PRO URBA
CONSTANŢA



• S.R.L. • Înregistrată la R.C.cu nr.J 13/533/1997 • C.I.F.:RO 9075414 • bd.TOMIS nr.143 A cam.631 • CP 900591 •
• tel. 0724 56 57 69 • e-mail: abdisa.abdisa@gmail.com•
• cont Banca Românească S.A Constanţa - RO 80 BRMA 0140 0144 9320 0000 • cont Trezoreria Constanţa - RO09 TREZ 2315 069X XX00 3958 •

pr. nr. 1 / 2019

PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI INDEPENDENȚA

REGULAMENTUL DE URBANISM

beneficiar : **Primăria comunei INDEPENDENȚA**
şef proiect : **arh. Abdişa Abdişa**

REGULAMENTUL DE URBANISM - conţinut

Preambul

I. Dispoziţii generale

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

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

1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii, protejarea patrimoniului natural şi construit şi a posibilităţilor de evoluţie urbanistică.
2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public.

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

1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii, protejarea patrimoniului natural şi construit şi a posibilităţilor de evoluţie urbanistică.
2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public.

II. C - Interdicţii, restricţii sau condiţionări de construire ce decurg din reglementări şi norme în vigoare.

III. Reguli specifice zonelor funcţionale.

- Zonele funcţionale
- Reguli pentru zonele funcţionale

IV. Reguli specifice unităţilor teritoriale de refererinţă.

- Conţinutul regulilor
- Unităţile teritoriale de referinţă
- Reguli pentru **UTR**

V. Reguli preluate din studiile de fundamentare

V.1- studiul arheologic

V.2- identificarea bunurilor de patrimoniu cultural imobil și definirea specificului arhitectual și urbanistic, în vederea stabilirii condițiilor de dezvoltare necesare punerii lor în valoare

PREAMBUL

- Frumuseţea, calitatea şi specificul unei localităţi se formează cu fiecare casă, cu fiecare gard, cu fiecare pom.

- Toate măsurile urbanistice vor urmări confortul general şi binele public, şi respectarea regulilor de dezvoltare durabilă.

- În tot ce se întreprinde în domeniul urbanistic se va respecta scara localităţii, ceea ce corespunde şi eficienţei economice. Meschinăria şi grandomania sunt la fel de nocive şi costisitoare.

În prezentul regulament se vor face referiri la :
- **localitate** ca fiind fiecare din satele componente ale comunei (inclusiv trupurile izolate) ce ţin de acestea
- **vatra localităţii** ca fiind trupul principal al fiecăruia din satele componente
- **trupuri izolate** – ca fiind terenuri construite situate separat sau adiacent la trupul principal al satelor componente

Prezentul Regulament de Urbanism va servi la întocmirea temelor de proiectare pentru P.U.Z. şi P.U.D. şi la întocmirea certificatelor de urbanism. În acest sens se vor corela cu reglementările din :
- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM – aprobat cu HG 525/1996 privind aprobarea REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

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

I. DISPOZIŢII GENERALE

1.- Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de conformare, realizare şi utilizare a construcţiilor pe întreg teritoriul comunei Independența.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al Administraţiei Publice Locale şi se aprobă de către Consiliul local pe baza avizelor obţinute, în conformitate cu prevederile Legii 50 / 1991.

1.3. Dacă prin prevederile unor documentaţii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) elaborate în conformitate cu Ordonanţă nr. 27 /2008 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 350/2001 -pentru părţi componente ale localităţii- se schimbă concepţia generală care a stat la baza PUG aprobat, este necesară modificarea PUG, conform legii.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în spiritul Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale RLU se poate face numai de către Consiliul Local.

1.5. Prezentul Regulament Local de Urbanism conţine prevederi specifice comunei Independența, suplimentar reglementărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism care constituie documentul legal de bază pentru autorizarea construcţiilor de orice fel.

2. – Baza legală

2.1. La baza elaborării R.L.U. stau -în principal - următoarele legi şi reglementări :

- Legea 18 / 1991 - A fondului funciar.
- Legea 50 / 1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor.
- Legea 107/1996-Legea Apelor
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul
- Legea 265/2005 privind protecţia mediului
- Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane şi serviciile funerare

- HGR 62 / 1996 privind aprobarea listei obiectivelor de investiţii şi de dezvoltare, precum şi a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General.
- HGR nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- HGR 540/2000 pentru aprobarea încadrării în categorii funcţionale a drumurilor publice şi a drumurilor de utilitate privată deschise circulaţiei publice.
- HGR 930/2005 -pt. aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică

- Ordinul 80 / N / 1996 al MLPAT pentru aprobarea Ghidului cuprinzând precizări, detalieri şi exemplificări pentru elaborarea şi aprobarea Regulamentului Local de Urbanism de către consiliile locale.
- Ordinul comun al MLPAT, MApN, MI, SRI pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea construcţiilor.
- Ordinul 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii pentru aprobarea Normelor de igienă a populaţiei şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.

- Ordinul nr.571 / 1997 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi amplasarea construcţiilor, instalaţiilor şi panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje , viaducte şi tuneluri rutiere.
- Ordonanţa nr.43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Ordinele ministrului transporturilor nr :
- 43 / 1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naţionale.
- 44 / 1998 pentru aprobarea Normelor privind protecţia mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător
- 45 / 1998 pentru aprobarea privind proiectarea , construirea şi modernizarea drumurilor
- 46 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- 47 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale
- 49 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane
- Ordinul 13 N / 1999 al MLPAT pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul – cadru al Planului Urbanistic General.
- Ordinul nr. 839/2009 al ministrului transporturilor, construcţiilor şi turismului pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1992 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
- Ordinul MCC 2.314/2004-actualizat 2015–pt. aprobarea Listei monumentelor istorice
- Ordinul 233/ 2016 de aplicarea Legii 350/2001
- OUG nr. 34-2013 privind pajiștile
- OUG 105/27.06.2001- PRIVIND FRONTIERA DE STAT A ROMÂNIEI
- Hotărârea CJ Constanţa nr. 249/2008

- Normativ P 132 / 93 – privind parcajele
- Codul civil – Secţiunea II art. 610
  - Secţiunea III art. 611 - 614
  - Secţiunea IV art. 615
  - Secţiunea V art. 616 - 619

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

PATN - Secţiunea I- Reţele de transport (aprobat cu Legea 363/2006)
PATN – secţiunea II – Apa (aprobat cu Legea 171/1997)
PATN – secţiunea III – zone protejate (aprobat cu Legea 5/2000)
PATN – secţiunea IV – reţeaua de localităţi (aprobat cu Legea 351/2001)
PATN – secţiunea V – zone de risc natural (aprobat cu Legea 575/2001)
PATN– secţiunea VIII – zone cu resurse turistice (aprobat cu Legea 190/2009)

notă:cadrul legislativ menţionat cuprinde formularea iniţială şi modificările ulterioare

2.3. Au fost preluate din studiul arheologic elaborat de Muzeul de arheologie și istorie națională Constanța delimitările de situri arheologice și limitele de protecție ale acestora ; se instituie reglementări aferente acestor situri.
2.4. Au fost preluate din ,,studiul identificarea bunurilor de patrimoniu cultural imobil și definirea specificului arhitectual și urbanistic, în vederea stabilirii condițiilor de dezvoltare necesare punerii lor în valoare**”** elemente de reglementare privind protecția monumentelor istorice și de arhitectură, a celor cu valoare locală**,** precum și acele elemente de reglementare privind regimul de construire în restul localităților considerate adecvate și oportune de către proiectantul de urbanism.

3. Domeniul de aplicare

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

Comuna Independența cuprinde în intravilan :

A – trupul principal (vatra) satului Independența
B – trupul principal (vatra) satului Fântâna Mare
C - trupul principal (vatra) satului Movila Verde
D - trupul principal (vatra) satului Olteni
E - trupul principal (vatra) satului Tufani

* trupurile izolate existente

* trupurile izolate propuse

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

3.3. Zonificarea funcţională a localităţilor este stabilită în funcţie de categoria de activităţi şi de ponderea acestora şi este evidenţiată în planşele de ***Reglementări urbanistice- zonificare funcţională*** a P.U.G.; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcţionale.

3.4. În cadrul zonelor funcţionale propuse se pot accepta şi alte funcţiuni decât cele stabilite prin planşa de propuneri şi reglementări din P.U.G., cu condiţia de a fi compatibile cu funcţiunea de bază şi să nu facă parte din funcţiunile sau activităţile interzise sau cu restricţii specificate pentru fiecare zonă funcţională sau U.T.R.

3.5 UTR – este o reprezentare convenţională cuprinzând o zonă a teritoriului construit sau construibil cu o funcţiune predominantă, omogenitate funcţională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare PUZ sau PUD.

Mărimea localităţilor componente şi gradul de complexitate funcţională a acestora a dus la asimilarea fiecărui sat cu un UTR.

3.6. Prezentul Regulament de urbanism este structurat astfel :

- Reguli privind **modul de ocupare a terenului din extravilan**
- Reguli generale **în intravilan**
- Interdicţii, restricţii sau condiţionări de construire ce decurg din reglementări şi norme în vigoare
- Reguli specifice **zonelor funcţionale**
- Reguli specifice **Unităţilor Teritoriale de Referinţă (UTR) -**

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

Legea 350/2001

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

a) să respingă cererea în mod justificat;

b) să solicite elaborarea unui plan urbanistic zonal numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de către structura specializată condusă de arhitectul-şef şi aprobat de către consiliul local, prin care se stabilesc:

1. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;

2. categoria/categoriile funcţională/funcţionale a/ale dezvoltării şi eventualele servituţi;

3. reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;

c) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

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

(3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

a) zonelor centrale ale localităţilor;

b) zonelor protejate şi de protecţie a monumentelor, a complexelor de odihnă şi agrement, a parcurilor industriale, a parcelărilor;

c) altor zone stabilite de autorităţile publice locale din localităţi, potrivit legii.

(4) Stabilirea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face de regulă în Planul urbanistic general.

(5) Planurile urbanistice zonale pentru zone protejate nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice zonale care tratează părţi din acestea. Sunt admise numai modificări care pot fi stabilite prin Planul urbanistic de detaliu şi care nu modifică caracterul general al zonei.

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

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

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

a) asigurarea accesibilităţii şi racordarea la reţelele edilitare;

b) permisivităţi şi constrângeri urbanistice privind volumele construite şi amenajările;

c) relaţiile funcţionale şi estetice cu vecinătatea;

d) compatibilitatea funcţiunilor şi conformarea construcţiilor, amenajărilor şi plantaţiilor;

e) regimul juridic şi circulaţia terenurilor şi construcţiilor.

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

Legea 50/1991

Art.23

(2) Ulterior aprobarii Planului General de Urbanism - PUG - pot fi introduse in intravilanul localitatilor si unele terenuri din extravilan, numai in conditii temeinic fundamentate pe baza de planuri urbanistice zonale - PUZ -, aprobate potrivit legii.

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

3.9. Extrase relevante din Legea 50/1991

Art. 1

(1) Executarea lucrarilor de constructii este permisa numai pe baza unei autorizatii de construire sau de desfiintare, emisa in conditiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren si/sau constructii - identificat prin numar cadastral, in cazul in care legea nu dispune altfel.

(2) Constructiile civile, industriale, inclusiv cele pentru sustinerea instalatiilor si utilajelor tehnologice, agricole sau de orice alta natura se pot realiza numai cu respectarea autorizatiei de construire, emisa in conditiile prezentei legi, si a reglementarilor privind proiectarea si executarea constructiilor.

Art. 2

(2) Autorizatia de construire se emite in baza documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii, elaborata in conditiile prezentei legi, in temeiul si cu respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism, avizate si aprobate potrivit legii.

(3) Autorizatiile de construire pentru retele magistrale, cai de comunicatie, amenajari pentru imbunatatiri funciare, retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, care se executa in extravilanul localitatilor, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate si aprobate potrivit legii.

(4) Prin exceptare de la prevederile alin. (2) se pot emite autorizatii de construire si fara documentatii de amenajare a teritoriului si de urbanism aprobate, pentru:
a) lucrari de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare si de conservare a cladirilor de orice fel, cu conditia mentinerii aceleiasi functiuni, a suprafetei construite la sol si a volumetriei acestora;
a1) lucrari de supraetajare a cladirilor cu inca un nivel, o singura data, in suprafata de maximum 20% din suprafata construita desfasurata a cladirilor, cu conditia situarii acestora in afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protectie a monumentelor, dupa caz;
a2) lucrari de extindere a cladirilor sociale, de invatamant, de sanatate, de cultura si administrative apartinand domeniului public si privat al statului si unitatilor administrativ-teritoriale, daca extinderea se incadreaza in prevederile regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, in vigoare;
a3) schimbarea folosintei constructiilor existente, daca noua folosinta corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, in vigoare;
b) lucrari de reparare privind cai de comunicatie, dotari tehnico-edilitare si altele asemenea, fara modificarea traseului si, dupa caz, a functionalitatii acestora;
c) lucrari de reparare privind imprejurimi, mobilier urban, amenajari de spatii verzi, parcuri si gradini publice, piete pietonale si celelalte lucrari de amenajare a spatiilor publice;
d) lucrari de cercetare si de prospectare a terenurilor - foraje si excavari -, necesare in vederea efectuarii studiilor geotehnice, exploatarilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze si petrol, precum si altor exploatari;
e) organizarea de tabere de corturi.

Art. 3

(1) Constructiile civile, industriale, agricole, cele pentru sustinerea instalatiilor si utilajelor tehnologice, pentru infrastructura de orice fel sau de oricare alta natura **se pot realiza numai cu respectarea autorizatiei de construire,** precum si a reglementarilor privind proiectarea si executarea constructiilor, pentru:
h) lucrari de constructii cu caracter provizoriu: chioscuri, tonete, cabine, spatii de expunere, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, copertine si pergole situate pe caile si spatiile publice, anexe gospodaresti, precum **si anexele gospodaresti ale exploatatiilor agricole situate in extravilan**;

ANEXA Nr. 2
definirea unor termeni de specialitate utilizați în cuprinsul legii 50/1991
Anexe gospodăreşti ale exploataţiilor agricole

Construcţiile situate în zone izolate în extravilan şi îndepărtate de localitatea de reşedinţă a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească maşini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum şi spaţii pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

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

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

- terenuri agricole
- drumurile DJ 391, DJ 391A, DJ 392, Dc 30
- traseele de linii electrice de înaltă şi medie tensiune
- canalul principal de irigații
- văile cu aport de apă la ploi abundente, inundabile
- terenuri aflate în zone naturale protejate
- terenuri aflate în situri arheologice și în zona de protecție a acestora (puse în evidență prin studiul istorico-arheologic)
- terenuri pe care se propune amplasarea de centrale eoliene
- terenuri situate în zona de influență (interdicții, restricții, reglementări) a frontierei de stat, sau în care există condiționări legate de această situație

∗ se încadrează la această categorie de reglementare:

a- terenurile agricole extravilane în prezent – ce îşi menţin starea actuală şi în etapa de perspectivă.

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

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

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

c- terenurile extravilane în prezent – propuse la introducere în intravilan ulterior aprobării PUG

- se vor aplica reglementările pentru zona funcţională prevăzută în PUG.

