plante urcătoare, ca de exemplu: ipomoea (zorelele), lonicera nitida (caprifoi), clematis, etc.; arbuști, ca de exemplu: cornus alba (corn alb), cornus sanguinea (corn roșu), hibiscus, azalea japoneză, forsythia, hortensia, etc; arbori, ca de exemplu: acer palmatum (arțar japonez), betula alba (mesteaca), magnolia grandiflora (magnolie), malus red sentinel (mar ornamental), robinia hispida rosea (salcam roșu), taxus cuspidata (tisa japoneză)

Spațiul verde de pe loturi poate fi completat și de grădina de legume-plante aromatice și pomi fructiferi.

■ ÎMPREJMUIRI

Tipul tradițional de împrejmuire are calitatea de a fi transparent / semitransparent.

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, asigurându-se perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Gardul va fi compus din soclu de piatră 40-60 cm și 60-100 cm uluci de lemn sau metal; gardul poate avea și stâlpi din același material cu soclul. Înălțimea maximă nu va depăși 1,80 m. Gardul tradițional va fi cu soclu de piatră și închiderile din lemn – uluci în diverse culori (natur sau nuanțe de gri, verde, crem, albastru).

Se interzice :

- împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.
- vopsirea împrejmuirilor în culori stridente și strălucitoare
- gardurile din fier forjat răsucit, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată; se va evita, în general, folosirea fierului forjat, care nu este specific

împrejmuirilor din mediul rural și care crează discordanță cu fondul construit existent în localitatea Nisipari

Elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă.

Împrejmuirile între loturi se pot realiza din materiale opace cu înălțimea de 1,8-2,0 m sau din plasa de sârmă dublată de gard viu

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

■ PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%.

■ COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 0,35 - 0,7 (POT max. 35 %)

S construita a unui corp de clădire = max. 150 mp. Sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT și CUT

Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate

- Pentru orice **lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate** (documentații de urbanism PUZ, PUD, intervenții asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de aprobare / autorizare, se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

- Pentru orice **lucrare de construire** / documentație de urbanism tip PUZ sau PUD **în limitele siturilor arheologice și ale zonelor lor de protecție** se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

CAPITOLUL 6.5.2. - ZONA SPAȚII VERZI, DOTĂRI PENTRU SPORT, AGREMENT, (ZRVS)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

O zonă de spații verzi cuprinde: spații verzi publice cu acces nelimitat, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și creare a unui microclimat sănătos, plantații de aliniament, spații plantate de-a lungul cursurilor de apă.

În cadrul **UTR II.1f** zona publică de dotări pentru agrement, și a spațiilor verzi publice va fi reprezentată de o parcelă delimitată în cadrul lotizării proiectate în 2008. De asemenea zona verde va fi completată de vegetația (amenajată sau spontană) de pe loturile locuințelor și de plantațiile din aliniamentul străzilor.

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- zonă în curs de edificare

REGLEMENTĂRI

În interiorul acestei **UTR II.1f** se propune amenajarea unei suprafețe de cca.1,34 ha ca stațiu verde public ce va cuprinde și spații de agrement și sport.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public completate de:

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, activități sportive, joc și odihnă;

- plantații de aliniament
- anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică și comerț specifice programului de parc
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici)
- spații pentru administrare și întreținere
- parcaje

■ UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații. Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii protecției mediului nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

■ UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice intervenții, la toate spațiile verzi, care contravin legilor și normelor în vigoare.

Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate.

Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi.

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela destinată zonei verzi are o formă relativ regulată și este cuprinsă între două străzi (spre est și vest) . Pe celelalte direcții se învecinează cu loturi de locuit. Are o suprafață generoasă de cca. 1.34ha.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii
- dar nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 5 m de aliniament

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii
- dar nu se vor amplasa construcții la mai puțin de 5 m de limitele laterale și posterioare ale parcelei

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii
- se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii
- se va asigura accesul din circulațiile publice la aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale
- se va asigura accesul mașinilor de pompieri

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi parter

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor și a materialelor folosite la caracterul tipului de zonă verde.

Autorizarea executării construcțiilor/echipamentelor/instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul construcțiilor și al amenajărilor nu trebuie să deprecieze valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie, amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică.

În acest sens se recomandă studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminatul public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat, amenajare pentru practicarea sportului, spații de odihnă, joacă, loisir.

Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.

Deșeurile rezultate din activitatea desfășurată vor fi depozitate și evacuate regulat, conform avizelor și contractelor, de către firme specializate

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor verzi se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii. Se recomandă folosirea speciilor locale, rezistente la climatul local. Studiarea modului de amenajare peisagistică se va face prin proiecte de specialitate.

Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier urban amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice

Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, pavele, cărămidă.

Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de min. 60 cm în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

Culorile folosite vor fi cele naturale, fără a utiliza pigmenți tari, nespecfici zonei verzi.

■ ÎMPREJMUIRI

Pentru împrejmuirea spațiilor verzi publice se recomandă folosirea unui parapet de 0,40 metri înălțime, dublat de gard viu, fie folosirea bordurilor (în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 m terenul va fi coborât cu minim 0,10 m sub nivelul părții superioare a bordurii) dublate de gard viu

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 10 % ; CUT maxim = 0,1

Pentru orice intervenție pe această zonă se elaborează obligatoriu PUZ sau PUD.

CAPITOLUL 6.5.3. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE (ZRCC)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTR II.1f cuprinde 2 zone lotizate în 2008.

Zona de la nord-est este delimitată la nord de str. Clementinelor, la vest de str. Deal, la sud de str. Verde și la est str. Crizantemelor. Panta este de cca. 5,7% de la sud-est spre nord-vest.

Zona de la sud-est este delimitată la nord de str. Trandafirului, str. Lăcrămioarelor la vest de str. Alexandru Lăpușneanu, la sud de str. Viorelelor și la est str. Constanței. Panta este de cca. 7,5% de la sud-est spre nord-vest.

Străzile existente din această UTR sunt strada Deal (lotizarea de la nord-est) și străzile Al. Lăpusneanu și Constanței (lotizarea de la sud-est). Ele sunt asfaltate, dar nu au un profil transversal amenajat.

Restul străzilor sunt propuse și nu sunt trasate deloc sau sunt trasate parțial (str. Lalelelor, str. Begoniei - la nord est; str. Viorelelor, str. Lăcrămioarelor, str. Hortensiei, str. Trandafirului - la sud-est)

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- zonă în curs de edificare

REGLEMENTĂRI

Trama stradală propusă va continua unele trasee existente (str. Clementinelor în continuarea str. Dobrilă Eugeniu; str. Verde în continuarea străzii Deal)

Trasarea și asfaltarea străzilor trebuie să includă o atență rezolvare a pantelor drumului, a scurgerii apelor pluviale. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea lor superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului sau a stratului de uzură.

Rigolele vor fi din elemente prefabricate. Se vor prevedea podețe de acces carosabil pentru fiecare parcelă.

Aleile pietonale, trotuarele se vor pava cu materiale naturale: piatră locală, piatră de râu cioplită sau alte tipuri de materiale de bună calitate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- amenajări și lucrări tehnico-edilitare, spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public

- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor din zonă

- stații transport în comun

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- în zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației

- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.

■ CARACTERISTICI PROFIL TRANSVERSAL

Strazile propuse vor avea o lățime de 12m:

- 6m carosabil
- 0,5m acostament, de o parte și de cealaltă a carosabilului
- 0,5m rigolă, de o parte și de cealaltă a carosabilului

- 1,0 m spațiu verde în aliniament, de o parte și de cealaltă a carosabilului
- 1,0m trotuar, de o parte și de cealaltă a carosabilului

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea se va asigura pe cât posibil pe terenul propriu, în zona lotizărilor.

Staționarea pe partea carosabilă în această zonă se va face doar dacă lățimea străzilor o permite.

■ SPAȚII PLANTATE

Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

Plantațiile de pe zona aliniamentului nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă, traversările pentru pietoni.

Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

Curățarea plantațiilor în zona rețelilor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă.

CAPITOLUL 6.5.4. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (ZRGC)

Serviciile publice de gospodărie comunală reprezintă ansamblul activităților și acțiunilor de utilitate și de interes local, desfășurate sub autoritatea administrației publice locale, având drept scop furnizarea de servicii de utilitate publică, prin care se asigură (Legea 326/2001):

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale;
- c) salubritatea localităților;
- d) alimentarea cu energie termică produsă centralizat;
- e) alimentarea cu gaze naturale;
- f) alimentarea cu energie electrică;
- g) transportul public local;
- h) administrarea fondului locativ public;
- i) administrarea domeniului public.

Serviciile publice de gospodărie comunală se realizează prin intermediul unui ansamblu de construcții, instalații tehnologice, echipamente funcționale și dotări specifice.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **1. Subzona cimitirelor** - situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - **ZRGCC**

Această subzonă nu este prezentă în **UTR II.1f**

- **2. Subzona construcțiilor**, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor pentru gospodărie comunală situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - **ZRGCE**

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale este reprezentată de instalațiile - rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, rețele internet, tv, etc.

Zona este în curs de edificare fiind o zonă nouă de lotizări.

S-a realizat rețeaua de iluminat public pe străzile trasate din noile lotizări. Nu există alte rețele edilitare executate.

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- captări de apă în perimetrul în care deja există un puț
- posturi / stații de transformare;
- stații de reglare măsură gaz;
- rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, etc.)
- construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare;
- alte instalații edilitare
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public , salubritate, întreținerea spațiilor plantate ;

■ UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

La orice altă utilizare se vor respecta zonele de protecție prevăzute prin norme și avizele deținătorilor de rețele.

■ UTILIZARI INTERZISE :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- pentru incintele situate în zone de locuințe se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- interdicție construcție în culoare / zone de protecție față de rețelele edilitare (apă, electricitate), stațiile de transformare, puțuri apă, rezervoare apă potabilă, stații pompare

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu au fost identificate alte parcele pe care se prevăd investiții legate de instalații edilitare.
Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nu este cazul

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din întreținerea și curățenia localității vor fi colectate corespunzător în recepienți și vor fi preluate periodic de firmele specializate.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

■ ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Nu este cazul.

Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan.

Orice intervenții în această zonă vor respecta avizele eliberate de deținătorii respectivelor instalații, rețele, etc.

CAPITOLUL 7 - UTR II.2 - TRUPURI IZOLATE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV: "B1", "C1", "D1", "E1", "F1", "G1"

Aceste trupuri sunt situate în Unitatea teritorială de referință UTR II - Valea Caratai

CAPITOLUL 7.1. - UTR II.2 - TRUP IZOLAT ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV: "B1" - REZERVOR APĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Trupul izolat "B1" se află în imediata vecinătate a localității Nisipari, la est, la cca. 25m nord de lotizarea (2008) din sud-estul satului Nisipari.

Suprafața acestui trup izolat, de forma trapezoidală, este de 0,13ha. Este înconjurat de o suprafață de teren cu destinația de pășune și are acces din DC 89.

Trupul izolat B1 se încadrează în subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor pentru gospodărie comună situate în trupuri izolate - **ZRGCE**. Pe acest teren se află un rezervor de apă ce este în administrarea RAJA.

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- în incinta trupului "B1" - numai construcții și instalații compatibile cu funcțiunea specifică de bază (rezervor de apă)

■ UTILIZARI INTERZISE :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- interdicție construcție în culoare / zone de protecție față de rețelele edilitare (apă, electricitate), stațiile de transformare, puțuri apă, rezervoare apă potabilă, stații pompare

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

Se va asigura păstrarea distanțelor minime de protecție sanitară pentru rezervoarele de apă potabilă. Conform prevederilor H.G. nr.930/2005 se recomandă păstrarea următoarelor distanțe minime de protecție sanitară măsurate de la pereții exteriori ai rezervorului:

- 10 m până la gardul de protecție;
- 20 m față de locuințe și drumuri;
- 50 m față de clădiri și instalații industriale;

d) în situații speciale (rețele de canalizare, stații de epurare, depozite reziduri industriale, industrii poluante) vor fi efectuate studii speciale pentru estimarea riscului și combaterea eventualelor influențe negative asupra rezervoarelor

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela trupului "B1" are o suprafață de cca. 1300mp și o formă trapezoidală. Acesta se află la vest de DC 89.

Parcela este delimitată de un gard de plasa de sârmă care asigură limita de protecție sanitară.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pe parcelă se pot construi doar construcții / instalații care țin de buna funcționare a rezervorului. Retragera recomandată este de 3m, dar nu mai puțin de 10m în cazul rezervorului de apă.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Se recomandă retrageri de 3m de la limitele laterale și limita posterioară, dar nu mai puțin de 10m în cazul rezervorului de apă.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va păstra în jurul rezervorului o zonă de protecție sanitară conform legii. Distanța între construcții / instalații este stabilită de avizele necesare obținute.

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Conform datelor tehnice ale construcției / instalației edilitare respective

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform datelor tehnice ale construcției / instalației edilitare respective

Construcțiile anexe (necesare funcționării instalațiilor) vor avea volume simple; acoperișuri în una sau două ape, cu învelitori de culoare roșie sau brună; finisaj în nuanțe de alb, bej sau gri

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Se vor asigura utilitățile necesare funcționării rezervorului.

Deșeurile care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din întreținerea și curățenia pe parcelă vor fi preluate periodic de firmele specializate.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

■ ÎMPREJMUIRI

Parcela va fi delimitată cu un gard transparent (plasa de sârmă), având înălțimea totală de maxim 2,20 m și minim 1,20 m.

CAPITOLUL 7.2. - UTR II.2 - TRUP IZOLAT ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV: "C1" - COMPLEX AGROZOOOTEHNIC

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Trupul izolat **"C1"** se află pe drumul comunal DC90, la sud-vest de localitatea Nisipari la cca. 800m. Are o suprafață de 16,19ha. Parcela are o formă neregulată și se învecinează la sud-est cu DC 90, la sud-vest cu un teren arabil și drumul DE 46, la nord-vest și nord-est cu teren arabil.

Trupul izolat are o bună legătură cu localitățile din teritoriu prin DC 90.

Zona este plană, cu o altitudine cuprinsă între 20m și 30m.