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

- la amplasarea centralelor eoliene se vor respecta condiţiile de protecţie specificate în ***Normă Tehnică privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice - Cod ANRE: 4.1.207.0.01.09/03/07 Anexa nr. 3,*** condiţii preluate şi în HCJ Constanţa nr.249/2008 - faţă de construcţii şi amenajări existente.
- În zonele unde sunt amplasate sau se vor amplasa centrale eoliene se vor respecta condiţiile de protecţie faţă de acestea la amplasarea altor construcţii sau amenajări.
- după executarea centralelor eoliene se vor respecta condiţiile de protecţie faţă de acestea la amplasarea altor construcţii sau amenajări.

1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului, protejarea patrimoniului natural şi construit şi a posibilităţilor de evoluţie urbanistică

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

1.1.a- pe terenurile extravilane se poate construi în condiţiile art.2 şi 4 din Legea 50/1991-completată; se acceptă executarea de anexe gospodăreşti ale exploataţiilor agricole numai pentru terenuri cu suprafaţa mai mare de 5.000mp, şi numai pe baza dovezii utilizării terenului ca exploataţie agricolă.

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

Art.1.(2) Constructiile civile, industriale, inclusiv cele pentru sustinerea instalatiilor si utilajelor tehnologice, agricole sau de orice alta natura se pot realiza numai cu respectarea autorizatiei de construire, emisa in conditiile prezentei legi, si a reglementarilor privind proiectarea si executarea constructiilor.

Art.2.(2) Autorizatia de construire se emite in baza documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii, elaborata in conditiile prezentei legi, in temeiul si cu respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism, avizate si aprobate potrivit legii.
4) Prin exceptare de la prevederile alin. (2) se pot emite autorizatii de construire si fara documentatii de amenajare a teritoriului si de urbanism aprobate, pentru:

Art. 3 (1) Constructiile civile, industriale, agricole, cele pentru sustinerea instalatiilor si utilajelor tehnologice, pentru infrastructura de orice fel sau de oricare alta natura se pot realiza numai cu respectarea autorizatiei de construire, precum si a reglementarilor privind proiectarea si executarea constructiilor, pentru:
h) lucrari de constructii cu caracter provizoriu: chioscuri, tonete, cabine, spatii de expunere, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, copertine si pergole situate pe caile si spatiile publice, anexe gospodaresti, precum si anexele gospodaresti ale exploatatiilor agricole situate in extravilan;

1.1.b. parcelările de teren agricol extravilan cu suprafața sub 5000mp în loturi pentru locuințe nu sunt permise.
1.1.c. parcelările pentru locuințe sau activități economice în teren extravilan vor avea in vedere asigurarea accesului dintr-un drum public de exploatare, amenajat la caracteristici de stradă- conform normelor, cu lățimea de minim 9m.
1.2. Pe firul de vale al văilor nu se vor executa construcţii sau amenajări ce pot duce la obturarea firului de vale, la reducerea debitului de scurgere; Se va evita construirea în zonele cu exces de umiditate.
1.3. Se interzice ocuparea suprafețelor de pășuni și pajiști cu construcții sau amenajări – conf. OUG nr.34/20013 (Versiune consolidata la data de: **31/12/2020**): :

Art. 1. - (1) Scopul prezentei ordonanţe de urgenţă îl reprezintă reglementarea organizării, administrării şi exploatării pajiştilor permanente.

(2) Pajiştile permanente, denumite în continuare pajişti, sunt suprafeţe agricole de păşuni şi fâneţe, naturale sau cultivate, folosite pentru producţia de iarbă sau de alte plante erbacee furajere, care nu au fost incluse timp de cel puţin 5 ani în sistemul de rotaţie a culturilor şi care sunt utilizate pentru păşunatul

Art. 5. - (1) Pajiştile se folosesc pentru păşunatul animalelor şi producerea de furaje.

(2) Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiştilor.

(3) Prin excepţie de la prevederile alin. (2), scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiştilor se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale, pentru:

e) amplasarea obiectivelor de interes naţional, judeţean sau local, declarate de utilitate publică, în condiţiile legislaţiei în vigoare;

(6) Pajiştile pot fi incluse în intravilanul localităţilor cu avizul Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale şi cu condiţia respectării prevederilor alin. (4).

(7) Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor având categoria de folosinţă pajişti pentru realizarea obiectivelor de investiţii prevăzute la alin. (3) se face numai în condiţiile prevăzute de legislaţia în vigoare, precum şi cu respectarea metodologiei ce se aprobă prin ordin al ministrului agriculturii şi dezvoltării rurale, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanţe de urgenţă.

1.4. În zonele delimitate ca situri protejate din rețeaua NATURA 2000 (ROSPA 0036 Dumbrăveni și ROSCI 0071 Dumbrăveni-Urluia-Lacul Vederoasa) se va putea construi numai cu avizul APM Constanța și a custodelui sitului.
Situl RO SPA 0036 Dumbrăveni corespunde în cea mai mare parte cu pădurea Dumbrăveni și are o suprafață de 1823ha pe teritoriul comunei Independența.
Situl RO SCI 0071 Dumbrăveni-Urluia-Lacul Vederoasa are pe teritoriul comunei Independența o suprafață de 3021 ha, distribuite disparat, din care:

- partea de vest care corespunde cu pădurea Dumbrăveni – 2102ha
- partea de sud-vest – 253ha
- partea de nord- 305ha
- partea de est – 361ha

1.5. În zonele delimitate ca situri arheologice pentru construcţiile şi lucrările de pe aceste areale și din zona lor de protecție, care necesită săpături, se va specifica prin certificatul de urbanism solicitarea avizului Direcţiei Judeţene de Cultură.

2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

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

2.2 În terenul extravilan nu se vor executa lucrări şi nu se vor întreprinde acţiuni care să aducă atingere interesului public cu efecte asupra sănătăţii, bunăstării, confortului locuitorilor din vatra satelor şi din trupurile izolate, a locuitorilor din localităţile învecinate.

2.3 Autorizarea în zona drumurilor DJ 391, DJ 391A, DJ 392, Dc 30, se face conform art. 18 din RGU. și conform prevederilor Ordonanţei nr.43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor.

2.4. Pentru zonele aferente liniilor electrice de înaltă tensiune se aplică prevederile Ordinului ANRE NR.4/2007 - ,, Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – rev.1" completat și modificat prin Ordinul ANRE nr.49/2007 și NTE 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000v:

- zona de protecție și de siguranță a unei
- LEA 750kv este de 81m,
- LEA 400kv este de 75m,
- LEA 220kv este de 55m,
- LEA între 1 şi 110 kV este de 24m pentru
- LEA 110 kV este de 37 m

fiind simetrică față de axul liniei și coincide cu culoarul de funcționare al liniei.

Apariţia unor obiective şi/sau transformarea, modernizarea, reabilitarea unor drumuri de orice fel în zona de protecţie şi siguranţă a LEA nu se poate realiza decât cu acceptul şi obţinerea avizului de amplasament din partea CNTEE Transelectrica SA Sucursala de Transport Constanţa, conform Ordinului ANRE nr. 25/2016 (Metodologie pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de reţea publicată în Monitorul Oficial nr. 504/2016), lucru ce trebuie avut în vedere la eliberarea tuturor certificatelor de urbanism, inclusiv pentru orice construcţie/investiţie a primăriei.

Totodată, conform "Legii 123/2012 a energiei electrice şi a gazelor naturale" art. 42 pentru protecţia instalaţiilor de transport **se interzice** persoanelor fizice şi juridice:

a) să efectueze construcţii de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor fără avizul de amplasament din partea operatorului de transport si de sistem (OTS);
b) să efectueze săpături de orice fel sau să înfiinţeze plantaţii în zona de siguranţă a reţelelor electrice de transport fără acordul OTS;
c) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere şi în zonele de protecţie şi de siguranţă a instalaţiilor, fără acordul OTS;
d) să arunce obiecte de orice fel pe reţelele electrice de transport sau să intervină în orice mod asupra acestora;
e) să deterioreze construcţiile, îngrădirile sau inscripţiile de identificare şi de avertizare aferente instalaţiilor de transport;
f) să limiteze sau să îngrădească prin execuţia de împrejmuire, prin construcţii ori prin orice alt mod, accesul la instalaţii al OTS;

2.5. În lungul traseelor de conducte de aducţiune de apă potabilă, a conductelor de canalizare se instituie o zonă de protecţie de 10 m de o parte şi de alta a axului conductei, în care se interzic construcţiile, iar la conductele de distribuţie zona de protecţie este de 3m.
2.6. Se solicită avizul MApN, MI, SRI pentru orice fel de lucrări ce urmează a fi executate la o distanță mai mică de 2.400m față de obiectivele speciale aflate în extravilan.
2.7. Se pot executa bazine de colectare dejecţii animale în cadrul unei instalaţii centralizate pentru obţinerea de compost sau/şi biogaz, cu condiţia să nu constituie sursă de disconfort şi de risc sanitar.
2.8. În zona aferentă graniței de stat cu Bulgaria se vor respecta prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 105 din 27 iunie 2001 privind frontiera de stat a Romaniei, actualizata:
- sunt considerate **zone de frontiera / zone supuse regimului de control al Politiei de Frontiera** urmatoarele:
    - teritoriul aflat pe o adancime de 30 km. fata de frontiera de stat si tarmul Marii Negre, catre interior;

Inspectoratele Teritoriale ale Politiei de Frontiera avizeaza urmatoarele activitati ce se executa in zona de frontiera, pe adancimea de 500 metri de la linia de frontiera catre interior:

- mineritul;
- exploatarile de titei, de gaze, de ape minerale, de ape termale;
- exploatarile forestiere, balastiere sau de cariere;
- lucrarile de imbunatatiri funciare si irigatii, indiguirile;
- constructiile si amenajarile turistice, de agrement sau de alta natura;
- cercetarile sau prospectarile geologice;

3.Reguli cu privire la protejarea patrimoniului cultural şi istoric.
3.1. Au fost preluate din studiul arheologic elaborat de Muzeul de arheologie și istorie națională Constanța delimitările de situri arheologice și limitele de protecție ale acestora ; se instituie reglementări aferente acestor situri.
Pentru aceste zone se prevede ca prin certificatul de urbanism pentru orice lucrare care necesită săpături să se specifice obligativitatea obţinerii avizului MCPN-DJCPN Constanţa.
De asemenea, în cazul descoperirilor arheologice întâmplătoare, se vor sista lucrările şi se vor anunţa autorităţile locale şi autoritatea competentă – MINA Constanţa.

3.2. Au fost preluate din ,,studiul identificarea bunurilor de patrimoniu cultural imobil și definirea specificului arhitectual și urbanistic, în vederea stabilirii condițiilor de dezvoltare necesare punerii lor în valoare**”** elemente de reglementare privind protecția monumentelor istorice și de arhitectură, a celor cu valoare locală**,** precum și acele elemente de reglementare privind regimul de construire în restul localităților considerate adecvate și oportune de către proiectantul de urbanism.

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

1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii şi protejarea patrimoniului natural şi construit

1.1. Generalităţi.

1.1.1. Se vor promova lucrările şi acţiunile care contribuie la ameliorarea condiţiilor de trai ale populaţiei.

1.1.2. Se va respecta zonificarea teritorială a localităţilor ţinând seama de funcţiunile dominante stabilite şi de relaţiile diverselor zone funcţionale.

1.1.3. Se vor respecta condiționările privind regimul de construire în ZCP-ZPMI – (zonă construită protejată) - zona de protecție a monumentului istoric de importanță locală, și în ZCP-PCI – (zonă construită protejatp) - zona cu regim special instituit pentru protejarea unor bunuri de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric, conform anexei V.2.

1.2. Interdicţii de construire.

1.2.1. În vatra localităţii nu se vor amplasa activităţi nocive, poluante sau care constituie sursă de perturbare pentru vecinătăţi, sau pentru ansamblul localităţii.

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

1.2.3. Se interzice construirea în zona de protecţie a conductelor de aducţiune apă potabilă şi a conductei de ape uzate menajere.

1.2.4. Se interzice construirea în zona inundabilă

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

1.3. Restricţii de construire, condiţionări.

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

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

Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) stabileste conditiile de amplasare si executare pe un anumit teren a uneia sau mai multe constructii cu destinatie precizata – în condițiile respectării indicatorilor urbanistici stabiliți în documentațiile de urbanism de ordin superior.

1.3.2. Se vor rezerva terenurile pentru rezolvarea circulaţiei în localitate, prin restricţie pe ampriza propusă, inclusiv în zona de intersecţie a străzilor principale.

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

1.3.4. În zonele din intravilan delimitate ca fiind de interes arheologic se prevede ca prin certificatul de urbanism pentru orice lucrare care necesită săpături să se specifice obligativitatea obţinerii avizului MCPN-DJCPN Constanţa.

De asemenea, în cazul descoperirilor arheologice întâmplătoare, se vor sista lucrările şi se vor anunţa autorităţile locale şi autoritatea competentă – MINA Constanţa.

2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public.

2.1. Generalităţi

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

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

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

2.1.3. Firul văiilor care străbat localitățile Biruința și Movilița se vor amenaja ca spaţiu verde; Se va întreţine firul de vale astfel încât să nu se micşoreze secţiunea de scurgere.

2.1.4. Se va realiza un sistem de colectare a apelor pluviale prin rigole şi şanţuri stradale în localităţi.

2.2 Interdicţie de construire.

2.2.1. La înființarea de cimitire noi se va asigura o zonă de protecție sanitară de minim 100m, conform Legii 102/2014 privind cimitirele:

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

(6) Cimitirele se împrejmuiesc cu gard. La cimitirele înfiinţate după intrarea în vigoare a prezentei legi gardul se dublează cu o perdea de arbori. Între morminte şi gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.

Art. 8. - (1) La înfiinţarea cimitirului, proprietarul este obligat să asigure:

a) drumurile interioare şi aleile;

b) sala de ceremonii funerare;

c) spaţiul tehnic care să asigure temperatura de până la 15▫C, premergător ceremoniei funerare;

d) existenţa unei surse de apă utilizabile;

e) WC-uri;

f) spaţiul amenajat corespunzător pentru depozitarea gunoiului;

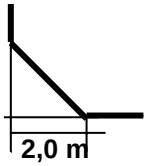
g) spaţii verzi, arbuşti, copaci pe marginea drumurilor şi aleilor.

2.2.2. Se interzice construirea în zonele de protecţie a liniilor electrice aeriene de înaltă şi medie tensiune; se aplică prevederile de la cap.IIA-2.4.

2.3. Restricţii de construire, condiţionări.

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

2.3.2. La intersecţii construcţiile şi împrejmuirile se vor realiza cu o teşitură care poate fi în linie dreaptă sau curbă, pentru a asigura vizibilitatea în circulaţie.

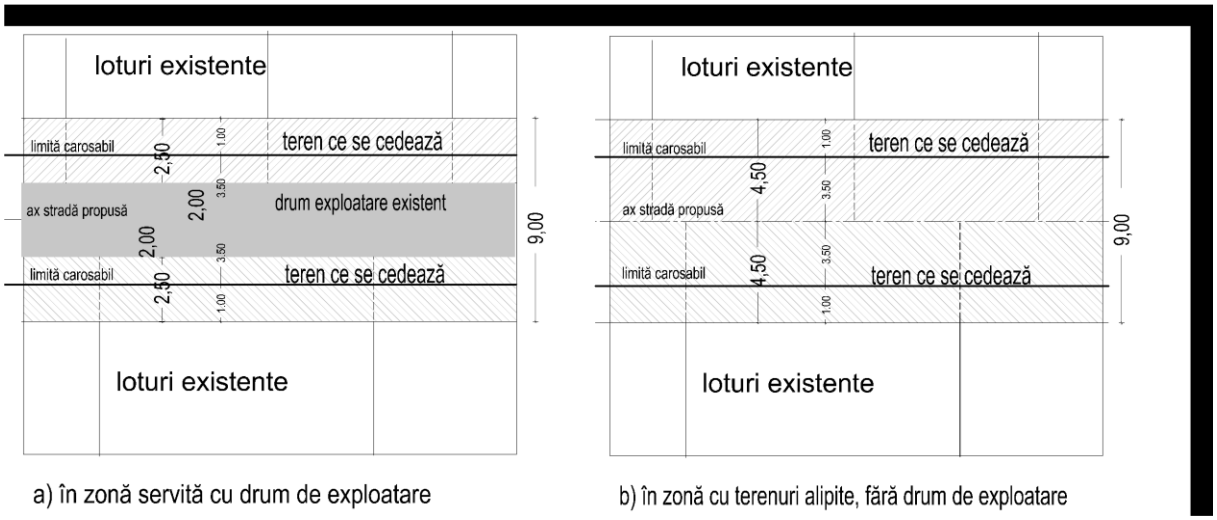


2.3.3. Pe străzile principale – cu spaţii publice la parter (comerţ, servicii) înălţimea parterului va fi uniformă – de 3,50 m, cu cota pardoselii la cel mult 0,50 m peste cota terenului. Fac excepţie cazurile determinate de particularităţile terenului.

2.3.4. Materialele publicitare şi de reclamă vor fi amplasate astfel încât să nu perturbe condiţiile de circulaţie rutieră şi pietonală, mai ales în zona intersecţiilor.

2.3.5. Terenurile propuse la construire prin parcelări devin construibile după executarea lucrărilor tehnico-edilitare care asigură condiţiile sanitare de funcţionare:
almentare cu apă, canalizare, accese carosabile, alimentare cu energie electrică.

2.3.6. La construcţiile situate la limita de teren spre vecin – vecinul respectiv va permite tencuirea şi zugrăvirea peretelui dinspre proprietatea sa atât la executarea construcţiei precum şi la lucrările de întreţinere şi reparaţie pe durata existenţei clădirii, cu condiţia de a nu i se aduce prejudicii asupra stării şi calităţii bunurilor sale, sau cu obligaţia aducerii acestora la starea iniţială.
2.3.7. În parcelările ce se propun atât în teren extravilan cât și în teren intravilan se va prevedea modalitatea de acces rutier și pietonal prin asigurarea unui drum cu lățimea minimă de 9m astfel:



a) în zonă servită cu drum de exploatare

b) în zonă cu terenuri alipite, fără drum de exploatare

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

2.3.9. Se solicită avizul MApN-SMG, MI, SRI pentru:
- orice fel de lucrări ce urmează a fi executate în vecinătatea obiectivelor militare situate în intravilan, pe parcele limitrofe, precum și a celor situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora.

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

3.Reguli cu privire la protejarea patrimoniului cultural şi istoric.
3.1.În zonele din intravilan cuprinse în zone delimitate ca situri arheologice pentru construcţiile şi lucrările de pe aceste areale și din zona lor de protecție, care necesită săpături, se va specifica prin certificatul de urbanism solicitarea avizului Direcţiei Judeţene de Cultură.
3.2.Se vor respecta condiționările privind regimul de construire în ZCP-ZPMI – (zonă construită protejată) - zona de protecție a monumentului istoric de importanță locală, și în ZCP-PCI – (zonă construită protejatp) - zona cu regim special instituit pentru

protejarea unor bunuri de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric, conform anexei V.2.

4. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii:

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de aliniament (limita terenului către stradă).

4.1. Amplasarea faţă de aliniament

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

(1) retragerea faţă de aliniament (limita lotului spre stradă) va fi minim 3m, maxim 6m.

(2) în cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente sau cu o abatere de max. 2m față de aliniamentul clădirilor imediat învecinate.

(3) sunt admise alte variante de amplasare numai in baza unei documentatii de urbanism - PUD;

(4) amplasarea cladirilor cu geometrii neregulate ale fațadei către strada este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale prin dispunerea axului general al fatadei paralel cu aliniamentul.

4.2. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

(1) distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei pentru cladirile propuse, dupa cum urmeaza:

a) una dintre distantele libere laterale este de minim 3m, în condițiile respectării codului civil referitoare la,, picătura de pe acoperiș” – art.611, și la vederea spre vecin – art.614,615,616.

b) distanta fata de limita posterioara va fi de minim jumatate din inaltimea aticului sau stresinii fatadei orientate catre acest hotar, dar nu mai putin de 2m;

(2) la dispunerea constructiilor invecinate (inclusiv in relatie cu cele dincolo de hotar) distanta minima dintre cladiri va fi jumatate din inaltimea aticului/stresinii cel(ei) mai inalt(e) sau se va stabili prin studiu de insorire, dar nu mai putin de 2m;

(3) se excepteaza de la prevederile punctelor de mai sus constructiile provizorii parter;

5. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

5.1. Parcelarea

(1) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă doar daca terenurile rezultate au suprafata minima de 400mp;

(2) Exceptiile de la suprafata minima prevazuta la pct.1 se pot aproba numai in situatiile speciale prevazute prin Hotarari ale Consiliului Local Independența și în baza unei documentatii de urbanism PUZ, numai în condițiile respectării prevederilor RGU referitor la acest capitol:

(1) Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înşiruite şi de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

(3) Autorizarea dezmembrarii parcelelor echipate cu constructii este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat se respectă prevederile pct.1, sau 2, după caz, precum

si coeficientii urbanistici aprobati prin prezentul regulament pentru realizarea constructiilor noi;
(4) Operatiunea de dezmembrare va respecta trama parcelara existenta si va urmari, de regula, alinierea în sistem ortogonal cu strada;
(5) Caile de circulatie (inclusiv cele propuse sa ramana in administrare privata) realizate prin dezmembrare vor fi insotite de un studiu prin care sa se stabileasca posibilitatea conectarii pe viitor cu reteaua publica si deservirea coerenta a zonei de dezvoltare invecinate, dupa caz;

5.2. Înălţimea construcţiilor
(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
(2) Fac excepţie de la prevederile alin. (1) construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii;
5.3. Aspectul exterior al construcţiilor
(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre aspectul architectural-volumetric al construcţiilor noi propuse şi caracterul dominant al zonei;
(2) Dacă o inserție nouă contravine caracterului zonei, care are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut urbanistic şi conformare spaţială proprie, condițiile de compatibilizare se pot stabili, dupa caz, printr-o documentaţie de urbanism.
(3) Autorizarea executarii cladirilor cu geometrii neregulate ale fatadelor este permisă numai dacă se respectă coerenţa compozitiei arhitecturale prin:
a) dispunerea, de regula, a axului general al fatadelor in orientare ortogonala fata de aliniament;
b) se excepteaza de la prevederile pct.a):
b.1) constructiile provizorii parter;
b.2) cladirile care prin natura lor trebuie orientate dupa punctele cardinale (lacasuri de cult, centre socio-culturale, medicale, de invatamant);
b.3) cladirile din ansambluri rezidentiale individuale si/sau colective dispuse pe loturi conformate aleator fata de contextul urban existent, numai in conditiile administrarii private cu circuit inchis, pentru microzone cu suprafata insumata a loturilor de minim 5000mp.
b.4) cladiri din unități de mica industrie pe parcele de minim 3000mp, dispuse ținand cont de particularitatile terenului (relief, retea publica stradala si/sau edilitara cu traseu neregulat);
c) suprafata fatadelor dispuse in sistem ortogonal trebuie sa aibe o pondere vizuala de minim 2/3 din suprafata totala a fatadelor pentru fiecare cladire in parte.
(4) Se interzice folosirea unei cromatici stridente, fiind indicate in general culorile calde, in nuante deschise, pastelate, pale.
(5) Se va evita ornamentatia in exces, in special in ceea ce priveste tratarea ancadramentelor, muchiilor si rebordurilor fatadelor si vor fi preferate exprimarile plastice de factura contemporana;
(6) Se recomanda la stabilirea formei acoperisului respectarea aspectului arhitectural tradiţional al localitatii prin:
a) utilizarea in cadrul programului rezidential cu prioritate a solutiei in 4 ape cu streasina continua, urmata in ordine de acoperirea in 2 ape si cea in terasa,
b) incadrarea pantelor vizibile intre 40-70%, cu derogare in conditiile de la pct.2;
(7) Sunt admise si acoperisurile cu pante tehnice (de max.10%) mascate de aticuri orizontale pe toate laturile, mai putin zona de scurgere a apelor.

(8) In cazul corpurilor de cladire separate de pe acelasi teren se va utiliza pe cat posibil aceeasi expresie arhitecturala (cromatica, raport plin/gol, solutie de acoperire), tinand insa cont de specificul functiunii;
(9) Locuintele cuplate sunt admise cu decalari ale fatadelor perpendiculare pe axul zidului/rostului de tasare comun de maxim 1/3 din lungimea acestuia;
(10) Fronturile la strada in zonele construite compact, aproape de aliniament, vor fi studiate in cadrul unor desfasurari in elevatie relevante, care sa cuprinda cel putin constructiile de pe loturile imediat invecinate obiectivului studiat.

IIC-INTERDICŢII, RESTRICŢII SAU CONDIŢIONĂRI CE DECURG DIN REGLEMENTĂRI ŞI NORME ÎN VIGOARE.

1. Se va solicita avizul M.Ap.N., M.I. şi S.R.I. :
- pentru P.U.Z. şi P.U.D. la obiective situate în afara localităţilor.

2. Se vor realiza cu avizul Statului Major General lucrările cuprinse în lista aprobată cu HGR. 60 / 1996 :
- silozuri şi depozite cerealiere cu capacităţi ce depăşesc 15 tone.
- alte categorii de depozite cu capacităţi mai mari de 5000 mc; depozitele industriale de toate categoriile.
- staţii PECO
- conducte magistrale de orice fel, aeriene sau subterane
- drumuri publice ce se construiesc sau se modernizează

3. Autorizarea executării construcţiilor de locuinţe noi, indiferent de natura proprietăţii sau a amplasamentului, se face pe baza satisfacerii exigenţelor minimale prevăzute în anexa nr.1 la Legea nr. 114 / 1996 (legea locuinţei).

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

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

♦ la ampalsarea instalaţiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferinţă :
- sub zonele verzi
- sub insulele de dirijare a circulaţiei
- sub trotuare sau alei pentru ciclişti
- distanţele de la marginea părţii carosabile până la trunchiurile de arbori şi arbuşti trebuie să fie de minim 1,0 m

5. Distanţele minime de protecţie sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătăţii, dintre zonele protejate (locuinţe, dotări social – culturale) şi unităţi care produc disconfort şi unele riscuri sanitare sunt :
- Ferme de cabaline, intre 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 6-50 capete: 50 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 51-200 capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 201-500 capete: 200 m
- Ferme si crescatorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
- Ferme de pasari, intre 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de pasari, intre 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme si crescatorii de pasari cu peste 5.000 de capete si complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, intre 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, intre 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, intre 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de porci, intre 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme si crescatorii de iepuri intre 100 si 5.000 de capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme si crescatorii de struti: 500 m
- Ferme si crescatorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare si carantina pentru animale: 100 m
- Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, targuri de animale vii si baze de achizitie a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala: 300 m

- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatatiile zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1.000 m
- Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor): 200 m
- Statii de epurare a apelor uzate: 300 m
- Statii de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Statii de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a namolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
- Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibill cu capacitate mai mare de 10.000 litri 50m
- Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne: 100 m
- Parcuri eoliene: 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire si incineratoare animale de companie: 200 m
- Rampe de transfer deseuri: 200 m.

6. – Primăria poate intra în posesia unor terenuri prin căile admise de lege :
- cumpărare
- confiscare (pentru cazurile prevăzute de lege)
- expropriere (pentru cazurile prevăzute de lege)
- preluare a terenurilor rămase fără proprietar (decedaţi fără moştenitori, nedeclarate, nerevendicate)
- donaţii
- schimburi

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

• Institutii de invatamant

- preşcolar- gradiniţe: suprafaţa teren: 0,6 mp/locuitor
- şcoli primare, gimnaziale: suprafata teren: 4 mp/locuitor,
- Institutii de sanatate
- creşe: suprafata teren: 0,3 mp/locuitor,
- cabinete medicale, laboratoare rnedicale, centre medicale, clinici, etc.: suprafaJa teren: 0,1 mp/locuitor,
- Camert, alimentatie publica, servicii: - comerţ zilnic: suprafaţa teren: 0,3 mp/locuitor,
- comert saptamanal (piaţa agro-alimentara, supermarket, etc): suprafaţa teren 0,4 mp/locuitor,
- comerţ ocazional: suprafata teren: 0,4 mp/locuitor
-alimentatie publica, farmacii, servicii diversificate: suprafata teren: 0,5 mp/locuitor,
- Dotari de cult, cimitire:
- suprafata teren: 0,7 mp/locuitor,
- Dotari de cultura şi recreere:
-sport, agrement, centre de recreere: suprafata teren: 1,0 mp/locuitor.

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

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

În studiul ARHEORESEARCH au fost puse semnalate 33 situri arheologice (așezări, necropole) şi 42 tumuli sau grupuri de tumuli, transpuse pe planşele desenate.

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

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

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

(2) Descoperirile de vestigii arheologice sau de bunuri mobile din categoria celor care fac obiectul clasării în patrimoniul cultural naţional mobil, realizate ca urmare a cercetărilor arheologice, se anunţă de către titularul autorizaţiei de cercetare a serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii şi Cultelor, în termen de 72 de ore.

(3) Bunurile mobile, descoperite în condiţiile prevăzute la alin. (2), revin de drept instituţiilor participante la cercetare, conform protocolului încheiat între părţi şi conform standardelor şi procedurilor arheologice.

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

Art. 5. - **(1)** Prin protejarea bunurilor de patrimoniu arheologic şi a terenurilor din zonele definite la art. 2 alin. (1) lit. j) şi k) se înţelege adoptarea măsurilor ştiinţifice, administrative şi tehnice care urmăresc păstrarea vestigiilor descoperite întâmplător sau ca urmare a cercetării arheologice până la clasarea bunurilor respective ori până la finalizarea cercetării arheologice, prin instituirea de obligaţii în sarcina proprietarilor, administratorilor sau titularilor de alte drepturi reale asupra terenurilor care conţin ori au conţinut bunurile de patrimoniu arheologic respective, precum şi prin reglementarea sau interzicerea oricăror activităţi umane, inclusiv a celor autorizate anterior.

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

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

III. REGULI SPECIFICE ZONELOR FUNCŢIONALE

1. Zonele funcţionale

1.1. Definiţie: terenul intravilan în care predomină o funcţiune urbană cu caracteristici comune

1.2. Din analiza situaţiei existente şi a propunerilor de evoluţie în următorii 10-15 ani au rezultat următoarele zone funcţionale :

Li - locuinţe individuale în loturi
D - dotări, instituţii publice şi servicii de interes general
A - centre de producţie agricolă, zootehnică
I - industrie mică, servicii, depozitare, baze de producţie pentru construcţii
V - spaţii verzi, sport, agrement, protecţie
G - gospodărie comunală
E - echipamente tehnico-edilitare
CT - circulaţie, transporturi, comunicații
DS – zonă cu destinație specială

1.3. *Generalităţi :* Zonele funcţionale au fost stabilite prin planşa de ***reglementări urbanistice – zonificare funcţională*** din cadrul *Planului Urbanistic General*, în care este indicată funcţiunea urbanistică predominantă a acestor zone.