Zona funcțională ce se regăsește în **trupul izolat "C1"** este:

- **zona unităților agricole și zootehnice (ZRAZ)**

Pe parcelă funcționează mai multe societăți (SRL și Întreprinderi Individuale) ce desfășoară activități agricole în teritoriu: S.C. ALIMENT ELMIRA SRL, S.C. PROD COM CLASS, S.C. NICPREST CEREALA SRL, ALSITOP SRL, I.I. ANGHEL DANIELA, I.I. PENA ANETA, SC ZOOLEGEND, ÎNTEPRINDERI INDIVIDUALE (CIUCEA ION, CIUCEA TĂNASE, CIUCEA GHEORGHE, PENA VASILE, URSU CONSTANTIN, GHINA CRISTIAN)

Trupul izolat **"C1"** se suprapune, pe colțul său sudic pe zona de protecție a sitului arheologic 15 - *Castelu-Nisipari – val de pământ*

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** Activitățile desfășurate sunt cele legate de cultivarea cu cereale a terenurilor arabile din zonă: depozitare cereale, garare utilaje agricole, ateliere mecanizare utilaje, culturi legume în sere și solarii, grajduri animale, spații administrative, locuințe de serviciu

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** nu este cazul

■ **CARACTERISTICI ALE ZONEI**

- **rețeaua stradală:** nu este cazul

Trupul izolat este deservit de aleile de pământ din incintă și este accesibil din DC 90.

- **suprafețele (dimensiunile) loturilor:** 16,19ha

- **regim de înălțime:** P

- **starea construcțiilor:**

Pe parcele se află mai multe corpuri de clădiri, iar starea lor este în general bună

- **procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T. al**

întregii zone

P.O.T. existent este sub 30 %, iar C.U.T. este sub 0,3.

- **utilități**

Zona este alimentată cu energie electrică, are sistem propriu de alimentare cu apă din puțuri, evacuarea apelor uzate se face în fose septice. Încălzirea se face din surse proprii.

■ **DISFUNCTIONALITĂȚI**

- starea proastă a drumurilor din incintă

- lipsa unui sistem de canalizare, bazinele de dejetii ale fostului complex nu mai sunt functionale

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ **UTILIZĂRI ADMISE:**

- activități nepoluante de prelucrare a produselor agro-zootehnice
- servicii de depozitare – stocare
- grajduri animale, padocuri
- spații cu caracter provizoriu pentru practicarea comerțului ambulant – târguri sezoniere
- activități artisanale cu tehnologie tradițională
- construcții pentru sere, instalații producere energie verde
- construcții administrative, spații de depozitare, mecanizare pentru utilajele și echipamentele agricole, alte anexe, precum și utilitățile aferente care concură la desfășurarea activităților agricole și zootehnice

— în cazul unei dezvoltări ulterioare a acestei zone cu alte activități legate de sfera unităților de producție, a serviciilor diversificate și a depozitării se vor elabora Planuri urbanistice zonale pentru această suprafață de teren (se va ține seama de „Distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății”)

■ UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuințe de serviciu
- baze de furaje

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe individuale permanente, sezoniere (zonă rezidențială)

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Parcelarul nu se modifică.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE, RETRAGERI MINIME, CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ

Nu se pun probleme de amplasare și de retrageri în incintele agricole; dezvoltarea, modernizarea, organizarea incintelor agricole se va face după criterii tehnologice specificate pe baza unui PUD pentru incinta respectivă

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura legătura incintei cu drumurile publice precum și cu drumurile de exploatare agricolă spre terenurile agricole aferente.

Toate construcțiile vor avea prevazute accese carosabile care să respecte normele tehnice și de siguranță, care vor fi prevazute prin documentații de specialitate. Vor fi prevazute accese carosabile pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Se vor prevedea accese pietonale, după caz.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se va face în incintă, în afara drumurilor publice. În interiorul parcelei se va prevedea spațiu de circulație și întoarcere dimensionate conform normelor în vigoare, spații destinate încărcării, parcaje pentru personal, clienți, pentru mașini de marfă, aprovizionare, etc.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile agricole vor fi de regulă în regim parter

Se admite P+1 pentru locuințe de serviciu și clădiri administrative

$H_{max} = + 8$ m la streșină

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile vor avea volume simple, acoperite în șarpantă, în 2 sau 4 ape, și vor fi executate din materiale tradiționale (lemn, piatră) sau cărămidă.

Construcțiile provizorii pentru târguri și alte manifestări vor fi din materiale ușoare: lemn, profile metalice, prelată, etc.

Pentru construcțiile în care se desfășoară activități de procesare a produselor agricole se acceptă și folosirea tehnologiilor și materialelor actuale.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Incintele agricole trebuie racordate la rețeaua electrică.

Alimentarea cu apă potabilă a acestora 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.

Îndepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile. Materia vidanjabă se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate, cu respectarea Normativ NTPA 002/2002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților și direct în stațiile de epurare.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997)

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri rezultate în urma activității desfășurate se va stabili de către Consiliul Local și va respecta normele sanitare și de protecție a mediului.

Deșeurile rezultate în urma activităților desfășurate vor fi evacuate conform avizelor și contractului cu firme specializate.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Pe conturul incintelor se recomandă a se prevedea o plantație înaltă, cu rol de perdea de protecție și îmbunătățire a microclimatului.

■ ÎMPREJMUIRI

Se recomandă o împrejmuire pe conturul proprietății cu o înălțime max. **2,00 m** realizată din plasă de sârmă sau panouri de sârmă și stâlpi prefabricați de b.a. sau metal .

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 30 % ; CUT maxim = 0,4

Condiționări la autorizare

- obținerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru lucrările proiectate în perimetrul siturilor și a zonelor de protecție
- cercetare arheologică preventivă, prealabilă, în scopul descărcării de sarcină arheologică a terenului parte din sit.

CAPITOLUL 7.3. - UTR II.2 - TRUP IZOLAT ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV: "D1" - STAȚIE EPURARE BIOGAZ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Trupul izolat "**D1**" se află pe drumul comunal DC90, la sud-vest de localitatea Nisipari la cca. 1300m. Are o suprafață de 3,33ha. Parcela are o formă neregulată și se învecinează la sud-est cu DC 90, la sud-vest, la nord-vest și nord-est cu teren arabil.

Trupul izolat are o bună legătură cu localitățile din teritoriu prin DC 90.

Zona este plană , cu o altitudine de 20m .

Zona funcțională la care era încadrat **trupul izolat "D1"** era zona de gospodărie comună subzona construcțiilor și instalațiilor tehnologice (**stație epurare biogaz** pentru fostul complex agro-zootehnic). În prezent această funcțiune nu mai există, parcela are o nouă folosință ce se încadrează la:

- **zona unităților agricole și zootehnice (ZRAZ)**

Pe parcelă funcționează mai multe societăți comerciale (ALSITOP SRL, ALIMENT ELMIRA, DE CARLO PIETRO SRL)

Trupul izolat "**D1**" se suprapune, pe zona sitului arheologic 15 - *Castelu-Nisipari – val de pământ* și pe zona sa de protecție

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** Activitățile desfășurate sunt cele legate de cultivarea cu cereale a terenurilor arabile din zonă: depozitare cereale, garare utilaje agricole, ateliere mecanizare utilaje

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** nu este cazul

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

- **rețeaua stradală:** nu este cazul

Trupul izolat este deservit de aleile de pământ din incintă și este accesibil din DC 90.

- **suprafețele (dimensiunile) loturilor:** 3,33ha

- **regim de înălțime:** P

- **starea construcțiilor:**

Pe parcelă se află câteva corpuri de clădiri, iar starea lor este de avansată degradare.

- **procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T. al întregii zone**

P.O.T. existent este sub 5 %, iar C.U.T. este sub 0,05.

- **utilități**

Zona este alimentată cu energie electrică

■ **DISFUNCTIONALITĂȚI**

- zonă în curs de reorganizare
- parcela nu este folosită eficient
- utilități nefuncționale

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ **UTILIZĂRI ADMISE:**

- activități nepoluante de prelucrare a produselor agro-zootehnice
- servicii de depozitare – stocare
- grajduri animale, padocuri
- spații cu caracter provizoriu pentru practicarea comerțului ambulant – târguri sezoniere
- activități artisanale cu tehnologie tradițională
- construcții pentru sere, instalații producere energie verde
- construcții administrative, spații de depozitare, mecanizare pentru utilajele și echipamentele agricole, alte anexe, precum și utilitățile aferente care concură la desfășurarea activităților agricole și zootehnice
- **în cazul unei dezvoltări ulterioare a acestei zone cu alte activități legate de sfera unităților de producție, a serviciilor diversificate și a depozitării se vor elabora Planuri urbanistice zonale pentru această suprafață de teren (se va ține seama de „Distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății”)**

■ **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- locuințe de serviciu
- baze de furaje

■ **UTILIZĂRI INTERZISE**

- locuințe individuale permanente, sezoniere (zonă rezidențială)

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelarul nu se modifică.

■ **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE, RETRAGERI MINIME, CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ**

Nu se pun probleme de amplasare și de retrageri în incintele agricole; dezvoltarea, modernizarea, organizarea incintelor agricole se va face după criterii tehnologice specificate pe baza unui PUD pentru incinta respectivă

■ **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se va asigura legătura incintei cu drumurile publice precum și cu drumurile de exploatare agricolă spre terenurile agricole aferente.

Toate construcțiile vor avea prevazute accese carosabile care să respecte normele tehnice și de siguranță, care vor fi prevazute prin documentații de specialitate. Vor fi prevazute accese carosabile pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Se vor prevedea accese pietonale, după caz.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se va face în incintă, în afara drumurilor publice. În interiorul parcelei se va prevedea spațiu de circulație și întoarcere dimensionate conform normelor în vigoare, spații destinate încărcării, parcaje pentru personal, clienți, pentru mașini de marfă, aprovizionare, etc.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile agricole vor fi de regulă în regim parter

Se admite P+1 pentru locuințe de serviciu și clădiri administrative

Hmax = + 8 m la streșină

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile vor avea volume simple, acoperite în șarpantă, în 2 sau 4 ape, și vor fi executate din materiale tradiționale (lemn, piatră) sau cărămidă.

Construcțiile provizorii pentru târguri și alte manifestări vor fi din materiale ușoare: lemn, profile metalice, prelată, etc.

Pentru construcțiile în care se desfășoară activități de procesare a produselor agricole se acceptă și folosirea tehnologiilor și materialelor actuale.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Incintele agricole trebuie racordate la rețeaua electrică.

Alimentarea cu apă potabilă a acestora 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.

Îndepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile. Materia vidanțată se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate, cu respectarea Normativ NTPA 002/2002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților și direct în stațiile de epurare.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997)

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri rezultate în urma activității desfășurate se va stabili de către Consiliul Local și va respecta normele sanitare și de protecție a mediului.

Deșeurile rezultate în urma activităților desfășurate vor fi evacuate conform avizelor și contractului cu firme specializate.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Pe conturul incintelor se recomandă a se prevedea o plantație înaltă, cu rol de perdea de protecție și îmbunătățire a microclimatului.

■ ÎMPREJMUIRI

Se recomandă o împrejmuire pe conturul proprietății cu o înălțime max. **2,00 m** realizată din plasă de sârmă sau panouri de sârmă și stâlpi prefabricați de b.a. sau metal .

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 30 % ; CUT maxim = 0,4

Condiționări la autorizare

- a) obținerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru lucrările proiectate în perimetrul siturilor și a zonelor de protecție
- b) cercetare arheologică preventivă, prealabilă, în scopul descărcării de sarcină arheologică a terenului parte din sit.

CAPITOLUL 7.4. - UTR II.2 - TRUP IZOLAT ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV "E1" - BAZINE DEJEȚII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Trupul izolat "E1" se află pe drumul comunal DC90, la sud-vest de localitatea Nisipari la cca. 1500m. Are o suprafață de 5,26ha. Parcela are o formă neregulată și se învecinează la nord-vest cu DC 90, la sud-vest cu teren arabil, la sud-est cu teren arabil (canal irigații CN 135) și nord-est cu teren arabil.

Trupul izolat are o bună legătură cu localitățile din teritoriu prin DC 90.

Zona este plană, cu o altitudine de 20m.

Zona funcțională la care era încadrat **trupul izolat "E1"** era zona de gospodărie comunală subzona construcțiilor și instalațiilor tehnologice (**bazin dejeții** pentru fostul complex agro-zootehnic). În prezent această funcțiune nu mai există, parcela este nefolosită.

Zona este propusă a fi utilizată cu o nouă funcțiune:

- **zona unităților agricole și zootehnice (ZRAZ)**

Dezvoltarea acestei zone se va face pe baza unor Planuri urbanistice zonale pentru această suprafață de teren

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** nu se desfășoară nici o activitate

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** nu este cazul

■ **CARACTERISTICI ALE ZONEI**

- **rețeaua stradală:** nu este cazul
- **suprafețele (dimensiunile) loturilor:** 5,26ha
- **regim de înălțime:** nu este cazul
- **starea construcțiilor:**

Pe parcelă se află bazine, platforme de beton aflate într-o stare de avansată degradare.

-**procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T. al întregii zone**

Nu este cazul

- **utilități**

Nu este cazul

■ **DISFUNCTIONALITĂȚI**

— parcela nu este folosită

REGLEMENTĂRI - pentru funcțiunea propusă (ZRAZ)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ **UTILIZĂRI ADMISE:**

- activități nepoluante de prelucrare a produselor agro-zootehnice
- servicii de depozitare – stocare
- grajduri animale, padocuri

- spații cu caracter provizoriu pentru practicarea comerțului ambulant – târguri sezoniere
- activități artisanale cu tehnologie tradițională
- construcții pentru sere, instalații producere energie verde
- construcții administrative, spații de depozitare, mecanizare pentru utilajele și echipamentele agricole, alte anexe, precum și utilitățile aferente care concură la desfasurarea activităților agricole și zootehnice
- **în cazul unei dezvoltări ulterioare a acestei zone cu alte activități legate de sfera unităților de producție, a serviciilor diversificate și a depozitării se vor elabora Planuri urbanistice zonale pentru această suprafață de teren (se va ține seama de „Distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății”)**

■ UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuințe de serviciu
- baze de furaje

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe individuale permanente, sezoniere (zonă rezidențială)

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelarul nu se modifică.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE, RETRAGERI MINIME, CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ

Nu se pun probleme de amplasare și de retrageri în incintele agricole; dezvoltarea, modernizarea, organizarea incintelor agricole se va face după criteriile tehnologice specificate pe baza unui PUD pentru incinta respectivă

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura legătura incintei cu drumurile publice precum și cu drumurile de exploatare agricolă spre terenurile agricole aferente.