3.2. Reguli generale :

1.4.1. Construcţiile şi amenajările cu alte destinaţii, complementare sau diferite în raport cu funcţiunea dominantă a zonei respective, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncţionalităţi, asigurându-se măsurile de protecţie şi integrarea lor în structura urbanistică stabilită prin P.U.G.

1.4.2. Se interzice realizarea construcţiilor sau amenajărilor având funcţiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin PU.G.

1.4.3. Se interzice realizarea şi aşezarea de mobilier urban – standuri comerciale, chioşcuri, amenajări diverse – pe amplasamente care stânjenesc circulaţia pietonală şi afectează estetica localităţii.

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

ZONA FUNCŢIONALĂ – LOCUINŢE INDIVIDUALE ÎN LOTURI (Li)

Cap. 1 – Generalităţi :

1.1. Definirea zonei : Zona ocupată cu locuinţe individuale amplasate în loturi, cu regim de înălţime P÷P+1, inclusiv construcţiile de cazare turistică de tip pensiune, minihotel.

1.2 Funcţiunea dominantă : locuire

1.3 Funcţiuni complementare admise :dotări şi servicii specifice zonei de locuit :

Şcoli, grădiniţe, ateliere de reparaţii şi întreţinere, comerţ, servicii, spaţii verzi,

1.4. POT. maxim – CUT maxim (preluat din recomandările studiului istorico-urbanistic):

Imobile cu suprafața sub 800 mp	
POT max.	30%
CUT max.	0.4
Imobile cu suprafața cuprinsă între 800 și 1000 mp	
POT max.	25%
CUT max.	0.3
Imobile cu suprafața cuprinsă între 1000 și 2000 mp	
POT max.	15%
CUT max.	0.2
Imobile cu suprafața mai mare de 2000 mp	
POT max.	10%
CUT max.	0.15

Suprafața construită de raportare se referă la locuință, dependințe și anexe gospodărești - bucătărie de vară, garaj, closet, magazii, remize, ateliere, grajduri, şoproane.

♦pentru construcţiile de folosinţă exclusiv comercială, de depozitare, activităţi, servicii, situate în zona de locuit: POT maxim - 50%, CUT maxim – 1,00

1.6.Regim de înălțime maxim:

Parter – în zonele delimitate ca ZCP - PCI

P+1 sau echivalent 6m – la atic sau streașină în afara zonelor delimitate ca ZCP - PCI

Cap. 2 – Utilizare funcţională

2.1. Utilizări permise : de locuire

2.2. Utilizări permise cu *condiţii*: activităţi de producţie, ateliere, servicii, întreţinere, cu condiţia ca aceasta să se desfăşoare în interiorul loturilor şi fără a constitui sursă de disconfort sau poluare pentru vecini.

Deoarece majoritatea locuinţelor fac parte din gospodării individuale în care se asigură o parte a mijloacelor de subzistenţă ale familiei se permite construirea de anexe gospodăreşti: magazii, grajduri, şoproane, remize, solarii.

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

În zonele cu lotizare urbanistică existentă, pe terenurile neconstruite se poate construi cu autorizare directă, respectând regimul de înălţime din zonă (P ÷ P+2) şi alinierea din loturile vecine, sau în conformitate cu prevederile din planul urbanistic de detaliu sau zonal pe baza căruia s-a făcut lotizarea.

2.3 *Interdicţii temporare* :

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

2.4. Interdicţii permanente :

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

Cap.3 – Condiţii de amplasare şi retrageri minime obligatorii

3.1.Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii :

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea faţă de stradă, în zona de locuinţe existente, va ţine seama de cadrul construit existent, de construcţiile învecinate situate de aceeaşi parte a străzii.
- Retragerea faţă de aliniament (limita lotului spre stradă) va fi minim 3m, maxim 6m.
- Retragerile vor putea fi mai mari în loturile de la intersecţie de străzi, în lungul unei străzi curbe sau oriunde se pun probleme de vizibilitate sau de păstrare a vegetaţiei existente, de risc de inundare.
- Faţă de vecinii alăturaţi se permite un decalaj ± 2 m faţă de aceştia a faţadei paralele cu strada.
- Aceste reguli se aplică corpului de clădire principal; balcoanele, scările închise sau nu, sasurile de intrare, ieşindurile acoperişului nu se iau în considerare în limita de 1 m, cu excepţia aşezării la aliniament.
- În cazul terenurilor cu adâncime mare, depăşind 15 m care permit implantarea în zona din spate a celei de-a doua construcţii, toate regulile de aliniere privesc numai prima clădire.
- Loturile situate la intersecţia a două străzi vor avea colţul teşit, din motive de vizibilitate rutieră, corelat cu raza de curbură a străzii (min.5,50 m).
- Pe aceeaşi proprietate, construcţiile separate trebuie să fie amplasate unele în raport cu celelalte la o distanţă de peste 4 m
- Două construcţii de locuit nealăturate trebuie să fie amplasate unul în raport cu celălalt la o distanţă cel puţin egală cu înălţimea clădirii mai înalte.
- Clădirea de locuit, dependinţele şi anexele gospodăreşti pot fi puse alăturat sau înşiruit dispuse perpendicular pe direcţia străzii.
- Dacă există două construcţii separate din care una este locuită şi cealaltă cu altă folosinţă, cu înălţime mai mare de 4 m, înălţimea acesteia din urmă determină distanţa minimă dintre cele două clădiri.
- Clădirile care au altă funcţiune decât cea de locuit -în întregime sau numai la parter- (cu funcţiuni de interes public: comerţ, servicii meşteşugăreşti, servicii intelectuale) se vor putea amplasa lipit de aliniament, sau cu o retragere care să permită amenajarea unei terase; în această situaţie trebuie asigurat accesul la parcarea/gararea auto în curtea din spate.

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

- Se va prefera construirea locuinţelor adiacent la una din limitele laterale, eventual cuplat cu construcţia învecinată.
- În cazul construirii în sistem izolat locuinţele se vor amplasa respectând **Codul civil** – referitor la vederea către vecin (minim 2,00m-la peretele cu fereastră sau 0,60m la perete cu vedere piezişă) şi picătura de apă de pe acoperiş şi având cel puţin pe una din părţile laterale o distanţă liberă de 3m faţă de limita lotului:

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- Configuraţia lotului şi aşezarea construcţiilor în lot vor fi în aşa fel încât să permită accesul pietonal şi auto în interiorul lotului.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

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

3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor.

- se aplică prevederile Regulamentului general de urbanism (aprobat cu HG525/1996) – art.30 ,, Parcelarea”

(2) *Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:*

a) *front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înşiruite şi de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;*

b) *adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.*

(3) *Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).*

- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară şi va permite realizarea unei construcţii de locuit în condiţii optime.

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

- Fiecare lot îşi va rezolva necesităţile de parcare în incinta proprie pe suprafaţă deschisă, acoperită sau închisă (garaj); garajul va fi înglobat în clădirea locuinţei sau adosat acesteia; se va prevedea minim un loc de parcare sau garare pentru fiecare apartament.
- Împrejmuirile noi vor ţine seama de materialele şi înălţimea vecinătăţilor, fără a depăşi înălţimea de 2,0 m; se va menține – cel puțin pe strada traversată de drumul județean - sistemul cu parapet din zidărie de cca 60cm înălțime, montanți – tot din zidărie de cca 1,00m înălțime, cu panouri intermediare din grilaj de lemn.
- În cazul lotizărilor noi, gardurile spre stradă se vor realiza unitar ca înălţime şi materiale folosite, cu mențiunea de la aliniatul anterior.

Cap. 4 – Alte reglementări şi prescripţii :

4.1. Se pot defini alte reguli în următoarele cazuri :

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

4.2. Construcţiile de folosinţă exclusiv comercială, de depozitare, activităţi, servicii, situate în zona de locuit pot acoperi 70% din suprafaţa parcelei pornind de la aliniament, oricare ar fi adâncimea lotului, cu condiţia de a respecta regimul de înălţime impus în zonă, de a nu crea discomfort în vecinătăţi, de a asigura necesarul de parcare/garare în propria incintă şi de a nu perturba circulaţia rutieră şi pietonală.

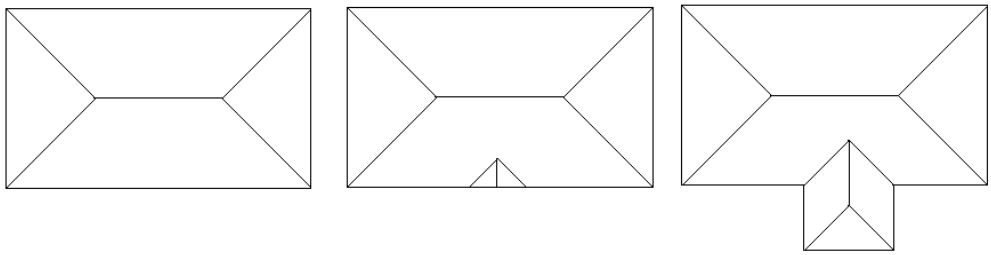
4.3. Aspectul exterior :

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

Ca regulă generală, toate construcţiile noi vor trebui, prin arhitectură şi proporţii, să fie compatibile cu cadrul construit. Acelaşi lucru este valabil şi pentru modificări şi extinderi la construcţii existente.

faţadele - se vor finisa cu materiale durabile şi se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale faţadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp.
Se admit culorile pastelate, de intensitate redusă; se recomandă culoarea albă.
acoperişurile –vor fi cu şarpantă; în acest sens se va ţine seama de integrarea în vecinătăţi; Panta acoperişurilor va fi de maxim 70 % (35°).
- Materialele de învelitoare vor fi: ţigla, olana, tabla zincată, ţigla metalică.
- Se interzic acoperişurile cu şiţă, şindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.

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



împrejmuirile - se pot face cu gard ce respectă ca material şi înălţime caracterul celor din vecinătate şi vor fi de înălțime medie, utilizând în principal piatra spartă, sau cu soclu din piatră spartă și panouri din uluci de lemn.
- în cazul zonelor noi pentru locuinţe se va urmări ca la străzile principale să se realizeze garduri unitare ca material, înălţime şi tratare (materiale de construcţie, înălţime soclu)
portalurile şi porţile - vor fi cât mai simple posibil şi în armonie cu restul împrejmuirii.
cofretele pentru telefonie şi electricitate - vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcţiei sau în volumul împrejmuirii.
antenele de televiziune – nu vor parazita faţadele spre stradă.
platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă şi fără să creeze disconfort vecinilor, cu posibilitatea colectării în pubele pe sortimente reciclabile.

4.4.Se pot executa bazine de colectare dejecţii animale în cadrul unei instalaţii pentru obţinerea de compost sau/şi biogaz, cu condiţia să nu constituie sursă de disconfort şi de risc sanitar.
Se pot amplasa instalaţii pentru energii alternative: încălzire solară, panouri fotovoltaice, centrale eoliene (cu zona de rotaţie a palelor centralei în limita proprietăţii) pe acoperişul clădirilor sau pe structuri independente (centrala eoliană).

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

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

ZONA FUNCŢIONALĂ – DOTĂRI, INSTITUŢII PUBLICE ŞI SERVICII DE INTERES GENERAL (D)

Cap. 1 – Generalităţi

1.1. Definirea zonei: terenul ocupat de instituţiile publice şi serviciile de interes general inclusiv terenul aferent acestora.
Din această categorie fac parte :
- instituţiile administrative (tip a)
- instituţiile financiar – bancare, asigurări, agenţii imobiliare (tip a)
- instituţiile culturale (tip a)
- servicii intelectuale (tip a) – cabinete medicale, de avocatură, notariat,
- instituţiile de sănătate (tip b): sanatoriu, spital, preventoriu
- instituţiile de învăţământ (tip b)
- instituţiile de cult (tip b)

1.2. Funcţiunea dominantă : de servire publică
1.3. Funcţiuni complementare: comerţ, alimentaţie publică
În zonele de tip **b** (pentru sănătate, învăţământ) care au incinte proprii se exclud alte funcţiuni.
1.4. POT. maxim : 70%
1.5. CUT. maxim : 2,1
1.6. *Regim de înălţime maxim* – P+2

Cap. 2 – Utilizare funcţională
2.1. Utilizări permise :
În subzona de tip a) – utilizările sunt nediscriminatorii pentru instituţii, comerţ, servicii.
În zona de tip b) – utilizarea este exclusivă pentru funcţiunea de destinaţie.
2.2. Utilizări permise cu condiţionări :
Utilizarea pentru locuire se face la etajele superioare a unor clădiri care au la parter utilizări publice (comerţ, alimentaţie publică, servicii intelectuale).
2.3. Interdicţii permanente :
Se interzice orice altă utilizare decât cea stabilită prin P.U.G.

Cap.3 – Condiţii de amplasare şi retrageri minime obligatorii
3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii :
Construcţiile din subzona **a)** se vor amplasa astfel :
I- clădirile cu funcţiuni de interes public, mai ales cele comerciale şi cele pentru alimentaţie publică situate la străzi principale, în zone de trafic pietonal intens, se pot construi în front continuu şi aliniat la trotuar.
La construcţiile aliniate la trotuar se interzice ocuparea spaţiului public cu trepte, trape, rampe; dacă acestea sunt necesare vor fi rezolvate în terenul propriu.
II- cu retragere de la trotuar, ca accent urbanistic de marcare a importanţei clădirii – în cazul clădirilor administrative, culturale sau de cult, mai ales în situaţia în care trebuie să asigure spaţiu de parcare pentru personalul propriu şi pentru persoanele care frecventează dotarea respectivă.
III- cu retragere de până la 3m de la trotuar pentru a permite amenajrea unei terase
IV- cele din subzona **b)** se amplasează după necesităţi funcţionale.
3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :
Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto şi pietonal.
3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară :
Toate construcţiile instituţiilor publice vor avea asigurate echiparea tehnico-edilitară : apă, electricitate, telefonizare, canalizare; încălzirea se va asigura din surse proprii .
3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunea terenului şi construcţiilor :
Forma şi dimensiunile terenului şi a clădirilor vor fi corespunzătoare funcţiei;
- pentru dotările, serviciile şi instituţiile unde există normative de dimensionare a capacităţilor, suprafeţelor, se va ţine seama de aceste norme (învăţământ, sănătate);

- tratarea arhitecturală, materialele utilizate, finisajele, regimul de înălţime al clădirilor vor răspunde la exigenţele funcţiei clădirii, a importanţei acesteia şi cadrului construit existent.

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

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

Cap.4 - Alte reglementări şi prescripţii :

4.1.La clădirile existente se prevăd următoarele reglementări particulare :

- Aspectul faţadelor se va ameliora prin finisaje de calitate.

4.2.Aspectul exterior şi conformarea clădirii: va fi în concordanţă cu specificul funcţiei acestuia.

Se admit culorile pastelate, de intensitate redusă; se recomandă culoarea albă.

acoperişurile –vor fi cu şarpantă; în acest sens se va ţine seama de integrarea în vecinătăţi; Panta acoperişurilor va fi de maxim 70 % (35°).

- Materialele de învelitoare vor fi: ţigla, olana, tabla zincată, ţigla metalică.
- Se interzic acoperişurile cu şiţă, şindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.

ZONA FUNCŢIONALĂ–CENTRE DE PRODUCŢIE AGRICOLĂ, ZOOTEHNICĂ, (A)

Cap. 1 – Generalităţi

1.1. Definirea zonei: terenul ocupat pentru activităţi de producţie agricolă, centre agricole, centre de prelucrare primară a produselor agricole, centre zootehnice, centre de mecanizare,

1.2. Tipuri de subzone : - centre agricole (sedii unităţi agricole)
- centre zootehnice (ferme zootehnice)
- staţii de pompare
- construcţii pentru irigaţii şi îmbunătăţiri funciare
- centre de prelucrare primară a produselor agricole
(abatoare, căşării, fabrici de mezeluri, mori, fabrici de nutreţuri)

1.3. Funcţiuni dominante : cele specifice

1.4. Funcţiuni complementare admise : locuinţe de serviciu

1.5. POT. maxim : conform exigenţelor tehnologice sau 80% (clădiri şi platforme), cu spaţiu verde minim 20%

1.6. CUT. maxim : 1,5

1.7. *Regim de înălţime maxim* – P+2 (sau echivalent 10m la streașină sau atic)

Cap. 2 - Utilizare funcţională

2.1. Utilizări permise : cele specifice destinaţiei

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

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

2.3. Interdicţii permanente: se va ţine seama la amplasarea de incinte noi de **,,***Distanţele minime de protecţie sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătăţii"* faţă de zonele de locuit, dotări social-culturale.

Cap. 3 – Condiţii de amplasare şi retrageri minime obligatorii

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

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

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară :

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

3.4.Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor :

Dimensionarea terenurilor şi dispunerea construcţiilor cuprinse în incinte se face ţinând seama de necesităţile tehnologice şi în conformitate cu prevederile din PUD.

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

- Parcajele pentru automobile şi celelalte mijloace de transport se vor face exclusiv în interiorul incintelor
- Zonele libere din incintă vor fi amenajate cu spaţii verzi ; pe conturul incintelor se va prevedea plantaţie înaltă.

Cap. 4 – Alte reglementări şi prescripţii :

4.1.Se pot defini alte reguli în următoarele cazuri :

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

4.2.Aspectul exterior :

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

Ca regulă generală, toate construcţiile noi vor trebui, prin arhitectură şi proporţii, să fie compatibile cu cadrul construit şi conforme cu funcţiunea de destinaţie. Acelaşi lucru este valabil şi pentru modificări şi extinderi la construcţii existente.

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

Se admit culorile pastelate, de intensitate redusă; se recomandă culoarea albă.

acoperişurile - pot fi cu terasă sau cu şarpantă; în acest sens se va ţine seama de integrarea în vecinătăţi; Se va prefera acoperişul în pantă.
- Panta acoperişurilor va fi de maxim 70 %.
- Materialele de învelitoare vor fi : ţigla, olana, tabla zincată, ţigla metalică, tablă ondulată, ondulin, azbociment ondulat.
- Se interzic acoperişurile cu şiţă, şindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.
- Se vor evita înălţimile abuzive.

portalurile şi porţile - vor fi cât mai simple posibil şi în armonie cu restul împrejmuirii.

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

Se pot executa bazine de colectare dejecţii animale în cadrul unei instalaţii pentru obţinerea de compost sau/şi biogaz, cu condiţia să nu constituie sursă de disconfort şi de risc sanitar.

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

4.4. Relaţia cu alte reglementări: amplasarea în cadrul localităţii a incintelor de la această zonă funcţională se va face ţinând seama de prevederile normativului sanitar referitor la distanţa faţă de zona de locuit.

4.5. Se pot amplasa instalaţii pentru energii alternative: încălzire solară, panouri fotovoltaice, centrale eoliene (cu zona de rotaţie a palelor centralei în limita proprietăţii) pe acoperişul clădirilor sau pe structuri independente.

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

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

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

ZONA FUNCŢIONALĂ – INDUSTRIE MICĂ, PRODUCŢIE, SERVICII, DEPOZITE (I)

Cap. 1 – Generalităţi

1.1 Definirea zonei: În această zonă se află activităţi de producţie industrială, artizanală, mică industrie, ateliere de reparaţii şi întreţinere, baze de construcţii, depozite de materiale, depozite de materiale de construcţii şi de bunuri de larg consum care împreună cu alte activităţi similare formează o suprafaţă semnificativă a comunei

1.2. Tipuri de subzone : subzonele funcţionale se pot diferenţia astfel :

- după felul activităţii :
  - producţie industrială
  - ateliere de întreţinere şi reparaţii, baze de construcţii
  - depozite
- după impactul asupra vecinătăţilor şi a zonelor sensibile :
  - nenocive
  - nocive (surse de poluare a aerului, apei sau solului)

1.3. *Funcţiunea dominantă :* producţie industrială, servicii, depozite.

1.4. Funcţiuni complementare admise : nu sunt admise alte funcţiuni.

1.5. POT. maxim : conform exigenţelor tehnologice sau 80% (clădiri şi platforme), cu spaţiu verde minim 20%

1.6. CUT. maxim : 1,5

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

Cap. 2 – Utilizare funcţională

2.1. Utilizări permise : conform funcţiunii de destinaţie

2.2. Utilizări permise cu condiţionări : locuinţe de serviciu- cu condiţia de a nu exista în incintă surse de nocivităţi sau de disconfort – cu raza de propagare până la locuinţele propuse - ce pot altera calitatea locuirii.

2.3. Interdicţii temporare : nu

2.4. Interdicţii permanente :

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

Cap. 3 – Condiţii de amplasare şi retrageri minime obligatorii

3.1 Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii :

Se interzice amplasarea de activităţi de producţie în zona în care pot constitui sursă de perturbare, risc sanitar, risc de incendiu sau disconfort pentru alte funcţiuni.

3.1. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

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

3.2. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară :

- Unităţile din această zonă vor fi asigurate cu echipare edilitară care să le satisfacă necesarul de apă, evacuarea apelor uzate menajere şi tehnologice în reţeaua de canalizare a localităţii sau în microstaţie de epuraţie proprie, electricitate. Alimentarea cu căldură se va putea asigura din instalaţii proprii .
- Activităţile care produc ape uzate cu caracteristici diferite de cele prevăzute în *Normativul privind condiţiile de evacuare a apelor uzate în reţelele de canalizare ale localităţilor* (indicativ NTPA-002/2002) vor fi supuse în prealabil preepurării.

3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunea terenului şi construcţiilor :

- Forma şi dimensiunile terenului vor corespunde cerinţelor tehnologice din momentul execuţiei precum şi pentru eventuale extinderi; rezervarea pentru extinderi va fi justificată ca şi pentru faza iniţială.
- Din considerente de economie de teren procentul de ocupare al terenului (POT) va fi cel din STAS –urile specifice.

- Construcţiile din incintă, pentru activităţile principale cât şi pentru funcţiunile anexă se vor amplasa comasat; excepţiile se acceptă din motive tehnologice sau de securitate.

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

- Spaţiile libere din incintele de producţie, pe cât posibil, vor fi amenajate ca spaţii verzi cu rol de protecţie – minim 20% din suprafaţa incintei;
- Toate spaţiile de parcare necesare pentru personal, pentru vizitatori sau dictate de necesităţi tehnologice se vor amenaja în interiorul incintei;
- Se pot amenaja spaţii de parcare comune pentru mai multe unităţi de producţie, amplasate pe teren domeniu public concesionat de la Primărie sau care aparţine acestor unităţi sau uneia din ele.
- Împrejmuirile se vor face din materiale durabile, de preferinţă opace; spre stradă pot fi şi de tip transparent (grilaje) dacă activitatea are loc numai în clădire; împrejmuirile se vor face pe tot conturul terenului unităţii.

Cap. 4 – Alte reguli şi prescripţii

- Unităţile existente cu un coeficient slab de utilizare al terenului, cu activitate mai redusă decât cea pentru care a fost proiectată se vor reanaliza în cadrul unor proiecte în faza P.U.D. în vederea măririi gradului de utilizare a terenului sau a disponibilizării de teren pentru folosințe similare sau alte folosințe compatibile ca vecinătate.
- Zonele de extindere vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare care să corespundă necesităţilor tehnologice.

Coşurile de fum vor avea înălţimea care să permită dispersia fumului şi a gazelor la concentraţii sub limita admisibilă prevăzută în norme.

ZONA FUNCŢIONALĂ – SPAŢII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECŢIE (V)

Cap. 1 – Generalităţi

1.1. Definirea zonei :

Terenul utilizat pentru sport şi recreere, inclusiv terenul neconstruibil sau construibil condiţionat în zone de protecţie sanitară, zonă de protecţie reţele edilitare, zonă inundabilă sau cu exces de umiditate.

1.2. Tipuri de subzone :

- spaţii verzi, parcuri
- terenuri pentru sport
- agrement
- protecţie reţele edilitare (LEA, aducţiune apă, refulare canalizare)
- spaţiu verde pe teren neconstruibil-inundabil

1.3. Funcţiunea dominantă : - spaţiu plantat

1.4. Funcţiuni complementare admise : - nu se admit alte funcţiuni decât cele ale subzonei.

Cap. 2 - Utilizare funcţională

2.1. Utilizări permise : numai cele specifice subzonei

2.2. Utilizări permise cu condiţionări :

Zonele de protecţie şi de separare între funcţiuni pot fi utilizate şi ca spaţii verzi de agrement sau de sport ;

2.3. *Interdicţii temporare :* fără obiect

2.4. Interdicţii permanente :

- este interzisă micşorarea sub orice formă a suprafeţelor plantate ca spaţii verzi, parcuri, a suprafeţelor amenajate pentru sport.

Cap. 3 – Condiţii de amplasare şi retrageri minime obligatorii

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

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

Cap. 4 – Alte reguli şi prescripţii

4.1. Spaţii verzi, parcuri.

- Mărimea suprafeţelor de spaţii verzi în intravilan va deveni o preocupare principală a administraţiei locale; terenurile indicate şi disponibile pentru această funcţiune sunt cele din zona văilor inundabile, ce se pot amenaja prin plantare de vegetaţie înaltă hidrofilă, arbuşti, realizare de alei din pietriş sau dale autoblocante, bănci, iluminat decorativ.

4.2. Zonele pentru sport.

- se vor amenaja spaţii pentru sport; în vecinătatea terenurilor de fotbal din Independența și din Fântâna Mare se pot amenaja și terenuri pentru baschet, handbal, volei, tenis de câmp, care să poată beneficia de existența vestiarelor.
- se vor putea amenaja terenuri de sport (volei, tenis, baschet) pe terenuri disponibile în zona de locuit.

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

4.3.a. Conform Legii nr. **24/2007** privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor:

Art. 3
Spaţiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităţilor:
a)spaţii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâşii plantate;
b)spaţii verzi publice de folosinţă specializată:
1.grădini botanice şi zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziţionale, zone ambientale şi de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
2.cele aferente dotărilor publice: creşe, grădiniţe, şcoli, unităţi sanitare sau de protecţie socială, instituţii, edificii de cult, cimitire;
3.baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanţă;
c)spaţii verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri şi baze sportive;
d)spaţii verzi pentru protecţia lacurilor şi cursurilor de apă;
e)culoare de protecţie faţă de infrastructura tehnică;
f)păduri de agrement.
g) pepiniere și sere

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

1. Spaţiile verzi nou înfiinţate urmează să fie amenajate în funcţie de amplasament şi de specificul investiţiei cu tipurile de plante, arbori, arbuşti, pomi fructiferi menţionate în Anexa 2.

Procentele minimale, menţionate mai jos reprezintă raportul dintre suprafaţa aferenta spatiilor verzi si suprafaţa terenului deţinuta de investitor/beneficiar, cu menţiunea ca investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafaţa de spaţiu verde pe:

- suprafaţa de teren rămasă liberă după realizarea construcţiilor şi parcărilor aferente menţionate în anexa 5 la Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicată,

2. Deţinătorii construcţiilor existente vor lua masuri pentru a asigura suprafeţele minime de spatii verzi, conform procentelor minimale menţionate mai jos, respectând prevederile punctului l privind modalitatea de calcul a acestora.

-Construcţii administrative (sedii de prefectură, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi ale altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale, sedii de primării, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii, agenţii, fonduri, sedii de birouri - vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie cu o suprafaţă de minim de 50%.

-Construcţii financiar-bancare (sedii de bănci, sedii de societăţi de asigurări, burse de valori şi mărfuri) - vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie cu o suprafaţă de minim 60%.

-Construcţii comerciale (comerţ nealimentar, magazin general, supermagazin, piaţa agroalimentară, comerţ alimentar, alimentaţie publică, servicii, autoservice) - vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie cu o suprafaţă de minim 50 %

-Construcţii de cult (lăcaşe de cult, mănăstiri, schituri, cimitire) - vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie cu o suprafaţă de minim 40%.

-Construcţii de cultură (expoziţii, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre şi complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente) - vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie cu o suprafaţă de minim 30%.

-Construcţii de învăţământ (grădiniţe, scoli, licee, invăţământ superior, creşe) - vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă în suprafaţă de minim 30%.

-Construcţii şi amenajări sportive (complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiţii sportive, patinoare, poligoane pentru tir, popicarii) vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă în suprafaţă de minim 40%.

-Construcţii de turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalouri, cabane, campinguri, sate de vacanţă) - vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă în suprafaţă de minim 50%.

-Construcţii industriale - vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie în funcţie de categoria acestora de minim 50 %.

-Blocuri de locuinţe - vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire în suprafaţă de minim 30%.

-Construcţii de locuinţe unifamiliale - vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire în suprafaţă de minim 5 **mp/locuitor.**

-Construcţii de sănătate (spital, centre de asistenţă de specialitate, handicapaţi, recuperări funcţionale, centre psihiatrice, dispensar si alte unităţi -centre de recoltare sânge, medicină preventivă, staţii de salvare, farmacii, creşe, leagăn de copii) - vor fi prevăzute aliniamente simple sau duble, cu rol de protecţie şi parcuri organizate cu o suprafaţă de **minim 15 mp/persoana.**

ZONA FUNCŢIONALĂ – GOSPODĂRIE COMUNALĂ (G)

Cap. 1 – Generalităţi

1.1. Definirea zonei :

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

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

1.3. Funcţiuni complementare admise : nu

Cap. 2 - Utilizare funcţională

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

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

2.3. Interdicţii temporare : conf. pct.2.1

2.4. Interdicţii permanente : conf. pct.2.1

Cap. 3 – Condiţii de amplasare şi retrageri minime obligatorii

3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii :

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

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

- incintele de gospodărie comunală vor respecta prevederile Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătăţii,

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

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

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

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

3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunea terenului şi construcţiilor :

- cimitirul: 0,7mp/ locuitor; se ţine seama de existenţa celor două confesiuni religioase şi de proporţia fiecăruia

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

- toate obiectivele care fac parte din această categorie funcţională vor fi prevăzute cu împrejmuire;
- spaţiile libere din cimitire se vor amenaja ca spaţiu verde.

Cap. 4 – Alte reguli şi prescripţii

4.1. Activitatea de salubrizare poate cuprinde şi etapa de recuperare a materialelor refolosibile în vederea valorificării în interesul comunității, mai ales a materialelor plastice, a metalelor, hârtiei rezultate prin colectare selectivă.