Toate construcțiile vor avea prevazute accese carosabile care să respecte normele tehnice și de siguranță, care vor fi prevazute prin documentații de specialitate. Vor fi prevazute accese carosabile pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Se vor prevedea accese pietonale, după caz.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se va face în incintă, în afara drumurilor publice. În interiorul parcelei se va prevedea spațiu de circulație și întoarcere dimensionate conform normelor în vigoare, spații destinate încărcării, parcaje pentru personal, clienți, pentru mașini de marfă, aprovizionare, etc.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile agricole vor fi de regulă în regim parter

Se admite P+1 pentru locuințe de serviciu și clădiri administrative

Hmax = + 8 m la streșină

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile vor avea volume simple, acoperite în șarpantă, în 2 sau 4 ape, și vor fi executate din materiale tradiționale (lemn, piatră) sau cărămidă.

Construcțiile provizorii pentru târguri și alte manifestări vor fi din materiale ușoare: lemn, profile metalice, prelată, etc.

Pentru construcțiile în care se desfășoară activități de procesare a produselor agricole se acceptă și folosirea tehnologiilor și materialelor actuale.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Incintele agricole trebuie racordate la rețeaua electrică.

Alimentarea cu apă potabilă a acestora 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.

Îndepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile. Materia vidanjabă se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate, cu respectarea Normativ NTPA 002/2002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților și direct în stațiile de epurare.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997)

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri rezultate în urma activității desfășurate se va stabili de către Consiliul Local și va respecta normele sanitare și de protecție a mediului.

Deșeurile rezultate în urma activităților desfășurate vor fi evacuate conform avizelor și contractului cu firme specializate.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Pe conturul incintelor se recomandă a se prevedea o plantație înaltă, cu rol de perdea de protecție și îmbunătățire a microclimatului.

■ ÎMPREJMUIRI

Se recomandă o împrejmuire pe conturul proprietății cu o înălțime max. **2,00 m** realizată din plasă de sârmă sau panouri de sârmă și stâlpi prefabricați de b.a. sau metal .

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 30 % ; CUT maxim = 0,4

CAPITOLUL 7.5. - UTR II.2 - TRUP IZOLAT ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV: "F1" - PUȚURI CAPTARE APA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Trupul izolat "F1" se află în extremitatea sudică a UAT Castelu, în vecinătatea DN 22C . Are o suprafață de 0,27ha. Parcela are o formă neregulată și este înconjurată de teren arabil.

Trupul izolat nu are o bună accesibilitate din drumurile existente în vecinătatea sa (DC 90, DN 22C)

Zona este plană , cu o altitudine de 20m și se află sub cota DN 22C cu cca. 1,5m.

Zona funcțională la care este încadrat **trupul izolat "F1"** este de gospodărie comunală subzona construcțiilor și instalațiilor tehnologice (**puț captare apă**) - **ZRCGE**

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** puț captare apă - dezafectat (informație 2023)

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** nu este cazul

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

- **rețeaua stradală:** nu este cazul

- **suprafețele (dimensiunile) loturilor:** 0,27ha

- **regim de înălțime:** nu este cazul

- **starea construcțiilor:**

Pe parcelă se află un puț forat și construcția care îl protejează

- **procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T. al întregii zone**

POT - sub 5% CUT - sub 0,05

- **utilități**

cele necesare funcționării (alimentare cu energie electrică)

■ **DISFUNCTIONALITĂȚI**

- puțul este dezafectat
- lipsa drumurilor de acces

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ **UTILIZĂRI ADMISE:**

- captări de apă în perimetrul în care deja există un puț
- construcții și instalații care folosesc utilizări admise

■ **UTILIZARI INTERZISE :**

- orice altă utilizare în afara celei admise

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela trupului izolat "F1" are o suprafață de 0,27ha .

■ **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Pe parcelă se pot construi doar construcții / instalații care țin de buna funcționare a puțului. Retragerea - conform normelor sanitare pentru această funcțiune

■ **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

Conform normelor sanitare pentru această funcțiune

■ **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Se va păstra în jurul puțurilor o zonă de protecție sanitară conform legii. Distanța între construcții / instalații este stabilită de avizele necesare obținute. În toate cazurile, se vor respecta condițiile de protecție și securitate la incendiu.

■ **CIRCULAȚII SI ACCESE**

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

■ **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Nu este cazul.

■ **REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR**

Parter - înălțime stabilită de datele tehnice ale instalației / construcției (admisă ca utilizare)

■ **CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Nu este cazul.

■ **ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR**

Se vor asigura utilitățile necesare funcționării instalațiilor de captare a apei.

Deșeurile care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din întreținerea și curățenia pe parcelă vor fi preluate periodic de firmele specializate.

■ **SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE**

- se recomandă plantarea perdelelor de protecție spre drumul național.

■ **ÎMPREJMUIRI**

Parcela va fi delimitată cu un gard din plasă de sârmă având înălțimea totală de maxim 2,20 m și minim 1,20 m, dublat de un gard viu.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT max = 20%; CUT max = 0,2.

Măsurile de protecție (conform GHID din 21 septembrie 2016 privind captarea apelor subterane și sisteme de alimentare cu apă - cap. 4.1.2)

Efecte asupra mediului; Măsurile potențiale de prevenire / reducere / compensare

–Delimitarea zonelor de protecție sanitară cu regim sever în jurul puțurilor de captare a apei subterane, a prizelor aferente captărilor de apă din surse de suprafață, SPA, rezervoarelor de înmagazinare și a STA, precum și de-a lungul conductelor de aducțiune și inspecții periodice pentru verificarea respectării reglementărilor privind managementul apelor în ceea ce privește prevenirea poluării resurselor de apă (conform prevederilor [H.G. nr. 930/2005](#), cu modificările și completările ulterioare)

–Orice intervenție (construcție, consolidare, etc.) din vecinătatea captărilor de apă, a rezervoarelor de înmagazinare, SPA și STA, se va efectua cu respectarea legislației specifice referitoare la caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară cu regim sever și a celei de protecție hidrogeologică

–Protecția corespunzătoare a puțurilor (ex. cabina puțului, împrejmuire)

–Testarea periodică a calității sursei de apă brută (apă de suprafață sau subterană) prin analize specifice În cazul puțurilor: măsurarea și înregistrarea nivelurilor hidrodinamice și hidrostatice ale apei subterane pentru a detecta modificările de debit și evidențe ale parametrilor calitativi (analize); în cazul unor modificări semnificative, trebuie realizate investigații suplimentare pentru identificarea cauzei și pentru a adopta măsurile adecvate (ex. operații de deznisipare).

–Restricții privind cantitățile de apă subterană captată în cazul modificărilor semnificative ale parametrilor acviferului și, dacă este posibil, utilizarea surselor de apă de suprafață (în special în perioadele de secetă).

–Program de supraveghere a surselor de poluare a apelor de suprafață identificate în zonele aferente captărilor de apă.

–Pentru a diminua pierderile de apă se va implementa un program de inspecție și control pentru rețeaua de apă, având drept scop intervențiile de remediere rapide și eficiente

–*Elaborarea și implementarea unui Plan de prevenire și combatere a poluărilor accidentale (sursa de apă, STA, rețea de distribuție etc.)*

CAPITOLUL 7.6. - UTR II.2 - TRUP IZOLAT ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV: "G1" - CANTON PAZA DIG

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Trupul izolat "G1" se află la nord-est de localitatea Nisipari, pe malul drept al pârâului Caratai la cca. 200m de acesta. Are o suprafață de 0,54ha. Parcela are o formă regulată, dreptunghiulară și este înconjurată de teren arabil. Trupul este accesibil pe drumurile de exploatare existente (DE 215, DE 196)

Zona este plană, cu o altitudine de 40m.

Zona funcțională la care este încadrat **trupul izolat "G1"** este de gospodărie comunală subzona construcțiilor și instalațiilor tehnologice (**canton pază dig**) - ZRCGE

În prezent nu se mai desfășoară nici o activitate pe parcelă și nu mai există nici o construcție.

Trupul "G1" se suprapune pe situl arheologic sit 20 – *Nisipari NE – așezare și necropolă romană*

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** nu mai există nici un fel de funcțiune

■ **DISFUNCTIONALITĂȚI**

— lipsa unei funcțiuni

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- rămâne utilizarea inițială (canton de pază)
- pentru orice schimbare viitoare de funcțiune se vor elabora Planuri urbanistice zonale

■ UTILIZARI INTERZISE :

- orice altă utilizare în afara celei admise

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela trupului izolat "G1" are o suprafață de 0,54ha .

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Nu există restricții referitoare la amplasarea pe parcelă

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

Se asigură accesul pe parcelă din drumurile de exploatare existente

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Parter, 3,5m

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Se vor asigura utilitățile necesare funcționării cantonului de pază

Deșeurile care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din întreținerea și curățenia pe parcelă vor fi preluate periodic de firmele specializate.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Nu este cazul.

■ ÎMPREJMUIRI

Parcela va fi delimitată cu un gard din plasă de sârmă având înălțimea totală de maxim 2.00 m

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT max = 10%; CUT max = 0,1.

Condiționări la autorizare

- a) obținerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru lucrările proiectate în perimetrul siturilor și a zonelor de protecție
- b) cercetare arheologică preventivă, prealabilă, în scopul descărcării de sarcină arheologică a terenului parte din sit.

CAPITOLUL 8 - UTR II.3 - TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE IN TERITORIUL EXTRVILAN - (ZRTA), TERENURI PCUPATE DE APE (ZRA)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren destinate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiune dominantă: Terenuri agricole productive care cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii și altele asemenea.

Terenurile agricole întinse formează un peisaj unitar liniar și se încurajează păstrarea acestora. Peisajul este unul specific de câmpie și deal cu ușoare vâlvuriri de pământ odată cu depărtarea de valea Carasu și urcarea spre dealul Agi Cabul, Caratai și Nazarcea.

Funcțiuni complementare: terenuri ocupate de vegetație forestieră (dacă nu face parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite, terenuri ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producție agricolă.

Terenurile agricole care prezintă clasă de calitate superioară (I sau II), reprezentând resurse naturale necesare vieții, conf. Legii Fondului funciar și Legii 50 /1991, republicată, cuprind interdicții și condiționări în utilizarea lor. De aceea posibilitatea autorizării construcțiilor în extravilan este limitată.

În conformitate cu prevederile acestor două Legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole: adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

În UTR II.3 sunt prezente 2 subzone:

- **ZRTA 3a** terenuri agricole (terenuri arabile, pășuni, păduri, ape, drumuri de exploatare, canale) **suprapuse cu patrimoniu arheologic** (situri și zone de protecție: sit 15, sit 16, sit 20, sit 21, sit 22, sit 23, sit 24, sit 25, sit 26);
- **ZRTA 3b** terenuri agricole (terenuri arabile, pășuni, pădure, ape, drumuri de exploatare, canale)

CAPITOLUL 8.1.- TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE IN TERITORIUL EXTRVILAN (ZRTA 3b)

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- Lucrări prevăzute de Legea 50/1991, republicată; (anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din [anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991](#))
- Activități agricole și/sau servicii conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;

- Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole (centre agricole, centre de prelucrare primară a produselor agricole, centre zootehnice, centre de mecanizare, adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor și utilajelor agricole, stații de pompare, construcții pentru irigații și îmbunătățiri funciare), fără a primi o determinare ca trup izolat în cadrul localității
- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii 18/1991, republicată, art. 92, alin.2 : „ *construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, caile ferate, soselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării titeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea.* ”

■ UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Rețele tehnico – edilitare
- Construcții care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan; acestea vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu
- În zone cu patrimoniu arheologic se eliberează autorizații de construire doar cu obținerea avizului DJCPN și după descărcarea terenului de sarcină arheologică

■ UTILIZARI INTERZISE:

- Amplasarea construcțiilor de orice fel care nu se încadrează la utilizări admise și cu condiționări pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

CAPITOLUL 8.2. - TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN SUPRAPUSE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC (ZRTA 3a)

GENERALITĂȚI

ZRTA 3a se referă la teritoriul extravilan din UTR II.3 care se suprapune pe situri arheologice și zonele lor de protecție și în care activitățile umane sunt condiționate de măsuri de protejere a patrimoniului arheologic (conf. Studiu arheologic). Acest teritoriu corespunde cu perimetrele zonelor de protecție ale următoarelor situri arheologice:

- Sit 15 – *Castelu-Nisipari – val de pământ* care se suprapune cu teren arabil, pădure, ape, conducta de țiței și drumurile de exploatare De43, De46, De200, De203
- Sit 16 – *Nisipari Vest – necropolă tumulară* care se suprapune cu teren arabil și canal, drum de exploatare De46, De 176, De172
- Sit 20 – *Nisipari NE – așezare și necropolă romană* care se suprapune peste teren arabil, ape, dig, drumuri de exploatare (De86/4, De196, De215, De192, De197, De215, De 194, De196)
- Sit 21 – *Nisipari NE – necropolă* care se suprapune peste terenuri arabile și drumul de exploatare De196
- Sit 22 – *Nisipari NE – necropolă tumulară* care se suprapune peste teren arabil și drumul de exploatare De1195
- Sit 23 – *Nisipari NE – grup de tumuli* care se suprapune peste teren arabil și drumul de exploatare De78/19
- Sit 24 – *Nisipari Est – „Movila lui Murad” – necropolă tumulară* care se suprapune peste teren arabil și drumul de exploatare De195
- Sit 25 – *Nisipari SE – necropolă* care se suprapune peste teren arabil, pășuni, pădure și drumul comunal DC 58
- Sit 26 – *Nisipari Sud – așezare și cimitire de epocă otomană* care se suprapune peste o zonă

de pășune, ape și drumuri ed exploatare (De121, De96/7, De96/5, De121)

REGLEMENTĂRI SUPLIMENTARE PENTRU TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE IN TERITORIUL EXTRVILAN SUPRAPUSE CU PATRIMONIUL ARHEOLOGIC - ZRTA 3a

A. Pentru suprafețele/perimetrele siturilor arheologice

Interdicție temporară de construire

- a) până la cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcină arheologică a terenului aferent investiției propuse; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică se efectuează în condițiile legii.
- b) cercetarea arheologică se realizează de către personal de specialitate atestat și înscris în Registrul arheologilor;
- c) în cazul în care în cursul cercetărilor arheologice preventive se vor descoperi vestigii construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse.