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

ZONA FUNCŢIONALĂ - ECHIPAMENTE TEHNICO – EDILITARE (E)

Cap. 1 – Generalităţi

1.1. Definirea zonei :

Terenul ocupat de staţiile şi traseele de reţele tehnico – edilitare (apă, canalizare, electrice).

1.2. Tipuri de subzone :

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

1.3. Funcţiunea dominantă : cea care ocupă terenul.

1.4. Funcţiuni complementare admise : nu sunt admise alte funcţiuni.

Cap. 2 – Utilizare funcţională

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

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

2.3. Interdicţii temporare : conf. pct.2.1.

2.4. Interdicţii permanente : conf. pct.2.1

Cap.3 – Condiţii de amplasare şi retrageri minime obligatorii

3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii :

- pentru traseele de conducte de aducţiune apă majore se asigură un culuar de protecţie neconstruibil cu lăţimea de 10 m de o parte şi alta a conductei.
- pentru reţelele de distribuţie apă potabilă culuarul de protecţie este de 3m de o parte şi alta a conductei.
- pentru traseele de conducte de evacuare a apei uzate menajere (refulare) se prevede o zonă de protecţie de 2m de o parte şi alta, cu posibiltatea accesului auto şi cu utilaje pe tot traseul.
- posturile de transformare vor fi prevăzute cu o zonă de protecţie de 14 m de jur împrejur.
- staţia de transformare are zona de protecţie delimitată în cadrul propriei incinte.
- la amplasarea stațiilor de epurare se va ține seama de prevederile Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătăţii:

♦ Statii de epurare a apelor uzate: 300 m

♦ Statii de epurare de tip modular (containerizate): 100 m

- Pentru zonele aferente liniilor electrice de înaltă tensiune se aplică prevederile Ordinului ANRE NR.4/2007 - ,, Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – rev.1” completat și modificat prin Ordinul ANRE nr.49/2007 și NTE 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000v:

- zona de protecție și de siguranță pentru:
  - LEA 750kv este de 81m,
  - LEA 400kv este de 75m,
  - LEA 220kv este de 55m,
  - LEA între 1 şi 110 kV este de 24m
  - LEA 110 kV este de 37 m

fiind simetrică față de axul liniei și coincide cu culoarul de funcționare al liniei.

Apariţia unor obiective şi/sau transformarea, modernizarea, reabilitarea unor drumuri de orice fel în zona de protecţie şi siguranţă a LEA nu se poate realiza decât cu acceptul şi obţinerea avizului de

amplasament din partea CNTEE Transelectrica SA Sucursala de Transport Constanţa, conform Ordinului ANRE nr. 25/2016 (Metodologie pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de reţea publicată în Monitorul Oficial nr. 504/2016), lucru ce trebuie avut în vedere la eliberarea tuturor certificatelor de urbanism, inclusiv pentru orice construcţie/investiţie a primăriei.

Totodată, conform "Legii 123/2012 a energiei electrice şi a gazelor naturale" art. 42 pentru protecţia instalaţiilor de transport **se interzice** persoanelor fizice şi juridice:

g) să efectueze construcţii de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor fără avizul de amplasament din partea operatorului de transport si de sistem (OTS);
h) să efectueze săpături de orice fel sau să înfiinţeze plantaţii în zona de siguranţă a reţelelor electrice de transport fără acordul OTS;
i) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere şi în zonele de protecţie şi de siguranţă a instalaţiilor, fără acordul OTS;
j) să arunce obiecte de orice fel pe reţelele electrice de transport sau să intervină în orice mod asupra acestora;
k) să deterioreze construcţiile, îngrădirile sau inscripţiile de identificare şi de avertizare aferente instalaţiilor de transport;
l) să limiteze sau să îngrădească prin execuţia de împrejmuire, prin construcţii ori prin orice alt mod, accesul la instalaţii al OTS;

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

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

Cap. 4 – Alte reguli şi prescripţii

4.1. Pentru staţiile de înmagazinare – pompare apă potabilă zona de protecţie este formată din terenul aflat în incinta existentă.
4.2. Traseele de conducte majore (apă, canalizare) vor fi marcate pe teren de unitatea care le administrează.
4.3. Terenul ocupat de conductele majore de aducţiune apă şi de canalizare menajeră este domeniu public şi se scoate din circuitul civil; zonele unde aceste trasee se află pe terenuri proprietate particulară acestea se vor expropria pentru cauză de utilitate publică, în conformitate cu prevederile Legii 33 / 1994.
4.4. Toate construcţiile sau instalaţiile care necesită consum de apă trebuie să fie servite de o conductă, racordată la reţeaua publică de apă potabilă sau la o sursă proprie (puţ forat) cu calitatea apei atestată sanitar pentru scopul utilizării.
4.5. Toate construcţiile sau instalaţiile din a căror funcţionare rezultă ape uzate menajere vor fi racordate la reţeaua publică de evacuare a apei uzate menajere sau vor fi servite de o microstaţie de epuraţie.
4.6. Apele uzate industriale sau provenind de la unităţi agricole, zootehnice, evacuate în reţeaua publică de canalizare, în cazul în care caracteristicile acestora diferă de cele prevăzute de normativul privind condiţiile de evacuare a apelor uzate în reţelele de canalizare a localităţilor şi direct în staţiile de epurare trebuie să fie supuse în prealabil unei preepurări.
4.7. Amenajările şi sistematizările pe verticală executate pe teren trebuie să garanteze scurgerea apelor pluviale spre colectoarele corespunzătoare: guri de scurgeri, rigole, şanţuri, canal colector
4.8. În absenţa reţelei publice sau de reţea insuficient dimensionată, amenajările necesare liberei scurgeri a apelor pluviale sunt în responsabilitatea şi sarcina exclusivă a proprietarului terenului, inclusiv dirijarea către evacuările indicate de administraţia comunei.
4.9. Toate reţelele electrice, telefonice, cablu TV, trebuie să fie îngropate sau mascate pe faţadele clădirilor; se vor evita traversările aeriene.
4.10. Zona de protecţie a LEA şi a staţiei de transformare se vor utiliza ca spaţii verzi sau ca terenuri cultivabile în intravilan.

ZONA FUNCŢIONALĂ – CIRCULAŢIE, TRANSPORT – (CT)

Cap. 1 – Generalităţi

1.1. Definirea zonei :

Terenurile ocupate pentru asigurarea legăturii între zonele funcţionale în localităţile comunei şi între localităţi - la nivel teritorial.

1*.2. Tipuri de subzone :*

- circulaţie rutieră existentă, ce îşi menţin caracteristicile.
- circulaţie rutieră nou propusă.
- circulaţie pietonală

1.3. Funcţiunea dominantă : circulaţia şi transportul.

1.4. Funcţiuni complementare admise: nu sunt permise alte funcțiuni

Cap. 2 – Utilizare funcţională.

2.1. Utilizări permise: numai cele corespunzătoare destinaţiei acestora.

Cap. 3 – alte reglementări şi prescripţii :

3.1. Pentru circulaţia rutieră:

- secţiunea drumurilor teritoriale –DJ 391, DJ 391A, DJ 392, Dc 30- în zona de traversare a localităţilor va fi adaptată pentru a prelua pe lângă traficul de traversare şi traficul local, inclusiv prin amenajarea de locuri de parcare, a pistei de biciclişti, a trotuarelor pietonale şi a şanţului de scurgere a apelor de ploaie.
- Staţiile Service amplasate la străzile principale sau pe un traseu de traversare vor avea asigurată toată suprafaţa de lucru în incinta proprie. Se interzice lucrul şi parcarea pe carosabil.
- Accesul la staţiile de alimentare cu carburanţi auto se face prin amenajări ale carosabilului astfel încât să nu se afecteze fluența traficului în zonă.
- Pentru traseele de străzi din vatra satului (altele decât cele de pe trasee de drumuri teritoriale – DJ, Dc) se vor respecta prevederile normelor în vigoare (ordin ministrul transporturilor nr.50/1998 – lățime stradă 9m, 11m)
- Pentru traseele de străzi din vatra satului care corespund cu trasee de drumuri teritoriale – DN, DJ, Dc, se vor respecta prevederile normelor în vigoare (OG nr. 43/1997 și OG nr. 7/2010) privind ampriza, zona de siguranță și zona de protecție.
- Pentru străzile existente cu lățime mai mică de 9m se va impune limita construibilă la 6m din axul străzii, cu perspectiva de a debarasa de anexe intervalul până la construcția principală și a realiza o lățime stradală de minim 9m.
-Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta intre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile nationale, de minimum 24 m pentru drumurile judetene si de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

Accesele auto :

- Caracteristicile accesului auto trebuie să răspundă importanţei şi destinaţiei imobilului sau ansamblului servit şi să permită satisfacerea regulilor minime de securitate (protecţie contra incendiilor, protecţie civilă, ambulanţă), privind lăţimea, raza de giraţie.
- În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălţimea minimă pe calea de acces va fi de 3,50 m.
- Locuinţele pot, în mod excepţional, să nu dispună decât de acces pietonal, sub rezerva posibilităţii utilizării acestuia ca acces auto ocazional pentru caz de urgenţă.
- Orice drum public sau privat trebuie să aibă caracteristici adaptate pentru accesul materialelor de intervenţie contra incendiilor.

Amplasarea lucrărilor edilitare în raport cu drumul.

- Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părţii carosabile a drumului sau în galerii vizitabile;
- La amplasarea instalaţiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferinţă :
- sub spaţii verzi
- sub insule de dirijare a circulaţiei
- sub trotuare
- sub partea carosabilă – numai în cazuri excepţionale.
- Amplasarea reţelelor subterane se face, de regulă, în afara părţii carosabile a străzilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, reţelele se pot amplasa şi în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate : -
- canalizare ape pluviale
- canalizare ape menajere
- alimentare cu apă
- gaze naturale
- telecomunicaţii
- alte reţele
- Reţelele subterane electrice şi de telecomunicaţii amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte şi de alta a străzii.
- Reţelele de telecomunicaţii se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcţiilor şi partea carosabilă a străzii.
- Conductele reţelelor de distribuţie se montează îngropat, montajul aerian fiind admis în cazuri justificate tehnic şi economic.
- Traversările instalaţiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului, şi la minim 0,80 m sub cota fundului şanţului.
- Distanţele de la marginea părţii carosabile până la trunchiurile de arbori şi arbuşti trebuie să fie de minim 1,00 m.
- Se va asigura la colţul străzilor şi corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerinţelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.
- Parcajele se vor dimensiona conform Regulamentului General de Urbanism – anexa 5 şi cu Normativul P.113 / 1993.

Circulaţia rutieră nou propusă

- În zonele propuse la extindere se va rezerva terenul necesar pentru străzile noi, la ampriză conform normelor (ordin ministrul transporturilor nr.50/1998 – lățime stradă 9m, 11m)- pentru carosabil, trotuare pietonale, şanţ sau rigolă de scurgere a apelor de ploaie, pistă de biciclişti, inclusiv prin asigurarea continuităţii tramei stradale existente.

3.2. Circulaţia pietonală se va rezolva prin :

- Trotuarele adiacente carosabilului, cu lăţimi corespunzătoare categoriei de stradă şi fluxului de pietoni: se va lua limita minimă a trotuarului în zona de locuinţe şi limita maximă în zona comercială şi cu dotări de interes general.
- Pe străzile principale cu trafic auto mai intens, mai ales pe traseele de traversare de drumurile teritoriale (drum naționa, drum judeţean) se vor delimita şi piste pentru biciclişti, în restul străzilor pentru circulaţia bicicliştilor fiind utilizată partea carosabilă a străzilor.

ZONA FUNCŢIONALĂ – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - (DS)

Generalitati: caracterul zonei

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publica și Siguranță Națională (MApN, MAI, SRI etc.)

Prevederi;

(1) Potrivit *art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG. 525/1996:*
-construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se excepteaza de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu *Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP /MCIN /MAI /SRI /STS /MAPN /MJ /SIE /SPP nr. 2.212 /2.391 /M.40 /59 /2.868 /C/16.317 /263 /151 /419 /2018.*

(2) In conformitate cu *Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995,* administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obtinerea avizului M.A.I, pentru:
   a. documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealalta parte a străzii cu care acestea se învecinează);
   b. documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I, situate în extravilan;
   c. documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale;
   d. documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD sau documentațiile tehnice pentru autorizarea oricăror lucrări, întocmite pentru imobile cu amplasament în interiorul zonei de restricție ce poate fi identificată în planșele de reglementări urbanistice drept *„Zona de restricție M.A.I. - H_{max} = 35m (de la cota terenului) ".*

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2) lit. a., b., c., obținerea avizului M.A.I, nu este necesară sau obligatorie pentru:
- modificari interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare etc.);
- pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
-lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

(4) Administrația publică locală va solicita prin certificatele de urbanism eliberate avizul organelor Poliției de Frontieră Române, în condițiile specificate de art. 39 din *OUG nr. 105/2001 privind frontiera de stat a României.*

(5) Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă **nu** vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.

(6) Imobilele încadrate în categoria **Zonă cu destinație specială** localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

Punctul cel mai apropiat al limitei u.a.t. Independența de linia de frontieră se află la 600m, deci nu intră în ,, limita zonei de siguranță a frontierei de stat – cu lățimea de 500m – în care se aplică prevederile OU 105/2001 – art. 39,43,44,45,46.

Teritoriul u.a.t. Independența se află în ,,Zona de frontiera care cuprinde teritoriul aflat pe o adâncime de 30 km faţă de frontiera de stat şi ţărmul Marii Negre, către interior.

Tot pe teritoriul u.a.t. Independența se află un culuar de comunicații – cu restricție de construire, cu H maxim 35m de la cota terenului.
Acest culuar are continuitate în u.a.t. Dumbrăveni și se definește prin coordonatele STEREO 70, fiind situat în teren extravilan, la 87m sud/vest de limita de intravilan a satului Olteni:

Nr. pct.	X(N)	Y(E)
1	272708,673	741222,689
2	269438,059	747234,997
3	269259,067	747145,501
4	272516,720	741157,021

IV – REGULI SPECIFICE UNITĂŢILOR TERITORIALE DE REFERINŢĂ. – (U.T.R.)

- Definiţie : Unitatea teritorială de referinţă este o zonă cu caracteristici omogene având o funcţiune dominantă şi fiind mărginită de limite fizice uşor de precizat şi de reperat. Mărimea localităţiilor componente şi gradul de complexitate funcţională a acestora a dus la asimilarea fiecărui sat cu un UTR.

Conţinutul regulilor pentru U.T.R. :

A – descriere U.T.R. :

1- Limite
2- Aprecieri asupra fondului construit existent
3- Funcţiune dominantă; alte funcţiuni
4- Regim de înălţime
5- Disponibilităţi de teren
6- Echipare edilitară

B – reglementări propuse :

1- Funcţiuni permise
2- Regim de înălţime (minim / maxim)
3- Amplasamentele clădirilor faţă de arterele de circulaţie, aliniere.
4- Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje).
5- P.O.T.maxim, CUT maxim
6- Zone în U.T.R. cu interdicţii temporare sau definitive.
7- Alte situaţii specifice

Unităţile teritoriale de referinţă din intravilanul comunei INDEPENDENȚA sunt cele din intravilanul propus al satelor Independența, Fântâna Mare, Movila Verde, Olteni și Tufani, care au un caracter complex, multifuncţional şi cele din trupurile izolate care au în general caracter monofuncţional.

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

Ca urmare au fost definite cinci UTR – aferente vetrelor satelor comunei:
UTR 1- vatra satului Independența
UTR 2- vatra satului Fântâna Mare
UTR 3 – vatra satului Movila Verde
UTR 4 – vatra satului Olteni
UTR 5 – vatra satului Tufani

În cadrul fiecărei UTR se aplică prevederile și reglementările pentru fiecare zonă funcțională, cu particularizare pentru zonele:

- ZCP- ZPMI - Zonă de protecție a monumentului istoric
- ZCP–PCI - Zonă cu regim special instituită pentru protejarea unor bunuri de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric.

UTR 1- Satul INDEPENDENȚA

A. DESCRIERE :

1. Limite: suprafaţa cuprinsă în intravilanul propus al vetrei satului Independența

2. Aprecieri asupra fondului construit: locuinţe în loturi individuale, în stare medie; mărimea lotului – 300 ÷5.000 mp (2.000 mp suprafața medie curte).

3. Funcţiunea dominantă : gospodării individuale cu locuinţe, anexe gospodăreşti (grajduri, coteţe, magazii, remize, şoproane) şi grădini.
Alte funcţiuni : spaţii comerciale şi de alimentaţie publică, dotări de interes public, incinte pentru activităţi cu profil agricol și zootehnic, activități de depozitare, spații verzi.

4.Regim de înălţime : P ÷ P+1.

5. *Disponibilităţi de teren*: sunt posibile îndesiri prin construire în curțile fără construcții, în loturile existente prin reparcelarea fundurilor de loturi, în zonele unde distanţa dintre străzi este mai mare de 100m; există zone cu parcelări cu disponibil de loturi, precum și terenuri libere în intravilan.

6. *Echipare tehnico-edilitară*: există sistem centralizat de alimentare cu apă şi electricitate.

B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

1. – Funcţiuni permise : locuire, servicii, dotări de interes public, activităţi nenocive.
2. – Regim de înălţime: P÷ P+1- funcție de zona funcțională.
3. – Amplasamentele clădirilor faţă de arterele de circulaţie, aliniere: se menţin alinierile existente, fără a depăşi limita incintelor;
- în cazul reparcelărilor de funduri de loturi sau de mobilare a fronturilor de stradă neconstruite retragerea construcţiei principale faţă de limita dinspre stradă va fi de minim 3m, maxim 6m.
- amplasarea clădirilor în loturi se va face astfel încât să se asigure amprize stradale de minim 9m, de regulă de 12m.
4. –Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje): materialele utilizate vor fi durabile şi de calitate, adecvat cadrului existent şi funcţiunii.

5. – P.O.T. maxim şi CUT maxim:
Se aplică prevedereile de la zona funcţională corespunzătoare:
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa sub 800mp
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa între 800mp - 1000mp
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa între 1000mp - 2000mp
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa peste 2000mp
- terenuri pentru construcţiile de folosinţă exclusiv comercială, de depozitare, activităţi, servicii, situate în zona de locuit
- dotări, instituţii publice şi servicii de interes general
- terenuri pentru industrie mică, producţie, servicii, depozite

6. – Zone în UTR cu interdicţii temporare sau definitive :
- se respectă distanțele de protecție din Normativul sanitar – aprobat cu Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătăţii,

7. Alte situaţii specifice:
- firul de vale ce traversează localitatea prin partea mediană cu aport permanent de apă, care are și rolul de colectoare de ape pluviale din vale, se va amenaja la secţiuni care să poată prelua debitele calculate la precipitaţii torenţiale; această secţiune se va menţine pe tot traseul, cu deosebire în partea de aval de vatra satului, fără obstacole naturale sau artificiale.
- se va introduce sistemul de canalizare menajeră.

UTR 2- Satul FÂNTÂNA MARE

A. DESCRIERE :

1. Limite: suprafaţa cuprinsă în intravilanul propus al vetrei satului Fântâna Mare

2. Aprecieri asupra fondului construit: locuinţe în loturi individuale, în stare medie; mărimea lotului – 1.000 ÷ 3.000 mp (media 1.000mp).

3. Funcţiunea dominantă : gospodării individuale cu locuinţe, anexe gospodăreşti (grajduri, coteţe, magazii, remize, şoproane) şi grădini.
Alte funcţiuni : spaţii comerciale şi de alimentaţie publică, dotări de interes public, incinte pentru activităţi cu profil agricol,

4. Regim de înălţime : P ÷ P+1

5. *Disponibilităţi de teren*: sunt posibile îndesiri prin construire în curțile fără construcții; nu există zone cu parcelări pentru locuințe.

6. *Echipare tehnico-edilitară*: nu există sistem centralizat de alimentare cu apă; se utilizează cișmeaua existentă în mijlocul satului; există alimentare cu electricitate.

B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

1. – Funcţiuni permise : locuire, servicii, dotări de interes public, activităţi nenocive.

2. – Regim de înălţime: P÷ P+1- funcție de zona funcțională.

3. – Amplasamentele clădirilor faţă de arterele de circulaţie, aliniere: se menţin alinierile existente, fără a depăşi limita incintelor;
- retragerea construcţiei principale faţă de limita dinspre stradă va fi de minim 3m, maxim 6m.
- amplasarea clădirilor în loturi se va face astfel încât să se asigure amprize stradale de minim 9m, de regulă de 11m.

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

5. – P.O.T. maxim şi CUT maxim: Se aplică prevederile de la zona funcţională corespunzătoare:
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa sub 800mp
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa între 800mp - 1000mp
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa între 1000mp - 2000mp
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa peste 2000mp
-terenuri pentru construcţiile de folosinţă exclusiv comercială, de depozitare, activităţi, servicii, situate în zona de locuit
- dotări, instituţii publice şi servicii de interes general
- terenuri pentru industrie mică, producţie, servicii, depozite

6. – Zone în UTR cu interdicţii temporare sau definitive :
- se respectă distanțele de protecție din Normativul sanitar – aprobat cu Ordinul 119/2014.

7. Alte situaţii specifice:
- firul Văii Independenței, cu aport permanent de apă în aval de cișmea, care are și rolul de colectoare de ape pluviale din zonă este amenajat la secţiuni care să poată prelua debitele calculate la precipitaţii torenţiale; se vor lua măsuri de menținere a secțiunii firului de vale prin eliminarea obstacolelor naturale sau artificiale, prin lucrări de întreținere.
- se va introduce sistemulcentralizat de alimentare cu apă.
- se va introduce sistemul de canalizare menajeră.

UTR 3- Satul MOVILA VERDE

A. DESCRIERE :

1. Limite: suprafaţa cuprinsă în intravilanul propus al vetrei satului Movila Verde

2. Aprecieri asupra fondului construit: locuinţe în loturi individuale, în stare medie; mărimea lotului – 1.000 ÷ 6000 mp (media 2.000mp).

3. Funcţiunea dominantă : gospodării individuale cu locuinţe, anexe gospodăreşti (grajduri, coteţe, magazii, remize, şoproane) şi grădini.
Alte funcţiuni : spaţii comerciale şi de alimentaţie publică, dotări de interes public, incinte pentru activităţi cu profil agricol,

4. Regim de înălţime : P ÷ P+1

5. Disponibilităţi de teren: sunt posibile îndesiri prin construire în curțile fără construcții; nu există zone cu parcelări pentru locuințe.

6.Echipare tehnico-edilitară: există sistem centralizat de alimentare cu apă; există alimentare cu electricitate.

B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

1. – Funcţiuni permise : locuire, servicii, dotări de interes public, activităţi nenocive.

2. – Regim de înălţime: P÷ P+1- funcție de zona funcțională.

3. – Amplasamentele clădirilor faţă de arterele de circulaţie, aliniere: se menţin alinierile existente, fără a depăşi limita incintelor;
- retragerea construcţiei principale faţă de limita dinspre stradă va fi de minim 3m, maxim 6m.
- amplasarea clădirilor în loturi se va face astfel încât să se asigure amprize stradale de minim 9m, de regulă de 11m.

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

5. – P.O.T. maxim şi CUT maxim: Se aplică prevederile de la zona funcţională corespunzătoare:
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa sub 800mp
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa între 800mp - 1000mp
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa între 1000mp - 2000mp
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa peste 2000mp
-terenuri pentru construcţiile de folosinţă exclusiv comercială, de depozitare, activităţi, servicii, situate în zona de locuit
- dotări, instituţii publice şi servicii de interes general
- terenuri pentru industrie mică, producţie, servicii, depozite

6. – Zone în UTR cu interdicţii temporare sau definitive :
- se respectă distanțele de protecție din Normativul sanitar – aprobat cu Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătăţii.

7. Alte situaţii specifice:
- firul de vale cu aport permanent de apă care are și rolul de colectoare de ape pluviale din vale se va amenaja la secţiuni care să poată prelua debitele calculate la precipitaţii torenţiale; această secţiune se va menţine pe tot traseul, cu deosebire în partea de aval de vatra satului, fără obstacole naturale sau artificiale.
- se va introduce sistemul de canalizare menajeră.

UTR 4- Satul OLTENI

A. DESCRIERE :

1. Limite: suprafaţa cuprinsă în intravilanul propus al vetrei satului Olteni

2. Aprecieri asupra fondului construit: locuinţe în loturi individuale, în stare medie; mărimea lotului – 1.000 ÷ 5.000 mp (media 1.800mp).

3. Funcţiunea dominantă: gospodării individuale cu locuinţe, anexe gospodăreşti (grajduri, coteţe, magazii, remize, şoproane) şi grădini.
Alte funcţiuni : spaţii comerciale şi de alimentaţie publică, dotări de interes public, incinte pentru activităţi cu profil agricol,

4. Regim de înălţime : P ÷ P+1

5. *Disponibilităţi de teren*: sunt posibile îndesiri prin construire în loturile existente, mai ales prin reparcelarea fundurilor de loturi, în zonele unde distanţa dintre străzi este mai mare de 100m, construire pe loturile situate între două străzi dar sunt construite numai pe o parte; există în vatră loturi (curţi) neconstruite şi terenuri libere necuprinse în curţi.

6. *Echipare tehnico-edilitară* : există sistem centralizat de alimentare cu apă; există alimentare cu electricitate.

B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

1. – Funcţiuni permise : locuire, servicii, dotări de interes public, activităţi nenocive.

2. – Regim de înălţime: P÷ P+1- funcție de zona funcțională.

3. – Amplasamentele clădirilor faţă de arterele de circulaţie, aliniere: se menţin alinierile existente, fără a depăşi limita incintelor;
- în cazul reparcelărilor de funduri de loturi sau de mobilare a fronturilor de stradă neconstruite, a parcelării terenurilor libere din vatră retragerea construcţiei principale faţă de limita dinspre stradă va fi de minim 3m, maxim 6m.
- amplasarea clădirilor în loturi se va face astfel încât să se asigure amprize stradale de minim 9m, de regulă de 12m.

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

5. – P.O.T. maxim şi CUT maxim: Se aplică prevederile de la zona funcţională corespunzătoare:
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa sub 800mp
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa între 800mp - 1000mp
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa între 1000mp - 2000mp
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa peste 2000mp
-terenuri pentru construcţiile de folosinţă exclusiv comercială, de depozitare, activităţi, servicii, situate în zona de locuit
- dotări, instituţii publice şi servicii de interes general
- terenuri pentru industrie mică, producţie, servicii, depozite

6. – Zone în UTR cu interdicţii temporare sau definitive :
- se respectă distanțele de protecție din Normativul sanitar – aprobat cu Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătăţii,

7. Alte situaţii specifice:
- se va introduce sistemul de canalizare menajeră.

UTR 4- Satul TUFANI

A. DESCRIERE :

1. Limite: suprafaţa cuprinsă în intravilanul propus al vetrei satului Tufani

2. Aprecieri asupra fondului construit: locuinţe în loturi individuale, în stare medie; mărimea lotului – 1.200 ÷ 5.000 mp (media 2.000mp).

3. Funcţiunea dominantă: gospodării individuale cu locuinţe, anexe gospodăreşti (grajduri, coteţe, magazii, remize, şoproane) şi grădini.
Alte funcţiuni : spaţii comerciale şi de alimentaţie publică, dotări de interes public, incinte pentru activităţi cu profil agricol,

4. Regim de înălţime : P ÷ P+1

5.Disponibilităţi de teren: sunt posibile îndesiri prin construire în loturile existente, mai ales prin reparcelarea fundurilor de loturi, în zonele unde distanţa dintre străzi este mai mare de 100m, construire pe loturile situate între două străzi dar sunt construite numai pe o parte; există în vatră loturi (curţi) neconstruite (cca 50% din suprafață) şi terenuri libere necuprinse în curţi.

6.Echipare tehnico-edilitară : există alimentare cu apă şi electricitate.

B – REGLEMENTĂRI PROPUSE

1. – Funcţiuni permise : locuire, servicii, dotări de interes public, activităţi nenocive.
2. – Regim de înălţime: P÷ P+1- funcție de zona funcțională.
3. – Amplasamentele clădirilor faţă de arterele de circulaţie, aliniere: se menţin alinierile existente, fără a depăşi limita incintelor;
- în cazul reparcelărilor de funduri de loturi sau de mobilare a fronturilor de stradă neconstruite, a parcelării terenurilor libere din vatră retragerea construcţiei principale faţă de limita dinspre stradă va fi de minim 3m, maxim 6m.
- amplasarea clădirilor în loturi se va face astfel încât să se asigure amprize stradale de minim 9m, de regulă de 12m.
4. –Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje) : materialele utilizate vor fi durabile şi de calitate, adecvat cadrului existent şi funcţiunii.
5. – P.O.T. maxim şi CUT maxim: Se aplică prevederile de la zona funcţională corespunzătoare:
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa sub 800mp
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa între 800mp - 1000mp
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa între 1000mp - 2000mp
- curţi cu gospodării individuale cu suprafaţa peste 2000mp
-terenuri pentru construcţiile de folosinţă exclusiv comercială, de depozitare, activităţi, servicii, situate în zona de locuit
- dotări, instituţii publice şi servicii de interes general
- terenuri pentru industrie mică, producţie, servicii, depozite
6. – Zone în UTR cu interdicţii temporare sau definitive : - în terenul cu lăţimea de 50m din jurul cimitirului se interzice construirea de locuinţe; se pot construi spaţii pentru alte folosinţe: ateliere, depozitare, spaţiu verde, servicii.
- se respectă distanțele de protecție din Normativul sanitar – aprobat cu Ordinul 119/2014
7. *Alte situaţii specifice:* - firele de vale cu aport permanent de apă care au și rolul de colectoare de ape pluviale de pe versanții văilor din vatra satului se vor amenaja la secţiuni care să poată prelua debitele calculate la precipitaţii torenţiale; această secţiune se va menţine pe tot traseul, fără obstacole naturale sau artificiale.