Condiționări la autorizare

- a) obținerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru lucrările proiectate în perimetrul siturilor și a zonelor de protecție
- b) cercetare arheologică preventivă, prealabilă, în scopul descărcării de sarcină arheologică a terenului parte din sit.

Funcțiuni admise în extravilan

- a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;
- b) pășunat;
- c) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului;
- d) cercetarea arheologică.

Funcțiuni interzise

- a) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;
- b) arături mai adânci de 30 cm;
- c) plantațiile de vegetație înaltă.

Planurile Urbanistice Zonale care instituie noi regulamente de urbanism vor cuprinde obligatoriu un studiu de diagnostic arheologic (conform prevederilor OG 43/2000, art. 2, alin. 7, lit. d).

B. Pentru zonele de protecție ale siturilor

Funcțiuni admise: toate funcțiunile permise în PUG.

Funcțiuni interzise: toate funcțiunile interzise în PUG., plantațiile de vegetație înaltă.

Condiționări la autorizare:

- a) obținerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură Constanța;
- b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
- c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
- d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectiva atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât

acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Planurile Urbanistice Zonale care instituie noi regulamente de urbanism vor cuprinde obligatoriu un studiu de diagnostic arheologic (conform prevederilor OG 43/2000, art. 2, alin. 7, lit. d).

C. Zonele cu potențial arheologic

În acele situații în care, în urma acțiunilor umane (altele decât cercetarea arheologică atestată) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali este evidențiată existența unor bunuri de patrimoniu arheologic în alte perimetre decât cele delimitate prin prezentul studiu, terenurile pe care se realizează descoperirile constituie zone cu potențial arheologic, care se supun aceluiași reglementări și restricții ca și siturile arheologice.

Zona cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător se delimitează în jurul locului descoperirii arheologice întâmplătoare, după caz, astfel:

- a) pe toată suprafața terenului care face obiectul autorizării de construire;
- b) pe o rază de 50 de metri față de locul descoperirii, în cazul în care descoperirea s-a făcut ca urmare a lucrărilor agricole sau a altor lucrări care nu au nevoie de autorizație de construire;
- c) pe toată suprafața terenului afectat de acțiunea factorilor naturali.

În zonele de extravilan, se interzic plantațiile de vegetație înaltă pe teritoriul zonelor cu potențial arheologic.

CAPITOLUL 8.3. - ZONA OCUPATĂ DE APE (ZRA)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTR II este străbătută de pârâul Caratai atât în teritoriul extravilan cât și în intravilanul localității Nisipari.

Zona ocupată de ape (**A**) este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă

Zona ocupată de ape cuprinde:

- cursuri de apă cadastrale (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidența Legii Apelor L 107/96
- cursuri de apă necadastrale, care nu intră sub incidența Legii Apelor
- lacuri

Funcțiune dominantă: albia minoră și albia majoră a apelor

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar cu apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la nivelele obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție la riscuri de inundare au în vedere albia majoră a apei.

Funcțiuni complementare: accese carosabile și pietonale, perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- platforme meteorologice
- lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive ale apelor

■ UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- poduri necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă

— exploatarea depozitelor de balast de-a lungul albiilor, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, asigurării măsurilor de prevenire a deriorării calității apelor, cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul R.A. Apele Române

Autorizarea executării lucrărilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul autorității competente pentru protecția mediului. Pentru orice lucrări de construcții, rețele, obiective poluante, sisteme de irigații și perdele forestiere executate pe terenurile limitrofe platformei meteorologice, pe o distanță de 500 m de la zona de protecție absolută (de 30 m), se va solicita avizul Centrului Meteorologic Regional.

■ UTILIZARI INTERZISE:

— se interzic orice fel de construcții în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă cadastrale pe o distanță de 15 m din marginea albiei minore pe ambele maluri

— se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere, depozitarea de deșeuri pe malurile cursurilor de apă

— în jurul platformei meteorologice se instituie zonă de protecție severă pe o lățime de 30m; în această zonă este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supratere.

■ ZONE DE PROTECȚIE PENTRU CURSURILE DE APĂ DE SUPRAFAȚĂ

- sunt instituite zone de protecție conform Legii nr. 122/2020 pentru modificarea și completarea Legii apelor 107/1996

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

Zona de protecție se măsoară la cursurile de apă începând de la limita albiei minore.

De asemenea Legea nr. 122/2020 ce modifică și completează L 107/96 prevede:
art. 27

(1) Orice activitate pe luciul de apă, în albie minore, arii protejate ori în zone de protecție, inclusiv navigația, plutăritul, flotajul, exploatarea agregatelor minerale sau recoltarea stufului, precum și exploatarea fondului piscicol și pescuitul sportiv se vor realiza astfel încât să nu producă efecte negative asupra apei, malurilor și albiilor cursurilor de apă, malurilor și cuvetelor lacurilor, monumentelor naturii, zonelor protejate, construcțiilor, lucrărilor sau instalațiilor existente în albie și să influențeze cât mai puțin folosirea apelor de către alți utilizatori.

(2) În vederea protecției și conservării stării apelor, pe sectoarele de cursuri de apă care nu sunt afectate de activități umane se interzic realizarea de lucrări și activități care pot afecta starea ecologică a apelor, cu excepția obiectivelor declarate de interes național și a celor care vizează siguranța și securitatea națională, potrivit prevederilor legale în vigoare, precum și realizarea lucrărilor de întreținere și reparații la obiectivele/construcțiile existente."

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINȚĂ UTR III - DEALUL AGI CABUL

Unitatea teritorială de referință UTR III a fost stabilită după definirea și delimitarea Zonei istorice de referință ZIR III în cadrul Studiului de urbanism istoric și arhitectură al Comunei Castelu. Ea este situată în nord-estul Unității administrative teritoriale Castelu, este delimitată de foste canale de irigații și este o zonă de extravilan cu terenuri agricole și 2 trupuri izolate ce aveau funcțiunea de stații de pompare.

Relieful este sub forma unui deal cuprins între cota 50m și 80m cu o pantă ușoară.

UTR III este străbătută de drumuri de exploatare ce deserveșc terenurile agricole.

Teritoriul UTR III este marcat de existența a **3 situri arheologice și zonele lor de protecție**:

- sit 17 – *Nisipari NV – necropolă tumulară și plană* care se suprapune cu teren arabil, ape și drumuri de exploatare (De53/41, De 53/30, De 178, De177); situl se află în vârful dealului Agi Cabul.
- sit 18 – *Nisipari Nord – grup de tumuli* care se suprapune cu teren arabil, ape și drumuri de exploatare (De178, De212).
- sit 19 – *Nisipari Nord – tumul aplatizat* care se suprapune cu teren arabil.

UTR III cuprinde următoarele subdiviziuni:

- UTR III.1 - Trupuri izolate în teritoriul administrativ H1, I1
- UTR III. 2 - Terenuri cu folosințe agricole în teritoriul extravilan

CAPITOLUL 9. - UTR III.1 - TRUPURI IZOLATE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV: "H1", "I1"

Aceste 2 trupuri sunt situate în Unitatea teritorială de referință UTR III - Dealul Agi Cabul

CAPITOLUL 9.1. - UTR III.1 - TRUP IZOLAT ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV: "H1" - STAȚIE SRP1, TRANSFORMARE 110KV

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Trupul izolat "H1" se află în zona central estică a UAT Castelu, la nord de localitatea Nisipari, pe malul stâng al pârâului Agi Cabul Mic . Are o suprafață de 0,48ha. Parcela este în formă de L și este înconjurată de teren arabil. Trupul este accesibil pe drumurile de exploatare existente (DE 151)

Zona este plană , cu o altitudine de 60m .

Zona funcțională la care este încadrat **trupul izolat "H1"** este de **gospodărie comunală subzona construcțiilor și instalațiilor tehnologice (stație reducere presiune SRP1, punct transformare 110kV) - ZRCGE**

Pe parcelă există două construcții.

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** stație transformare 110kV

■ **DISFUNCTIONALITĂȚI**

— stația de reducere presiune este dezafectată

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ **UTILIZĂRI ADMISE:**

- rămân utilizările inițiale
- construcții / instalații tehnologice, conform avizelor deținătorilor parcelei
- **pentru orice schimbare viitoare de funcțiune se vor elabora Planuri urbanistice zonale**

■ **UTILIZARI INTERZISE :**

- orice altă utilizare în afara celei admise

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela trupului izolat "H1" are o suprafață de 0,48ha .

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Nu există restricții referitoare la amplasarea pe parcelă

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța între construcții / instalații respectă normele în vigoare pentru funcțiunea existentă pe parcelă. În toate cazurile, se vor respecta condițiile de protecție și securitate la incendiu.

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se asigură accesul pe parcelă din drumurile de exploatare existente

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se face pe parcelă

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Parter - înălțimea se stabilește conform normelor tehnice pentru funcțiunea respectivă

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform normelor tehnice pentru funcțiunea respectivă

■ ASIGURAREA UTILITĂȚILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Se vor asigura utilitățile necesare funcționării construcțiilor și instalațiilor de pe parcelă.

Deșeurile care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din întreținerea și curățenia pe parcelă vor fi preluate periodic de firmele specializate.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Nu este cazul.

■ ÎMPREJMUIRI

Parcela va fi delimitată cu un gard din plasă de sârmă având înălțimea totală de maxim 2.00 m

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT max = 10%; CUT max = 0,1.

CAPITOLUL 9.2 - UTR III.1 - TRUP IZOLAT ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV: "I1" - STAȚIE SPP 10

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Trupul izolat "I1" se află în zona central estică a UAT Castelu, la nord de localitatea Nisipari. Are o suprafață de 0,29ha. Parcela are formă neregulată și este înconjurată de teren arabil. Trupul este accesibil pe drumurile de exploatare existente (DE 178)

Zona este plană, cu o altitudine de 90m.

Zona funcțională la care este încadrat trupul izolat "I1" este de **gospodărie comunală subzona construcțiilor și instalațiilor tehnologice (stație punct pompare) - ZRCGE**

Trupul izolat "I1" se suprapune pe zona de protecție a sitului arheologic Sit 18 – *Nisipari Nord – grup de tumuli*

Pe parcelă există o construcție dezafectată.

■ FUNCȚIUNE DOMINANTĂ: stație pompare

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

— stația de pompare este dezafectată

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- rămâne utilizarea inițială

- construcții / instalații tehnologice, conform avizelor deținătorilor parcelei
- **pentru orice schimbare viitoare de funcțiune se vor elabora Planuri urbanistice zonale**

■ UTILIZARI INTERZISE :

- orice altă utilizare în afara celei admise

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela trupului izolat "I1" are o suprafață de 0,29ha .

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Nu există restricții referitoare la amplasarea pe parcelă

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța între construcții / instalații respectă normele în vigoare pentru funcțiunea existentă pe parcelă. În toate cazurile, se vor respecta condițiile de protecție și securitate la incendiu.

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

Se asigură accesul pe parcelă din drumurile de exploatare existente

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se face pe parcelă

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Parter - înălțimea se stabilește conform normelor tehnice pentru funcțiunea respectivă

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform normelor tehnice pentru funcțiunea respectivă

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Se vor asigura utilitățile necesare funcționării construcțiilor și instalațiilor de pe parcelă.

Deșeurile care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din întreținerea și curățenia pe parcelă vor fi preluate periodic de firmele specializate.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Nu este cazul.

■ ÎMPREJMUIRI

Parcela va fi delimitată cu un gard din plasă de sârmă având înălțimea totală de maxim 2.00 m

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT max = 10%; CUT max = 0,1.

CAPITOLUL 10 - UTR III.2 - TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN - (ZRTA), TERENURI OCUPATE DE APE (ZRA)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren destinate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiune dominantă: Terenuri agricole productive care cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii și altele asemenea.

Terenurile agricole întinse formează un peisaj unitar liniar și se încurajează păstrarea acestora. Peisajul este unul cu aspect general de câmpie și deal cu ușoare vâlvuri de pământ .

Funcțiuni complementare: terenuri ocupate de vegetație forestieră (dacă nu face parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite, terenuri ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producție agricolă.

Terenurile agricole care prezintă clasă de calitate superioară (I sau II), reprezentând resurse naturale necesare vieții, conf. Legii Fondului funciar 18/ 1991 și Legii 50 /1991, republicată, cuprind interdicții și condiționări în utilizarea lor. De aceea posibilitatea autorizării construcțiilor în extravilan este limitată.

În conformitate cu prevederile acestor două Legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole: adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

În UTR III 2 sunt prezente 2 subzone:

- **ZRTA 3a** terenuri agricole (terenuri arabile, pășuni, păduri, drumuri de exploatare, canale) **suprapuse cu patrimoniu arheologic** (situri și zone de protecție: sit 17, sit 18, sit 19)
- **ZRTA 3b** terenuri ocupate de activități agricole (terenuri arabile, drumuri de exploatare, canale)

CAPITOLUL 10.1.- TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE IN TERITORIUL EXTRAVILAN (ZRTA 3b)

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- Lucrări prevăzute de Legea 50/1991, republicată; (anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din [anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991](#))
- Activități agricole și/sau servicii conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole (centre agricole, centre de prelucrare primară a produselor agricole, centre zootehnice, centre de mecanizare, adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor și utilajelor agricole, stații de pompare, construcții pentru irigații și îmbunătățiri funciare), fără a primi o determinare ca trup izolat în cadrul localității
- Lucrări de utilitate publică de interes national sau local, admise în condițiile Legii 18/1991, republicată, art. 92, alin.2 : „ *construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, cile ferate, soselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei titeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea.* ”

■ UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Rețele tehnico – edilitare
- Construcții care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan; acestea vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu
- În zone cu patrimoniu arheologic se eliberează autorizații de construire doar cu obținerea avizului DJCPN și după descărcarea terenului de sarcină arheologică

■ UTILIZARI INTERZISE:

- Amplasarea construcțiilor de orice fel care nu se încadrează la utilizări admise și cu condiționări pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

CAPITOLUL 10.2. - TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE IN TERITORIUL EXTRVILAN SUPRAPUSE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC (ZRTA 3a)

GENERALITĂȚI

ZRTA 3a se referă la teritoriul extravilan din UTR III.2 care se suprapune pe situri arheologice și zonele lor de protecție și în care activitățile umane sunt condiționate de măsuri de protejare a patrimoniului arheologic (conf. Studiu arheologic). Acest teritoriu corespunde cu perimetrele zonelor de protecție ale următoarelor situri arheologice:

- Sit 17 – *Nisipari NV – necropolă tumulară și plană* care se suprapune cu teren arabil, ape și drumuri de exploatare (De53/41, De 53/30, De 178, De177); situl se află în vârful dealului Agi Cabul
- Sit 18 – *Nisipari Nord – grup de tumuli* care se suprapune cu teren arabil, ape și drumuri de exploatare (De178, De212).
- Sit 19 – *Nisipari Nord – tumul aplatizat* care se suprapune cu teren arabil

REGLEMENTĂRI SUPLIMENTARE PENTRU TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE IN TERITORIUL EXTRVILAN SUPRAPUSE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC - ZRTA 3a

A. Pentru suprafețele/perimetrele siturilor arheologice

Interdicție temporară de construire

- a) până la cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcină arheologică a terenului aferent investiției propuse; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică se efectuează în condițiile legii.
- b) cercetarea arheologică se realizează de către personal de specialitate atestat și înscris în Registrul arheologilor;
- c) în cazul în care în cursul cercetărilor arheologice preventive se vor descoperi vestigii construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse.

Condiționări la autorizare

- a) obținerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru lucrările proiectate în perimetrul siturilor și a zonelor de protecție
- b) cercetare arheologică preventivă, prealabilă, în scopul descărcării de sarcină arheologică a terenului parte din sit.

Funcțiuni admise în extravilan

- a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;
- b) pășunat;

- c) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului;
- d) cercetarea arheologică.

Funcțiuni interzise

- a) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;
- b) arături mai adânci de 30 cm;
- c) plantațiile de vegetație înaltă.

Planurile Urbanistice Zonale care instituie noi regulamente de urbanism vor cuprinde obligatoriu un studiu de diagnostic arheologic (conform prevederilor OG 43/2000, art. 2, alin. 7, lit. d).

B. Pentru zonele de protecție ale siturilor

Funcțiuni admise: toate funcțiunile permise în PUG.

Funcțiuni interzise: toate funcțiunile interzise în PUG., plantațiile de vegetație înaltă.

Condiționări la autorizare:

- a) obținerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură Constanța;
- b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
- c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
- d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectiva atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Planurile Urbanistice Zonale care instituie noi regulamente de urbanism vor cuprinde obligatoriu un studiu de diagnostic arheologic (conform prevederilor OG 43/2000, art. 2, alin. 7, lit. d).

C. Zonele cu potențial arheologic

În acele situații în care, în urma acțiunilor umane (altele decât cercetarea arheologică atestată) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali este evidențiată existența unor bunuri de patrimoniu arheologic în alte perimetre decât cele delimitate prin prezentul studiu, terenurile pe care se realizează descoperirile constituie zone cu potențial arheologic, care se supun aceluiași reglementări și restricții ca și siturile arheologice.

Zona cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător se delimitează în jurul locului descoperirii arheologice întâmplătoare, după caz, astfel:

- a) pe toată suprafața terenului care face obiectul autorizării de construire;
- b) pe o rază de 50 de metri față de locul descoperirii, în cazul în care descoperirea s-a făcut ca urmare a lucrărilor agricole sau a altor lucrări care nu au nevoie de autorizație de construire;
- c) pe toată suprafața terenului afectat de acțiunea factorilor naturali.

În zonele de extravilan, se interzic plantațiile de vegetație înaltă pe teritoriul zonelor cu potențial arheologic.

CAPITOLUL 10.3. - ZONA OCUPATĂ DE APE (ZRA)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTR III este delimitată spre UTR IV de pâraul Agi Cabul Mic.

Zona ocupată de ape (**A**) este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă

Zona ocupată de ape cuprinde:

- cursuri de apă cadastrale (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidența Legii Apelor L 107/96
- cursuri de apă necadastrale, care nu intră sub incidența Legii Apelor
- lacuri

Funcțiune dominantă: albia minoră și albia majoră a apelor

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar cu apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la nivelele obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție la riscuri de inundare au în vedere albia majoră a apei.

Funcțiuni complementare: accese carosabile și pietonale, perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- platforme meteorologice
- lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive ale apelor

■ UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- poduri necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă
- exploatarea depozitelor de balast de-a lungul albiilor, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, asigurării măsurilor de prevenire a deriorării calității apelor, cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul R.A. Apele Române

Autorizarea executării lucrărilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul autorității competente pentru protecția mediului. Pentru orice lucrări de construcții, rețele, obiective poluante, sisteme de irigații și perdele forestiere executate pe terenurile limitrofe platformei meteorologice, pe o distanță de 500 m de la zona de protecție absolută (de 30 m), se va solicita avizul Centrului Meteorologic Regional.

■ UTILIZARI INTERZISE:

- se interzic orice fel de construcții în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă cadastrale pe o distanță de 15 m din marginea albiei minore pe ambele maluri
- se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere, depozitarea de deșeuri pe malurile cursurilor de apă
- în jurul platformei meteorologice se instituie zonă de protecție severă pe o lățime de 30m; în această zonă este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supraterrane.

■ ZONE DE PROTECȚIE PENTRU CURSURILE DE APĂ DE SUPRAFAȚĂ

- sunt instituite zone de protecție conform Legii nr. 122/2020 pentru modificarea și completarea Legii apelor 107/1996

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

Zona de protecție se măsoară la cursurile de apă începând de la limita albiei minore.
De asemenea Legea nr. 122/2020 ce modifică și completează L 107/96 prevede:
art. 27

(1) Orice activitate pe luciul de apă, în albiile minore, arii protejate ori în zone de protecție, inclusiv navigația, plutăritul, flotajul, exploatarea agregatelor minerale sau recoltarea stufului, precum și exploatarea fondului piscicol și pescuitul sportiv se vor realiza astfel încât să nu producă efecte negative asupra apei, malurilor și albiilor cursurilor de apă, malurilor și cuvetelor lacurilor, monumentelor naturii, zonelor protejate, construcțiilor, lucrărilor sau instalațiilor existente în albiile și să influențeze cât mai puțin folosirea apelor de către alți utilizatori.

(2) În vederea protecției și conservării stării apelor, pe sectoarele de cursuri de apă care nu sunt afectate de activități umane se interzic realizarea de lucrări și activități care pot afecta starea ecologică a apelor, cu excepția obiectivelor declarate de interes național și a celor care vizează siguranța și securitatea națională, potrivit prevederilor legale în vigoare, precum și realizarea lucrărilor de întreținere și reparații la obiectivele/construcțiile existente."

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ UTR IV - "VALEA AGI CABUL"

Unitatea teritorială de referință UTR IV a fost stabilită după definirea și delimitarea Zonei istorice de referință ZIR IV în cadrul Studiului de urbanism istoric și arhitectură al Comunei Castelu. Ea este situată în vestul și nord-vestul Unității administrative teritoriale Castelu, de o parte și de alta a văii pârâului Agi Cabul Mare. UTR IV este o zonă de extravilan cu terenuri agricole pe suprafața cărora se află 5 trupuri izolate.

Relieful este cuprins între cota 40m și 90m cu un aspect ușor vălurit.

UTR IV este străbătută de DJ 222, de drumuri comunale și drumuri de exploatare ce deservește terenurile agricole și trupurile izolate. De asemenea, UTR IV este străbătută de pârâul Agi Cabul Mare.

Teritoriul UTR IV este marcat de existența a **8 situri arheologice și zonele lor de protecție**:

- sit 7 – *Castelu Nord – șir de tumuli* care se suprapune peste teren arabil și ape (canal) și drumuri de exploatare
- sit 8 (= Sit 24 PUG Cuza Vodă) – *Cuza Vodă Est / Castelu Nord / Medgidia NE („Dealul Bulgăritei) -necropole tumulare și plane* care se suprapune cu terenuri arabile, pășune, livadă și drumuri de exploatare; situl este traversat de conducta de țitei și trasee LEA de înaltă tensiune
- sit 9 (= Sit 25 PUG Cuza Vodă) – *Cuza Vodă NE / Castelu N – locuire medievală târzie și modernă (perioada otomană)* care se suprapune cu terenuri arabile, pășuni, ape (pârâul Agi Cabul)
- sit 10 (= Sit 26 PUG Cuza Vodă) – *Cuza Vodă NE / Castelu N – așezare La Tene / elenistic și locuire romană* care se suprapune cu teren arabil, teren neproductiv și drumuri de exploatare
- sit 11 – *Castelu NE – necropolă* care se suprapune cu teren arabil
- sit 12 – *Castelu NE – așezare antică (?)* care se suprapune teren arabil, ape (pârâul Agi Cabul), pășuni și drumuri de exploatare
- sit 13 – *Castelu Nord – așezare preistorică (?)* care se suprapune peste terenuri arabile, ape și drumuri de exploatare
- sit 14 – *Castelu Nord / Cuza Vodă NV – șir de tumuli* care se suprapune peste terenuri arabile și drumuri de exploatare

UTR IV cuprinde următoarele subdiviziuni:

- UTR IV.1 - Trupuri izolate în teritoriul administrativ F, G, H, I, J
- UTR IV. 2 - Terenuri cu folosințe agricole în teritoriul extravilan

CAPITOLUL 11 - UTR IV.1 - TRUPURI IZOLATE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV

Trupurile izolate din UTR IV au funcțiunea de ferme agricole (F, H, I, J), cu excepția trupului G, care are destinația de bazin de dejecții

CAPITOLUL 11.1. - TRUP IZOLAT ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV: "F" - FOSTA FERMA AGRIAS 3-7 CU ZONĂ LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Trupul izolat "F" se află la limita UAT spre vest. Are o suprafață de 28,94ha. Parcela are o formă neregulată și se învecinează la sud-vest cu un teren arabil, la sud-est cu pârâul Agi Cabul Mare, la nord-est și nord-vest cu UAT Cuza Vodă

Trupul izolat are o bună legătură în teritoriu, atât cu localitatea Castelu prin DC 119 (DC 124), cât și cu DJ 222, prin DE 144.

Terenul este plan cu altitudinea de 40m.

Zonele funcționale ce se regăsesc în trupul izolat F sunt:

- **zona unităților agricole și zootehnice (ZRAZ)**
- **o zonă mai restrânsă cu funcțiune rezidențială (ZRL)**
- **zona de circulații (ZRCC)**
- **subzona construcțiilor, rețelelor edilitare, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor pentru gospodărie comunală situate în vatra localităților sau în trupuri izolate - ZRGCE**

CAPITOLUL 11.1.1 - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE ȘI ZOOTEHNICE (ZRAZ)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenul ocupat de această funcțiune reprezintă cca. 80% din suprafața trupului izolat.

Această activitate era desfășurată în cadrul Fermei AGRIAS 3, care a fost lichidată. Activitatea a fost preluată de societăți comerciale.

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** Activitățile desfășurate sunt cele legate de cultivarea cu cereale a terenurilor arabile din zonă: depozitare cereale, garare utilaje agricole, ateliere mecanizare utilaje, culturi legume în sere și solarii, spații administrative, etc.

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** nu este cazul

■ **CARACTERISTICI ALE ZONEI**

- **rețeaua stradală:** nu este cazul

Trupul izolat este deservit de aleile de pământ din incintă și este accesibil din DJ 222 prin DE 144

- **suprafețele (dimensiunile) loturilor:** 8,81ha

- **regim de înălțime:** P

- **starea construcțiilor:**

Pe parcele se află mai multe corpuri de clădiri, unele în stare bună altele degradate sau ruinate.

- **procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T. al întregii zone**

P.O.T. existent este sub 30 %, iar C.U.T. este sub 0,3.

- **utilități**

Zona are sistem propriu de alimentare cu apă, este racordată la energie electrică

Apele uzate sunt evacuate în fose septice.

■ **DISFUNCTIONALITĂȚI**

- starea proastă a drumurilor din incintă
- parcela nu este utilizată eficient

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- activități nepoluante de prelucrare a produselor agro-zootehnice
- servicii de depozitare – stocare
- spații cu caracter provizoriu pentru practicarea comerțului ambulant – târguri sezoniere
- activități artizanale cu tehnologie tradițională
- construcții pentru sere, instalații producere energie verde
- construcții administrative, spații de depozitare, mecanizare pentru utilajele și echipamentele agricole, alte anexe, precum și utilitățile aferente care concură la desfășurarea activităților agricole și zootehnice

În cazul unei dezvoltări ulterioare a acestei zone cu alte activități legate de sfera unităților de producție, a serviciilor diversificate și a depozitării se vor elabora Planuri urbanistice zonale pentru această suprafață de teren (se va ține seama de „Distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății”)

■ UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuințe de serviciu
- adăposturi, grajduri, padocuri pentru animale
- baze de furaje

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe individuale permanente, sezoniere (zonă rezidențială)

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Parcelarul nu se modifică.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE, RETRAGERI MINIME, CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ

Nu se pun probleme de amplasare și de retrageri în incintele agricole; dezvoltarea, modernizarea, organizarea incintelor agricole se va face după criteriile tehnologice specificate pe baza unui PUD pentru incinta respectivă

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura legătura incintei cu drumurile publice precum și cu drumurile de exploatare agricolă spre terenurile agricole aferente.

Toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice și de siguranță, care vor fi prevăzute prin documentații de specialitate. Vor fi prevăzute accese carosabile pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Se vor prevedea accese pietonale, după caz.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se va face în incintă, în afara drumurilor publice. În interiorul parcelei se va prevedea spațiu de circulație și întoarcere dimensionate conform normelor în vigoare, spații destinate încărcării, parcaje pentru personal, clienți, pentru mașini de marfă, aprovizionare, etc.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile agricole vor fi de regulă în regim parter

Se admite P+1 pentru locuințe de serviciu și clădiri administrative

Hmax = + 8 m la streșină

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile vor avea volume simple, acoperite în șarpantă, în 2 sau 4 ape, și vor fi executate din materiale tradiționale (lemn, piatră) sau cărămidă.

Construcțiile provizorii pentru târguri și alte manifestări vor fi din materiale ușoare: lemn, profile metalice, prelată, etc.

Pentru construcțiile în care se desfășoară activități de procesare a produselor agricole se acceptă și folosirea tehnologiilor și materialelor actuale.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Incintele agricole trebuie racordate la rețeaua electrică.

Alimentarea cu apă potabilă a acestora 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.

Îndepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile. Materia vidanțată se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate, cu respectarea Normativ NTPA 002/2002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților și direct în stațiile de epurare.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997)

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri rezultate în urma activității desfășurate se va stabili de către Consiliul Local și va respecta normele sanitare și de protecție a mediului.

Deșeurile rezultate în urma activităților desfășurate vor fi evacuate conform avizelor și contractului cu firme specializate.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Pe conturul incintelor se recomandă a se prevedea o plantație înaltă, cu rol de perdea de protecție și îmbunătățire a microclimatului.

■ ÎMPREJMUIRI

Se recomandă o împrejmuire pe conturul proprietății cu o înălțime max. **2,00 m** realizată din plasă de sârmă sau panouri de sârmă și stâlpi prefabricați de b.a. sau metal.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 30 % ; CUT maxim = 0,4

CAPITOLUL 11.1.2. - ZONA DE LOCUINȚE (ZRL)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuințe reprezintă cca. 20% din trup și se caracterizează prin prezența funcțiunii de locuire de tip rural (locuință cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă). Funcțiunile complementare locuirii lipsesc.

Locuințele s-au construit pentru comunitatea care lucra la fermă, înainte de 1990. Construcțiile au un singur nivel de locuit, cu pod, structura acoperișului în două sau patru ape, iar materiale de construcție predilecte piatră, cărămida, lemn, chirpici, țigla trasă.

Forma în plan este în general dreptunghiulară cu marchiză sau pătrată, cu adausuri laterale sau spre spate (aplecatoare), iar dimensiunile sunt relativ reduse. Pe parcelă sunt construite mai multe corpuri de clădire: locuința și anexele gospodărești.

Regimul de înălțime este P.

Zona de locuințe se suprapune parțial peste zona de protecție a Sitului arheologic 9 - (Sit 25 PUG Cuza Vodă) – *Cuza Vodă NE / Castelu N – locuire medievală târzie și modernă (perioada otomană)*

■ LOCALIZARE

Zona de locuințe este situată în partea de sud-vest a trupului izolat "F".

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** locuire în sistem individual cu regim de înălțime P

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** nu este cazul

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

-**rețeaua stradală:** în zona locuințelor există o singură stradă, de o parte și de alta căreia sunt dispuse locuințele; aceasta este accesibilă atât din DC 124 cât și din DE 144

Profilul străzii este neamenajat și strada este un simplu drum de pământ.

-**suprafețele (dimensiunile) loturilor:**

-**regim de înălțime:** P

-**starea construcțiilor:** bună / mediocră

-**procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.**

P.O.T. sub 20%

C.U.T. sub 0,2

- **utilități**

Zona are sistem propriu de alimentare cu apă, este racordată la energie electrică.

Apele uzate sunt evacuate în fose septice.

Încălzirea se realizează în sistem propriu (sobe)

-**amplasare a construcțiilor pe lot:** clădirea principală este retrasă de la aliniament, cu latura lungă paralelă cu strada, cu anexele în spatele sau în lateralul casei. În general sunt construite mai multe corpuri de clădiri pe un lot (locuințe și anexe). Fundurile de loturi sunt neconstruite și sunt folosite ca grădini.

■ DISFUNCTIONALITĂȚI

- străzi fără profile amenajate, drumuri de pământ
- starea de degradare a unora dintre construcțiile de locuințe
- lipsa circulației pietonale
- lipsa rețelei de canalizare

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va menține caracterul rezidențial.

■ UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare.

Funcțiunile complementare pot fi:

- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+M
- birouri profesii liberare
- mici spații comerciale
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională
- ateliere prestări de servicii nepoluante;

Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradițională: locuința cu anexa gospodărești și spațiul pentru agricultură (grădina, livada, teren arabil, anexele pentru creșterea animalelor). Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit.

Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul regulament (regim de înălțime, retrageri față de limitele de proprietate, gabarite etc.) și cu respectarea legislației în vigoare.

Parcela nouă este parcela creată prin diviziunea sau comasarea unei parcele / unor parcele existente după data aprobării P.U.G. și R.L.U.

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor;
- amplasarea de depozite de deșeuri, reziduri;
- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Loturile își păstrează forma existentă.

În cazul clădirilor noi cu cel mult 2 niveluri supratere (P+M), se consideră construibile parcelele având simultan:

- suprafața minimă de 500,0 mp;
- front la stradă de: min. 12,0 m pentru construcțiile cuplate și de min. 15,0 m în cazul construcțiilor izolate.

- În cazul divizării loturilor existente se vor respecta cumulativ următoarele condiții :

- nici unul din loturi nu poate avea o suprafață mai mică de 500 mp
- toate loturile vor avea acces la o cale de circulație auto și pietonală
- nici unul din loturi nu va avea o deschidere mai mică de 12,0 m

■ ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a camerelor de locuit (dormitoare, camere de zi).

Pentru funcțiunile complementare se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

În raport cu punctele cardinale fațada principală va fi orientată pe cât posibil spre est, sud, vest, sud-est, sud-vest.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Parcela va cuprinde trei zone funcționale:

- **spațiu de locuit și de reprezentare** (grădinița de flori +/- vița de vie, locuința și ograda);
- **spațiu de desfășurare a activităților gospodărești** (include construcții de adăpostire a animalelor, uneltelor precum și culturilor, anexele gospodărești și spațiul dintre acestea)
- **spațiu de desfășurarea a activităților agricole** (grădina de subzistență/ livada)

Se va conserva modul de **construire pe parcelă**.

- Parcela este împărțită în două zone de utilizare:

- **zona construită** - construcțiile sunt grupate în zona dinspre stradă a parcelei, retrase însă de la aliniament, lăsând mereu loc unei grădini de flori sau perdele de viță de vie. Există și excepții de construcții uneori pe aliniament, acolo unde există această caracteristică pe loturile învecinate.

- **zona plantată / cultivată** – unde nu există construcții

- Se va conserva modul de ocupare a parcelei specific locuinței tradiționale

Este interzisă amplasarea clădirilor pe aliniament - retragerea clădirilor față de aliniament va fi: min. 4.00 m. Garajele se pot amplasa și pe aliniament spre stradă și pe limita laterală a lotului, cu condiția ca lățimea lui să nu depășească 25 % din lățimea terenului.

Clădirile se pot amplasa cu latura lungă sau cu latura scurtă spre stradă în funcție de deschiderea parcelei (min. 15 m – pentru latura scurtă la stradă; minim 20 m pentru latura lungă)

Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă; construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil

Se va păstra o retragere de min. 3,00 m față de limita laterală opusă celei pe care se amplasează construcția principală.

Atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate din înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor **încăperilor de locuit**.

Atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la cel puțin 2,0 m

În cazul loturilor existente, cu adâncimi mari, de peste 30m, se va păstra folosința de grădină a zonei posterioare a parcelei.

În cazul parcelelor noi, rezultate în urma unei operațiuni imobiliare, clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin 5,0 metri.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică.

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, cămări), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât între fațadele ce conțin ferestre ale camerelor de locuit să fie o distanță ce permite realizarea unui unghi de max 45 grade între linia ce unește parapetul ferestrei aflată cel mai jos (parter) cu cornisa construcției opuse și planul orizontal.

În toate cazurile se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor

Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile.

■ ACCESE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele.

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare / garare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime va fi de P, P+M pentru locuințele individuale, cu o înălțime maximă a clădirilor de 5,5 metri la cornișă / streășină (de la cota +0.00); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul tradițional al zonei ca arhitectură și finisaje. Nu se acceptă imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei.

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcellarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

Volumetria va fi simplă, nefragmentată.

Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

Nu se admite utilizarea finisajelor noi de fațadă precum gresia, faianța, materiale plastice, sticla, panouri tip Alucobond, panouri prefabricate etc., a tâmplăriei metalice și din aluminiu, pentru uși și ferestre. Dacă se optează pentru tâmplărie din PVC, să fie aleasă cea care imită lemnul.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri, ocru și bej, materiale de construcție vor fi naturale, tradiționale – lemn, piatră, cărămidă, etc.

Pentru acoperiș se recomandă forme geometrice simple, în două ape (unghi max 45 grade) sau patru ape (unghi cca. 25 grade)

Nu se admit învelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, etc.). Se vor folosi învelitorile din țiglă ceramică și similare

Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente.

CAPITOLUL 11.1.3 - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE (ZRCC)

CARACTERUL ZONEI

Pe suprafața trupului F, nu este vorba de o tramă stradală propriu zisă, ci de accese la cele 2 funcțiuni existente.

Accesele spre trup se fac din 2 direcții:

- dinspre sud-est, din drumul comunal DC124, există 2 accese, unul care deservește atât zona de locuințe cât și zona de agro-zootehnică și unul care deservește exclusiv zona agro-zootehnică

- dinspre nord-vest, din drumul de exploatare DE 144, care deservește atât zona de locuințe cât și zona de agro-zootehnică

Zona de locuințe este străbătută în partea sa mediană, de o stradă pe care se află loturile, dispuse de o parte și de alta a acesteia. Strada este un drum de pământ / pietruit, cu profil neamenajat.

Zona cu funcțiune agro-zootehnică este deservită în interiorul ei, de drumuri de pământ.

■ DISFUNCȚIONALITĂȚI

- caracterul neamenajat al străzilor (profil, îmbrăcăminte)

REGLEMENTĂRI

Se păstrează drumurile existente din incintă.

În zona ocupată de funcțiunea agro-zootehnică, rețeaua stradală se va putea extinde în funcție de dezvoltarea ulterioară a zonei, care se va face pe baza unor PUD sau PUZ.

În zona ocupată de funcțiunea de locuire, strada existentă se menține, nefiind necesară extinderea ei.

Modernizarea străzilor existente se face pe baza unor proiecte de specialitate care vor găsi soluția optimă în funcție de lățimea străzii. Profilele străzilor se vor stabili în acord cu necesitățile funcțiunii și prevederile în vigoare.

Rigolele vor fi din elemente prefabricate. Se vor prevedea podețe de acces carosabil pentru fiecare parcelă.

Aleile pietonale, trotuarele se vor pava cu materiale naturale: piatră locală, piatră de râu cioplită sau alte tipuri de materiale de bună calitate.

În zona de protecție a siturilor arheologice, lucrările de modernizare ale străzilor și drumurilor vor fi precedate de supraveghere arheologică.

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- amenajări și lucrări tehnico-edilitare, spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public
- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și celorlalte construcții din trup
- stații transport în comun

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- în zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulație

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea se va asigura pe cât posibil pe terenul propriu.

Staționarea pe partea carosabilă în această zonă se va face doar dacă lățimea străzilor o permite.

■ SPAȚII PLANTATE

- Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.
- Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.
- Plantațiile din aliniament nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni.
- Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.
- Curățarea plantațiilor în zona rețelilor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă.

CAPITOLUL 11.1.4. - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR, REȚELELOR EDILITARE (ZRGCE)

CARACTERUL ZONEI

Zona este alimentată cu energie electrica, iar alimentare cu apă se face din puțuri

Apele uzate cunt colectate in fose septice

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajarilor - ZRGCE

- captări de apă în perimetrul în care deja există un puț
- posturi / stații de transformare;
- stații de reglare măsură gaz;
- rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, etc.)
- construcții aferente rețelilor tehnico-edilitare;

- alte instalații edilitare

■ UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- La orice altă utilizare se vor respecta zonele de protecție prevăzute prin norme și avizele deținătorilor de rețele.

■ UTILIZARI INTERZISE :

Subzona construcțiilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și amenajărilor - ZRGCE

- pentru incintele situate în zone de locuințe se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- interdicție construcție în culoare / zone de protecție față de rețelele edilitare (apă, electricitate), stațiile de transformare, puțuri apă, rezervoare apă potabilă, stații pompare

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu au fost identificate parcele pe care se prevăd investiții legate de instalații edilitare.
Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nu este cazul

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din întreținerea și curățenia localității vor fi colectate corespunzător în recepienți și vor fi preluate periodic de firmele specializate.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

■ ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Nu este cazul.

Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în zona de locuit.

În zona cu funcțiune agro zootehnică, construcțiile edilitare, rețelele edilitare, etc vor respecta condițiile tehnologice ale construcțiilor și instalațiilor existente sau prevăzute din zona aceasta.

Orice intervenții în această subzonă (ZRGCE) vor respecta avizele eliberate de deținătorii de instalații, rețele, etc.

CAPITOLUL 11.2. - TRUP IZOLAT ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV: "G" - BAZINE DEJEȚII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Trupul izolat "G" se află în zona vestică a UAT, chiar la limita acestuia spre UAT Cuza Vodă. Are o suprafață de 4,76ha. Parcela are o formă regulată, pătrată. Pe 3 laturi, spre nord-est, nord-vest și sud-vest se învecinează cu teren arabil (UAT Cuza Vodă), iar spre sud-est se învecinează cu DE 145.

În prezent Trupul "G" aparține de Primăria Castelu, iar activitatea inițială este inexistentă, bazinele fiind dezafectate.

Trupul izolat "G" are legătură cu localitățile din teritoriu prin DE 145 și alte drumuri de exploatare și drumuri comunale

Zona funcțională la care încă se încadrează **Trupul izolat "G"** este:

- zona de gospodărie comunală (**ZRCG**) - Serviciile publice de gospodărie comunală reprezintă ansamblul activităților și acțiunilor de utilitate și de interes local, desfășurate sub autoritatea administrației publice locale, având drept scop furnizarea de servicii de utilitate publică.

Întrucât activitatea inițială nu mai este necesară, acestui Trup izolat "G" i se va da o nouă destinație, care va fi legată de asigurarea serviciilor de salubritate a localităților comunei.

P.O.T. existent și C.U.T. existent este 0 %.

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- baze de salubritate
- platforme colectare deșeuri
- platforme colectare gunoi de grajd

■ UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice altă utilizare în afara celei admise

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Trupul izolat cuprinde 4 parcele egale cu suprafețe de cca. 1000mp

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Nu este cazul

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

Accesele la platforme se vor asigura din circulații publice.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul. Singurele construcții acceptate sunt cele provizorii de tip container, cu funcțiune a de spațiu recepție/ pază

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- se recomandă plantarea perdelor de protecție în jurul parcelelor

■ ÎMPREJMUIRI

Se recomandă o împrejmuire pe conturul proprietății cu o înălțime max. **2,00 m** realizată din panouri și stâlpi prefabricați de b.a.

Recomandări cu privire la amplasarea platformelor de colectare a gunoiului de grajd

Depozitarea gunoiului de grajd trebuie să respecte un set de reguli stabilite de specialiști și aprobate de către autorități.

În scopul protecției tuturor resurselor de apă împotriva poluării cu nitrați proveniți din surse agricole, conform Codului de bune practici agricole, fermierii au următoarele obligații:

- Să dispună de capacități de depozitare a gunoiului de grajd fără defecte structurale, a căror mărime trebuie să depășească necesarul de stocare a gunoiului de grajd, ținând seama de perioada cea mai lungă de interdicție pentru aplicarea îngrășămintelor organice pe terenul agricol.

- Depozitarea gunoiului de grajd se poate face în depozite permanente (sistem individual și/sau comunal) sau depozite temporare în câmp, pe terenul pe care va fi împrăștiat.

- Depozitele permanente (platforme special amenajate) pentru exploatațile cu un număr mare de animale sunt construite din beton, hidroizolate la pardoseală și prevăzute cu pereți de sprijin înalți de 2 metri, de asemenea hidroizolați, și cu praguri de reținere a efluentului și canale de scurgere a acestuia către un bazin de retenție.

- Platformele trebuie amplasate la o distanță de cel puțin 50 m față de locuințe și sursele de apă potabilă, să aibă o capacitate suficientă de stocare, să aibă drumuri de acces și să nu fie amplasate pe terenuri situate în apropierea cursurilor de apă sau cu apă freatică la mică adâncime

- Capacitatea de stocare a platformelor depinde de numărul de animale din fermă, sistemul de creștere al animalelor (cu sau fără așternut) și perioada maximă de stocare, determinată de perioada de interdicție pentru aplicarea în teren a gunoiului de grajd.

- Baza platformei trebuie să aibă o înclinare de cca 2-3% spre una din marginile platformei, unde se amplasează un bazin de colectare a mustului de gunoi rezultat în timpul fermentării.

- Capacitatea bazinului de colectare se stabilește în funcție de capacitatea platformei (cca 4-5 m3 pentru fiecare 100 t gunoi proaspăt) și de ritmul de evacuare a mustului de gunoi (o dată sau de mai multe ori pe an).

CAPITOLUL 11.3. - TRUP IZOLAT ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV: "H" - FOSTA FERMA AGRIAS 4

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Trupul izolat "H" se află în zona vestică a UAT .Are o suprafață de 0,64ha. Parcela are o formă neregulată și se află într-o zonă de teren neproductiv de unde se extrage argilă.

În prezent Trupul "H" aparține de S.C. DANUBIANA ARGILA SRL, dar activitatea inițială este inexistentă, iar clădirile nu mai există.

Trupul izolat are legătură cu localitățile din teritoriu prin DC 124 și DE 146, 147

Zona înconjurătoare este un teren neproductiv, destul de accidentat, de unde se extrage argilă și are altitudini cuprinse între 70m și 40m. Terenul trupului izolat este relativ plan, cu o ușoară pantă spre vest.

Zona funcțională la care încă se încadrează **Trupul izolat "H"** este:

- zona unităților agricole și zootehnice (**ZRAZ**)

P.O.T. existent și C.U.T. existent este 0 %.

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- construcții administrative, spații de depozitare, mecanizare pentru utilajele și echipamentele agricole, alte anexe, precum și utilitățile aferente care concură la desfășurarea activităților agricole și zootehnice
- construcții pentru sere, instalații producere energie verde
- **pentru incintele existente cu un coeficient slab de utilizare al terenului, cu activitate mai redusă (sau inexistentă) se va reanaliza situația în cadrul unor proiecte în faza P.U.D. în vederea disponibilizării de teren pentru folosințe similare sau alte folosințe compatibile cu vecinătatea**

■ UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuințe de serviciu
- adăposturi, grajduri, padocuri pentru animale
- baze de furaje

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe individuale permanente, sezoniere (zonă rezidențială)

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelarul nu se modifică.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE, RETRAGERI MINIME, CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ

Nu se pun probleme de amplasare și de retrageri în incintele agricole; dezvoltarea, modernizarea, organizarea incintelor agricole se va face după criterii tehnologice specificate pe baza unui PUD pentru incinta respectivă

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura legătura incintei cu drumurile publice precum și cu drumurile de exploatare agricolă spre terenurile agricole aferente.

Toate construcțiile vor avea prevazute accese carosabile care să respecte normele tehnice și de siguranță, care vor fi prevazute prin documentații de specialitate. Vor fi prevazute accese carosabile pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Se vor prevedea accese pietonale, după caz.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se va face în incintă, în afara drumurilor publice. În interiorul parcelei se va prevedea spațiu de circulație și întoarcere dimensionate conform normelor în vigoare, spații destinate încărcării, parcaje pentru personal, clienți, pentru mașini de marfă, aprovizionare, etc.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile agricole vor fi de regulă în regim parter

Se admite P+1 pentru locuințe de serviciu și clădiri administrative

Hmax = + 8 m la streșină

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile vor avea volume simple, acoperite în șarpantă, în 2 sau 4 ape, și vor fi executate din materiale tradiționale (lemn, piatră) sau cărămidă.

Construcțiile provizorii pentru târguri și alte manifestări vor fi din materiale ușoare: lemn, profile metalice, prelată, etc.

Pentru construcțiile în care se desfășoară activități de procesare a produselor agricole se acceptă și folosirea tehnologiilor și materialelor actuale.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Incintele agricole trebuie racordate la rețeaua electrică.

Alimentarea cu apă potabilă a acestora 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.

Îndepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile. Materia vidanțată se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate, cu respectarea Normativ NTPA 002/2002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților și direct în stațiile de epurare.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997)

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri rezultate în urma activității desfășurate se va stabili de către Consiliul Local și va respecta normele sanitare și de protecție a mediului.

Deșeurile rezultate în urma activităților desfășurate vor fi evacuate conform avizelor și contractului cu firme specializate.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Pe conturul incintelor se recomandă a se prevedea o plantație înaltă, cu rol de perdea de protecție și îmbunătățire a microclimatului.

■ ÎMPREJMUIRI

Se recomandă o împrejmuire pe conturul proprietății cu o înălțime max. **2,00** m realizată din plasă de sârmă sau panouri de sârmă și stâlpi prefabricați de b.a. sau metal .

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 30 % ; CUT maxim = 0,4

CAPITOLUL 11.4. - TRUP IZOLAT ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV: "I" - FOSTA FERMA AGRIAS 5

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Trupul izolat "I" se află la limita UAT spre vest. Are o suprafață de 8,81ha. Parcela are o formă neregulată și se învecinează la sud-vest și sud-est cu un teren arabil, la est cu pârâul Agi Cabul Mare și o zonă de pășune, la nord cu un dig de pământ și la vest cu UAT Cuza Vodă.

Trupul izolat are legătură cu localitățile din teritoriu prin DJ 222, față de care se află la o distanță de cca. 100m.

Zona este plană , la o altitudine de 50m, și are o ușoară pantă spre pârâul Agi Cabul Mare.

Zona funcțională ce se regăsește în **trupul izolat I** este:

- zona unităților agricole și zootehnice (ZRAZ)

Fosta fermă 5 a fost cumpărată de persoane fizice asociate în "Ferma Galeanu Constantin" ce desfășoară activități agricole în teritoriu.

Trupul izolat "I" se suprapune, pe colțul său sud -vestic, pe situl arheologic 10 și pe zona sa de protecție (= Sit 26 PUG Cuza Vodă) – *Cuza Vodă NE / Castelu N – așezare La Tene / elenistic și locuire romană*.

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** Activitățile desfășurate sunt cele legate de cultivarea cu cereale a terenurilor arabile din zonă: depozitare cereale, garare utilaje agricole, ateliere mecanizare utilaje, culturi legume în sere și solarii, spații administrative

■ **FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:** nu este cazul

■ **CARACTERISTICI ALE ZONEI**

- **rețeaua stradală:** nu este cazul

Trupul izolat este deservit de aleile de pământ din incintă și este accesibil din DJ 222.

- **suprafețele (dimensiunile) loturilor:** 8,81ha

- **regim de înălțime:** P

- **starea construcțiilor:**

Pe parcele se află mai multe corpuri de clădiri, iar starea lor este în general bună

- **procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T. al întregii zone**

P.O.T. existent este sub 30 %, iar C.U.T. este sub 0,3.

- **utilități**

Zona are sistem propriu de alimentare cu apă, este racordată la energie electrică.

Apele uzate sunt evacuate în fose septice.

■ **DISFUNCTIONALITĂȚI**

— lipsa unei organizări a drumurilor din incintă

— lipsa împrejuririi

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ **UTILIZĂRI ADMISE:**

- activități nepoluante de prelucrare a produselor agro-zootehnice
- servicii de depozitare – stocare
- spații cu caracter provizoriu pentru practicarea comerțului ambulant – târguri sezoniere
- activități artizanale cu tehnologie tradițională
- construcții pentru sere, instalații producere energie verde
- construcții administrative, spații de depozitare, mecanizare pentru utilajele și echipamentele agricole, alte anexe, precum și utilitățile aferente care concură la desfasurarea activităților agricole și zootehnice
- **în cazul unei dezvoltări ulterioare a acestei zone cu alte activități legate de sfera unităților de producție, a serviciilor diversificate și a depozitării se vor elabora Planuri urbanistice zonale pentru această suprafață de teren (se va ține seama de „Distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății”)**

■ **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- locuințe de serviciu
- adăposturi, grajduri, padocuri pentru animale
- baze de furaje

■ **UTILIZĂRI INTERZISE**

- locuințe individuale permanente, sezoniere (zonă rezidențială)

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Parcelarul nu se modifică.

■ **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE, RETRAGERI MINIME, CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ**

Nu se pun probleme de amplasare și de retrageri în incintele agricole; dezvoltarea, modernizarea, organizarea incintelor agricole se va face după criteriile tehnologice specificate pe baza unui PUD pentru incinta respectivă

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

Se va asigura legătura incintei cu drumurile publice precum și cu drumurile de exploatare agricolă spre terenurile agricole aferente.

Toate construcțiile vor avea prevazute accese carosabile care să respecte normele tehnice și de siguranță, care vor fi prevazute prin documentații de specialitate. Vor fi prevazute accese carosabile pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Se vor prevedea accese pietonale, după caz.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se va face în incintă, în afara drumurilor publice. În interiorul parcelei se va prevedea spațiu de circulație și întoarcere dimensionate conform normelor în vigoare, spații destinate încărcării, parcaje pentru personal, clienți, pentru mașini de marfă, aprovizionare, etc.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile agricole vor fi de regulă în regim parter

Se admite P+1 pentru locuințe de serviciu și clădiri administrative

Hmax = + 8 m la streșină

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile vor avea volume simple, acoperite în șarpantă, în 2 sau 4 ape, și vor fi executate din materiale tradiționale (lemn, piatră) sau cărămidă.

Construcțiile provizorii pentru târguri și alte manifestări vor fi din materiale ușoare: lemn, profile metalice, prelată, etc.

Pentru construcțiile în care se desfășoară activități de procesare a produselor agricole se acceptă și folosirea tehnologiilor și materialelor actuale.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Incintele agricole trebuie racordate la rețeaua electrică.

Alimentarea cu apă potabilă a acestora 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.

Îndepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile. Materia vidanțată se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate, cu respectarea Normativ NTPA 002/2002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților și direct în stațiile de epurare.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997)

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri rezultate în urma activității desfășurate se va stabili de către Consiliul Local și va respecta normele sanitare și de protecție a mediului.

Deșeurile rezultate în urma activităților desfășurate vor fi evacuate conform avizelor și contractului cu firme specializate.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Pe conturul incintelor se recomandă a se prevedea o plantație înaltă, cu rol de perdea de protecție și îmbunătățire a microclimatului.

■ ÎMPREJMUIRI

Se recomandă o împrejmuire pe conturul proprietății cu o înălțime max. 2,00 m realizată din plasă de sârmă sau panouri de sârmă și stâlpi prefabricați de b.a. sau metal.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 30 % ; CUT maxim = 0,4

Condiționări la autorizare

- a) obținerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru lucrările proiectate în perimetrul siturilor și a zonelor de protecție
- b) cercetare arheologică preventivă, prealabilă, în scopul descărcării de sarcină arheologică a terenului parte din sit.

CAPITOLUL 11.5. - TRUP IZOLAT ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV: "J" - FOSTA FERMA AGRIAS 2

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Trupul izolat "J" se află în partea de nord a UAT. Are o suprafață de 1,87ha. Parcela are o formă alungită aproximativ de patrulete și se învecinează la sud-est cu DJ222, la sud-vest cu DE 132 aflat pe un teren arabil, la nord-vest cu DE 133b aflat pe un teren arabil, la nord-est cu un teren arabil.

Trupul izolat are legătură cu localitățile din teritoriu prin DJ 222, fiind amplasat chiar de-a lungul acestui drum județean.

Zona este plană, la o altitudine de 80m.

Zona funcțională ce se regăsește în **trupul izolat "J"** este:

- zona unităților agricole și zootehnice (ZRAZ)

Fosta fermă 2 a fost preluată de societăți particulare S.C. ADY SOFT COMPANI SRL, Cooperativa Agricolă Carassu Castelu, SC Agro-Mestania SRL, Intreprindere Individuală Șeihislean Geilan, ce desfășoară activități agricole în teritoriu.

■ **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ:** Activitățile desfășurate sunt cele legate de cultivarea cu cereale a terenurilor arabile din zonă: depozitare cereale, garare utilaje agricole, ateliere mecanizare utilaje, culturi legume în sere și solarii, spații administrative

■ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** nu este cazul

■ **CARACTERISTICI ALE ZONEI**

- **rețeaua stradală:** nu este cazul

Trupul izolat este deservit de aleile de pământ din incintă și este accesibil din DJ 222.

- **suprafețele (dimensiunile) loturilor:** 1,87ha

- **regim de înălțime:** P, P+1

- **starea construcțiilor:**

Pe parcele se află mai multe corpuri de clădiri, iar starea lor este în general bună

- **procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T. al întregii zone**

P.O.T. existent este sub 30 %, iar C.U.T. este sub 0,4.

- **utilități**

Zona are sistem propriu de alimentare cu apă, este racordată la energie electrică.

Apele uzate sunt evacuate în fose septice.

■ **DISFUNCTIONALITĂȚI**

— nu s-au identificat

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ **UTILIZĂRI ADMISE:**

- activități nepoluante de prelucrare a produselor agro-zootehnice
- servicii de depozitare – stocare
- spații cu caracter provizoriu pentru practicarea comerțului ambulant – târguri sezoniere
- activități artisanale cu tehnologie tradițională
- construcții pentru sere, instalații producere energie verde

— construcții administrative, spații de depozitare, mecanizare pentru utilajele și echipamentele agricole, alte anexe, precum și utilitățile aferente care concură la desfășurarea activităților agricole și zootehnice

— în cazul unei dezvoltări ulterioare a acestei zone cu alte activități legate de sfera unităților de producție, a serviciilor diversificate și a depozitării se vor elabora Planuri urbanistice zonale pentru această suprafață de teren (se va ține seama de „Distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății”)

■ UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuințe de serviciu
- adăposturi, grajduri, padocuri pentru animale
- baze de furaje

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe individuale permanente, sezoniere (zonă rezidențială)

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelarul nu se modifică.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE, RETRAGERI MINIME, CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ

Nu se pun probleme de amplasare și de retrageri în incintele agricole; dezvoltarea, modernizarea, organizarea incintelor agricole se va face după criterii tehnologice specificate pe baza unui PUD pentru incinta respectivă.

■ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura legătura incintei cu drumurile publice precum și cu drumurile de exploatare agricolă spre terenurile agricole aferente.

Toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice și de siguranță, care vor fi prevăzute prin documentații de specialitate. Vor fi prevăzute accese carosabile pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Se vor prevedea accese pietonale, după caz.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se va face în incintă, în afara drumurilor publice. În interiorul parcelei se va prevedea spațiu de circulație și întoarcere dimensionate conform normelor în vigoare, spații destinate încărcării, parcaje pentru personal, clienți, pentru mașini de marfă, aprovizionare, etc.

■ REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile agricole vor fi de regulă în regim parter

Se admite P+1 pentru locuințe de serviciu și clădiri administrative

H_{max} = + 8 m la streșină

■ CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile vor avea volume simple, acoperite în șarpantă, în 2 sau 4 ape, și vor fi executate din materiale tradiționale (lemn, piatră) sau cărămidă.

Construcțiile provizorii pentru târguri și alte manifestări vor fi din materiale ușoare: lemn, profile metalice, prelată, etc.

Pentru construcțiile în care se desfășoară activități de procesare a produselor agricole se acceptă și folosirea tehnologiilor și materialelor actuale.

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Incintele agricole trebuie racordate la rețeaua electrică.

Alimentarea cu apă potabilă a acestora 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.

Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile. Materia vidanjabă se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate, cu respectarea Normativ NTPA 002/2002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților și direct în stațiile de epurare.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997)

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri rezultate în urma activității desfășurate se va stabili de către Consiliul Local și va respecta normele sanitare și de protecție a mediului.

Deșeurile rezultate în urma activităților desfășurate vor fi evacuate conform avizelor și contractului cu firme specializate.

■ SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Pe conturul incintelor se recomandă a se prevedea o plantație înaltă, cu rol de perdea de protecție și îmbunătățire a microclimatului.

■ ÎMPREJMUIRI

Se recomandă o împrejmuire pe conturul proprietății cu o înălțime max. **2,00** m realizată din plasă de sârmă sau panouri de sârmă și stâlpi prefabricați de b.a. sau metal .

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim: 30 % ; CUT maxim = 0,4

CAPITOLUL 12 - UTR IV.2 - TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN - (ZRTA), TERENURI OCUPATE DE APE (ZRA)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren destinate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiune dominantă: Terenuri agricole (terenuri arabile, pășuni, livezi, ape – pâraul Agi Cabul Mare, terenuri neproductive, drumuri de exploatare, canale)

Terenurile agricole întinse formează un peisaj unitar liniar și se încurajează păstrarea acestora. Peisajul este unul cu aspect general de câmpie și cu ușoare văluriri de pământ .

Funcțiuni complementare: terenuri ocupate de vegetație forestieră (dacă nu face parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite, terenuri ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producție agricolă.

Terenurile agricole care prezintă clasă de calitate superioară (I sau II), reprezentând resurse naturale necesare vieții, conf. Legii Fondului funciar 18/ 1991 și Legii 50 /1991, republicată, cuprind interdicții și condiționări în utilizarea lor. De aceea posibilitatea autorizării construcțiilor în extravilan este limitată.

În conformitate cu prevederile acestor două Legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole: adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

În UTR IV 2 sunt prezente 2 subzone:

- **ZRTA 3a** terenuri agricole (terenuri arabile, pășuni, păduri, drumuri de exploatare, canale) **suprapuse cu patrimoniu arheologic** (situri și zone de protecție: sit 7, sit 8, sit 9, sit 10, sit 11, sit 12, sit 13, sit 14)
- **ZRTA 3b** terenuri ocupate de activități agricole: terenuri arabile, livadă, pășuni, terenuri neproductive, ape și drumuri de exploatare; în partea de sud, terenurile arabile sunt traversate de conducta de Țitei și culoarul LEA de înaltă tensiune

CAPITOLUL 12.1.- TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE IN TERITORIUL EXTRAVILAN (ZRTA 3b)

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- Lucrări prevăzute de Legea 50/1991, republicată; (anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din [anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991](#))
- Activități agricole și/sau servicii conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole (centre agricole, centre de prelucrare primară a produselor agricole, centre zootehnice, centre de mecanizare, adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor și utilajelor agricole, stații de pompare, construcții pentru irigații și îmbunătățiri funciare), fără a primi o determinare ca trup izolat în cadrul localității
- Lucrări de utilitate publică de interes national sau local, admise în condițiile Legii 18/1991, republicată, art. 92, alin.2 : „ *construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, cale ferată, soselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei Țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea. ”*

■ UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Rețele tehnico – edilitare
- Construcții care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan; acestea vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu
- În zone cu patrimoniu arheologic se eliberează autorizații de construire doar cu obținerea avizului DJCPN și după descărcarea terenului de sarcină arheologică

■ UTILIZARI INTERZISE:

- Amplasarea construcțiilor de orice fel care nu se încadrează la utilizări admise și cu condiționări pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

CAPITOLUL 12.2. - TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE IN TERITORIUL EXTRAVILAN SUPRAPUSE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC (ZRTA 3a)

GENERALITĂȚI

ZRTA 3a se referă la teritoriul extravilan din UTR IV.2 care se suprapune pe situri arheologice și zonele lor de protecție și în care activitățile umane sunt condiționate de măsuri de protejare a patrimoniului arheologic (conf. Studiu arheologic). Acest teritoriu corespunde cu perimetrele zonelor de protecție ale următoarelor situri arheologice:

- Sit 7 – *Castelu Nord – șir de tumuli* care se suprapune peste teren arabil și ape (canal) și drumuri de exploatare
- Sit 8 – (= Sit 24 PUG Cuza Vodă) – *Cuza Vodă Est / Castelu Nord / Medgidia NE („Dealul Bulgăriței) -necropole tumulare și plane* care se suprapune cu terenuri arabile, pășune, livadă și drumuri de exploatare; situl este traversat de conducta de țiței și trasee LEA de înaltă tensiune
- Sit 9 – (= Sit 25 PUG Cuza Vodă) – *Cuza Vodă NE / Castelu N – locuire medievală târzie și modernă (perioada otomană)* care se suprapune cu terenuri arabile, pășuni, ape (pârâul Agi Cabul)
- Sit 10 – (= Sit 26 PUG Cuza Vodă) – *Cuza Vodă NE / Castelu N – așezare La Tene / elenistic și locuire romană* care se suprapune cu teren arabil, teren neproductiv și drumuri de exploatare
- Sit 11 – *Castelu NE – necropolă* care se suprapune cu teren arabil
- Sit 12 – *Castelu NE – așezare antică (?)* care se suprapune teren arabil, ape (pârâul Agi Cabul), pășuni și drumuri de exploatare
- Sit 13 – *Castelu Nord – așezare preistorică (?)* care se suprapune peste terenuri arabile, ape și drumuri de exploatare
- Sit 14 – *Castelu Nord / Cuza Vodă NV – șir de tumuli* care se suprapune peste terenuri arabile și drumuri de exploatare

REGLEMENTĂRI SUPLIMENTARE PENTRU TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE IN TERITORIUL EXTRAVILAN SUPRAPUSE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC - ZRTA 3a

A. Pentru suprafețele/perimetrele siturilor arheologice

Interdicție temporară de construire

a) până la cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcină arheologică a terenului aferent investiției propuse; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică se efectuează în condițiile legii.

b) cercetarea arheologică se realizează de către personal de specialitate atestat și înscris în Registrul arheologilor;

c) în cazul în care în cursul cercetărilor arheologice preventive se vor descoperi vestigii construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse.

Condiționări la autorizare

a) obținerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru lucrările proiectate în perimetrul siturilor și a zonelor de protecție

b) cercetare arheologică preventivă, prealabilă, în scopul descărcării de sarcină arheologică a terenului parte din sit.

Funcțiuni admise în extravilan

a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;

b) pășunat;

c) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului;

d) cercetarea arheologică.

Funcțiuni interzise

- a) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;
- b) arături mai adânci de 30 cm;
- c) plantațiile de vegetație înaltă.

Planurile Urbanistice Zonale care instituie noi regulamente de urbanism vor cuprinde obligatoriu un studiu de diagnostic arheologic (conform prevederilor OG 43/2000, art. 2, alin. 7, lit. d).

B. Pentru zonele de protecție ale siturilor

Funcțiuni admise: toate funcțiunile permise în PUG.

Funcțiuni interzise: toate funcțiunile interzise în PUG., plantațiile de vegetație înaltă.

Condiționări la autorizare:

- a) obținerea avizului favorabil din partea Direcției Județene pentru Cultură Constanța;
- b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
- c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
- d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectiva atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Planurile Urbanistice Zonale care instituie noi regulamente de urbanism vor cuprinde obligatoriu un studiu de diagnostic arheologic (conform prevederilor OG 43/2000, art. 2, alin. 7, lit. d).

C. Zonele cu potențial arheologic

În acele situații în care, în urma acțiunilor umane (altele decât cercetarea arheologică atestată) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali este evidențiată existența unor bunuri de patrimoniu arheologic în alte perimetre decât cele delimitate prin prezentul studiu, terenurile pe care se realizează descoperirile constituie zone cu potențial arheologic, care se supun aceluiași reglementări și restricții ca și siturile arheologice.

Zona cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător se delimitează în jurul locului descoperirii arheologice întâmplătoare, după caz, astfel:

- a) pe toată suprafața terenului care face obiectul autorizării de construire;
- b) pe o rază de 50 de metri față de locul descoperirii, în cazul în care descoperirea s-a făcut ca urmare a lucrărilor agricole sau a altor lucrări care nu au nevoie de autorizație de construire;
- c) pe toată suprafața terenului afectat de acțiunea factorilor naturali.

În zonele de extravilan, se interzic plantațiile de vegetație înaltă pe teritoriul zonelor cu potențial arheologic.

CAPITOLUL 12.2. - ZONA OCUPATĂ DE APE (ZRA)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTR IV este străbătută de pârâul Agi Cabul Mare.

Zona ocupată de ape (A) este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă

Zona ocupată de ape cuprinde:

- cursuri de apă cadastrale (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidența Legii Apelor L 107/96

- cursuri de apă necadastrale, care nu intră sub incidența Legii Apelor
- lacuri

Funcțiune dominantă: albia minoră și albia majoră a apelor

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar cu apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la nivelele obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție la riscuri de inundare au în vedere albia majoră a apei.

Funcțiuni complementare: accese carosabile și pietonale, perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- platforme meteorologice
- lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive ale apelor

■ UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- poduri necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă
- exploatarea depozitelor de balast de-a lungul albiilor, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, asigurării măsurilor de prevenire a deriorării calității apelor, cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul R.A. Apele Române

Autorizarea executării lucrărilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul autorității competente pentru protecția mediului. Pentru orice lucrări de construcții, rețele, obiective poluante, sisteme de irigații și perdele forestiere executate pe terenurile limitrofe platformei meteorologice, pe o distanță de 500 m de la zona de protecție absolută (de 30 m), se va solicita avizul Centrului Meteorologic Regional.

■ UTILIZARI INTERZISE:

- se interzic orice fel de construcții în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă cadastrale pe o distanță de 15 m din marginea albiei minore pe ambele maluri
- se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere, depozitarea de deșeuri pe malurile cursurilor de apă
- în jurul platformei meteorologice se instituie zonă de protecție severă pe o lățime de 30m; în această zonă este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supraterane.

■ ZONE DE PROTECȚIE PENTRU CURSURILE DE APĂ DE SUPRAFAȚĂ

- sunt instituite zone de protecție conform Legii nr. 122/2020 pentru modificarea și completarea Legii apelor 107/1996

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

Zona de protecție se măsoară la cursurile de apă începând de la limita albiei minore.

De asemenea Legea nr. 122/2020 ce modifică și completează L 107/96 prevede:

art. 27

(1) Orice activitate pe luciul de apă, în albiile minore, arii protejate ori în zone de protecție, inclusiv navigația, plutăritul, flotajul, exploatarea agregatelor minerale sau recoltarea stufului, precum

și exploatarea fondului piscicol și pescuitul sportiv se vor realiza astfel încât să nu producă efecte negative asupra apei, malurilor și albiilor cursurilor de apă, malurilor și cuvetelor lacurilor, monumentelor naturii, zonelor protejate, construcțiilor, lucrărilor sau instalațiilor existente în albie și să influențeze cât mai puțin folosirea apelor de către alți utilizatori.

(2) În vederea protecției și conservării stării apelor, pe sectoarele de cursuri de apă care nu sunt afectate de activități umane se interzic realizarea de lucrări și activități care pot afecta starea ecologică a apelor, cu excepția obiectivelor declarate de interes național și a celor care vizează siguranța și securitatea națională, potrivit prevederilor legale în vigoare, precum și realizarea lucrărilor de întreținere și reparații la obiectivele/construcțiile existente."

Capitolul 13. - ZONA TERENURILOR NEPRODUCTIVE EXTRAVILAN (ZRNP)

Pe teritoriul administrativ al comunei s-a identificat o suprafață de teren încadrată la teren neproductiv situată în UTR IV, în zona trupului izolat **H**.

Pe această suprafață de teren există activități de extragere a argilei care se mențin.

Capitolul 14. – ZONA CU PUZ / PUD AVIZATE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu P.U.Z. / P.U.D. avizate, va respecta Regulamentul aferent acestora, aprobat prin HCL Castelu

Întocmit,
arh. Marta Slăvescu

SEPTEMBRIE 2024