TRUPURI IZOLATE ÎN TERITORIU-

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

TRUPURI IZOLATE EXISTENTE CE SE MENŢIN:

TRUP	DENUMIRE TRUP	FUNCȚIUNE
A1	Cimitir – CC lot 1017	gosp.comunală
A7	Fermă CC 380 / 1	producție agricolă
B1	Fermă - CC 207	producție agricolă
B2	Fermă - CC 210	producție agricolă
D1	Ferma CO 1024 / 1	producție agricolă
E1	Ferme – CO 80	producție agricolă
E2	Fermă CC 30 / 1	producție agricolă
E3	Fermă CC 30 / 2	producție agricolă

TRUPURI IZOLATE PROPUSE :

TRUP	DENUMIRE TRUP	FUNCȚIUNE
A2	Stație antenă	comunicații
A3	Fermă CC 1016 / 2	producție agricolă
A4	SPP 1 – CC 2019	îmbunătățiri funciare
A5	SPP 31 – CC 2030	îmbunătățiri funciare
A6	SPP 31 / 1 - CC 2051	îmbunătățiri funciare
A8	SPP - CC 2063	îmbunătățiri funciare
B3	CC 278	producție agricolă
B4	Bazin de apă	îmbunătățiri funciare
B5	SPP - CC 2020	îmbunătățiri funciare
B6	SPP-Căscioarele -CC 2050	îmbunătățiri funciare
C1	Tarla 30, parcela 215	producție agricolă
C2	Tarla 29, P 214, P 215	producție agricolă
C3	Bazin apă	îmbunătățiri funciare
D2	Cimitir C1 - 141	gosp.comunală
D3	SPP 23	îmbunătățiri funciare
D4	SPP CC 1003	îmbunătățiri funciare
F-F17	Centrale eoliene	producție energie

ANEXE:

1.Extras din STUDIUL ISTORICO – ARHEOLOGIC

Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism

• în certificatele de urbanism emise pentru autorizarea lucrărilor de construire în perimetrele siturilor și în zonele de protecție ale siturilor arheologice este obligatorie menționarea obținerii avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;

• în perimetrele delimitate ale siturilor arheologice sunt interzise orice tip de construcții/investiții (clădiri, căi rutiere, șanțuri pentru colectarea apelor, șanțuri pentru țevi de apă, gaze etc.) care presupun o intervenție asupra subsolului, fără realizarea în prealabil a cercetării arheologice preventive;

• în perimetrele delimitate ale siturilor arheologice sunt interzise arăturile mai adânci de 30 cm;

• în perimetrele delimitate ale siturilor arheologice este interzisă transformarea acestora în livezi sau terasarea pentru culturi de viță-de-vie, respectiv orice altă cultură care afectează în adâncime, fără realizarea în prealabil a cercetării arheologice preventive;

• în zonele de protecție ale siturilor arheologice este obligatorie asigurarea supravegherii arheologice a oricăror lucrări de investiții care afectează subsolul.

• 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).

2.EXTRASE DIN – STUDIUL DE FUNDAMENTARE – IDENTIFICAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU CULTURAL IMOBIL ȘI DEFINIREA SPECIFICULUI ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC, ÎN VEDEREA STABILIRII CONDUȚIILOR DE DEZVOLARE NECESARE PUNERII LOR ÎN VALOARE – elaborat de ATELIER ECLECTIC srl

2a. RECOMANDĂRI PRIVIND REGIMUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Gradul maxim de ocupare a terenurilor	
Imobile cu suprafața sub 800 mp	
POT max.	30%
CUT max.	0.4
Imobile cu suprafața cuprinsă între 800 și 1000 mp	
POT max.	25%
CUT max.	0.3
Imobile cu suprafața cuprinsă între 1000 și 2000 mp	
POT max.	15%
CUT max.	0.2
Imobile cu suprafața mai mare de 2000 mp	
POT max.	10%
CUT max.	0.15

2b. ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ – ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ISTORIC

	Fișa Zonei Construite Protejate ZCP-ZPMI **Zonă de protecție a monumentului istoric** Importanță locală
Descriere generală	Zonă construită protejată de interes local situată în centrul satului Fântâna Mare. Suprapune integral zona de protecție determinată de imobilul cu regim de monument istoric din localitate, înscris în Lista monumentelor istorice cu codul LMI CT-II-m-B-02881. În ZCP-ZPMI mai este inclusă o cișmea și monumentul funerare din incinta geamiei.
Bunuri de patrimoniu cultural imobil	În ZCP-ZPMI sunt incluse alături de bunul imobil cu regim de monument istoric și valori neinstituite de patrimoniu cultural imobil cu semnificație majoră pentru comunitatea locală.
I. Bunuri de patrimoniu cultural imobil cu regim de monument istoric de grupă valorică B	***„Geamie"*** **Cod LMI CT-II-m-B-02881**
II. Bunuri de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric	Cișmea, amplasată în centrul localității, în imediata apropiere a geamiei, la sud de aceasta. Se deosebește de alte cișmele din zonă prin construcția cu dom care o protejează.
	Monumente funerare în curtea geamiei
Tip și grad de protecție	Zonă construită protejată de interes local, care suprapune integral zona de protecție a monumentului istoric de grupă valorică B
Recomandări	Regulile de intervenţie în zona construită protejată se vor raporta obligatoriu la prevederile Zonei Istorice de Referință aferente (vezi fișa ZIR, capitolul Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor).
Recomandări pentru intervenții în ZCP-ZPMI	Se vor urmări principiile enunţate în continuare: - În zona construită protejată sunt interzise intervenţiile care să conducă la alterarea ambianţei urbanistice și arhitecturală a acesteia (dimensiuni care să depăşească gabaritul construcţiilor din zonă, formă atipică şi volum în contrast negativ cu contextul arhitectural urbanistic adiacent, finisaje atipice). - se vor realiza intervenții care să conducă treptat la consolidarea elementelor cu specific local și cu potențial de dezvoltare. - Orice intervenție asupra bunului de patrimoniu cultural imobil cu regim de monument istoric va respecta legislația din domeniul protejării monumentelor istorice.
Recomandări pentru intervenția asupra bunurilor imobile cu	- Este obligatorie semnalizarea statutului de monument istoric a monumentului istoric, în conformitatea cu Legea nr. 422/2001, cu OMCC nr. 2237/2004 privind aprobarea

regim de monument istoric	Normelor metodologice de semnalizare a monumentelor istorice și cu OMC nr. 2815/2014 pentru modificarea și completarea OMCC nr. 2237/2004; - În conformitate cu Normele metodologice care fac obiectul ordinului nr. 2237/2004, însemnul distinctiv de monument istoric se amplasează în loc vizibil, posibil lângă numerele poștale. Amplasarea marcajului se realizează de către primărie, cu sprijinul Direcției Județene pentru Cultură. Proprietarii, titularii de drepturi reale și utilizatorii au obligația să permită montarea și să întrețină însemnul. - Orice intervenție asupra monumentului istoric se va realiza doar în condițiile Legii nr. 422/2001, după obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii și în baza unei documentații întocmite de personal atestat de Ministerul Culturii pentru respectiva categorie de lucrări. - Orice lucrare de construcție (inclusiv amenajări ale spațiului din jurul monumentului) în zona de protecție a monumentului istoric se va realiza numai după obținerea acordului/avizului favorabil al Ministerului Culturii. - Sunt interzise lucrările care pot altera aspectul monumentului istoric și percepția acestuia.
Recomandări pentru intervenția asupra bunurilor imobile fără regim de monument istoric	- Se recomandă o evaluare completă a clădirii (evaluare culturală, evaluarea stării de conservare, analiză arhitecturală și analogii cu alte construcții cu funcțiuni similare) și realizarea unui proiect de restaurare și punere în valoare.

2.c. ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ DE INTERES LOCAL – ZONĂ DE PROTECȚIE BUNURI DE PATRIMONIU CULTURAL IMOBIL FĂRĂ REGIM DE MONUMENT ISTORIC

	Fișa Zonei Construite Protejate ZCP-PCI 01
	Zonă cu regim special, instituită pentru protejarea unor bunuri de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric
Descriere generală	Zonă construită protejată de interes local, situată în centrul satului Independența, în limita Zonei istorice de referință. ZCP-PCI 01 este determinată de imobilul ocupat de sediul Primăriei comunei Independența și a fost instituită exclusiv pentru protejarea sa. În apropierea ZCP-PCI 01 se situează ZCP-PCI 02. Caracteristicile urbanistice și arhitecturale ale perimetrului respectiv nu susțin instituirea unei zone protejate mai ample, care să înglobeze ambele zone instituite prin prezenta documentație. Pentru intervențiile construite în vecinătatea imobilului care generează zona sunt formulate recomandări detaliate în fișa Zonei istorice de referință. Zona de protecţie este reprezentată în Planşele IV.1 și IV.2. Schema zonei construite protejate și tabelul de coordonate în sistem stereo 70 sunt incluse în prezenta fișă.
Bunuri de patrimoniu cultural imobil	ZCP-PCI 01 include doar imobilul pe care se situează sediul Primăriei.
Tip și grad de protecție	Zonă construită protejată de interes local
Recomandări	Regulile de intervenţie în zona construită protejată se vor raporta obligatoriu la prevederile zonei în care se înscrie ZCP-PCI 01 (vezi fișa ZIR, capitolul Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor).
Recomandări pentru intervenții în ZCP-PCI 01	Se vor urmări principiile enunţate în continuare: - Intervențiile asupra bunului de patrimoniu cultural imobil identificat prin prezenta documentație se vor realiza în baza avizului/acordului autorității competente în domeniul protejării monumentelor istorice. - Sunt interzise intervenții care să altereze aspectul bunului de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric.

	Fișa Zonei Construite Protejate ZCP-PCI 02
	Zonă cu regim special, instituită pentru protejarea unor bunuri de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric
Descriere generală	Zonă construită protejată de interes local, situată în centrul satului Independența, în limita Zonei istorice de referință. ZCP-PCI 02 este determinată de biserica parohială „*Sfinții Împărați Constantin și Elena*” și a fost instituită exclusiv pentru protejarea sa. În apropierea ZCP-PCI 02 se situează ZCP-PCI 01. Caracteristicile urbanistice și arhitecturale ale perimetrului respectiv nu susțin instituirea unei zone protejate mai ample, care să înglobeze ambele zone instituite prin prezenta documentație. Pentru intervențiile construite în vecinătatea imobilului care generează zona sunt formulate recomandări detaliate în fișa Zonei istorice de referință.
Bunuri de patrimoniu cultural imobil	ZCP-PCI 02 include doar imobilul pe care se situează biserica „*Sfinții Împărați Constantin și Elena*”.
Patrimoniu funerar	La nord de biserică, spre strada Dispensarului se află un grup de construcții funerare și o clopotnița pe structură metalică.
Tip și grad de protecție	Zonă construită protejată de interes local
Recomandări	Regulile de intervenţie în zona construită protejată se vor raporta obligatoriu la prevederile zonei în care se înscrie ZCP-PCI 02 (vezi fișa ZIR, capitolul Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor).
Recomandări pentru intervenții în ZCP-PCI 02	Se vor urmări principiile enunţate în continuare: - Intervențiile asupra bunului de patrimoniu cultural imobil identificat prin prezenta documentație se vor realiza în baza avizului/acordului autorității competente în domeniul protejării monumentelor istorice, cu personal atestat MC. - Sunt interzise intervențiile care să altereze aspectul bunului de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric.

	Fișa Zonei Construite Protejate ZCP-PCI 03
	Zonă cu regim special instituită pentru protejarea unor bunuri de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric
Descriere generală	Zonă construită protejată de interes local situată în partea de vest a satului Fântâna Mare, la distanță de localitate, în limitele Zonei istorice de referință. ZCP-PCI 03 este determinată de bunuri de patrimoniu funerar și a fost instituită pentru protejarea acestora. Zona de protecţie este reprezentată în Planşele IV.1 și IV.2. Schema zonei construite protejate și tabelul de coordonate în sistem stereo 70 sunt incluse în prezenta fișă.
Bunuri de patrimoniu cultural imobil	ZCP-PCI 03 este determinată de cimitirul musulman din satul Fântâna Mare, loc care, conform tradiției locale este martor al vechiului amplasament al localității. În cimitir se conservă bunuri de patrimoniu funerar din diferite perioade, cu valoare istorică și memorială ridicată. Cimitirul musulman este totodată și un loc căruia îi sunt atașate valori considerabile de patrimoniu imaterial.
Tip și grad de protecție	Zonă construită protejată de interes local
Recomandări	Se recomandă realizarea unor lucrări de asanare/ curățare a vegetației spontane și întreținere în zona veche a cimitirului. Este obligatorie păstrarea monumentelor funerare cu vechime mai mare de 50 de ani (vechime relativă). Este permisă realizarea de lucrări și construcții funerare noi fără condiții speciale de avizare.

	Fișa Zonei Construite Protejate ZCP-PCI 04
	Zonă cu regim special instituită pentru protejarea unor bunuri de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric
Descriere generală	Zonă construită protejată de interes local situată în partea centrală a satului Movila Verde, în interiorul Zonei istorice de referință. ZCP-PCI 04 este determinată de bunuri imobile situate pe străzile Independenței și Bisericii și a fost instituită pentru protejarea acestora. Zona de protecţie este reprezentată în Planşele IV.1 și IV.2. Schema zonei construite protejate și tabelul de coordonate în sistem stereo 70 sunt incluse în prezenta fișă.
Bunuri de patrimoniu cultural imobil	ZCP-PCI 04 este constituită în jurul a trei imobile (numerotate în schema de mai sus cu 04_1, 04_2 și 04_3) pe care se situează construcții cu funcțiuni diferite. Nucleul zonei îl constituie biserica „Înălțarea Domnului”. Alături de aceasta se află câteva construcții care conservă elemente specifice arhitecturii tradiționale din regiune.
Biserica „Înălțarea Domnului” **str. Bisericii** **04_1**	Construcție cu arhitectură impunătoare, realizată la începutul secolului XX. Caracterizată prin plan trilobat cu abside poligonale la exterior, turlă pe naos. Accesul este marcat printr-un portic adosat laturii de vest rezolvată sub forma unui volum masiv pe ale cărui extremități se înalță două turle.
Obiecte de patrimoniu funerar	Pe parcela bisericii, în partea de sud-vest, se păstrează un grup de mai multe construcții funerare vechi.
Imobil pe str. bisericii (casa parohială) **04_2**	Imobil situat în imediata vecinătate a bisericii, la nord-vest de aceasta. Potrivit inscripției de pe fronton a fost ridicată în 1934. Construcția are un singur nivel și volum simplu. Este dispusă cu latura principală paralel cu strada Bisericii. Latura principală, este orientată spre vest. Are acoperiș cu șarpantă și învelitoare din materiale ceramice. sprijinită pe stâlpi din lemn cu *florării* bogate la partea superioară. Se distinge prin intrarea cu fronton curb, cu decor de inspirație clasică (influență a arhitecturii urbane), fronton pe care este gravat anul construcției.
Imobil pe str. Independenței **04_3**	Casă amplasată pe strada Bisericii, în apropierea intersecției cu strada Școlii. Volum simplu, cu acoperiș în patru ape, și învelitoare din tablă. Dispusă în mijlocul lotului; latura lungă (principală) e orientată spre sud și așezată paralel cu strada Bisericii. Are prispă (pe cel puțin două laturi) sprijinită pe stâlpi din lemn simpli. Prispa e închisă cu parapet din lemn. Accesul e marcat de un foișor cu timpan din lemn. Nu au fost identificate elemente care să servească la datarea construcției.
Tip și grad de	Zonă construită protejată de interes local

protecție	
Recomandări	Regulile de intervenţie în zona construită protejată se vor raporta obligatoriu la prevederile Zonei Istorice de Referință aferente (vezi fișa ZIR, capitolul Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor).
Recomandări pentru intervenții în ZCP-PCI 04	Se vor urmări principiile enunţate în continuare: - În zona construită protejată sunt interzise intervenţiile care să altereze ambianţa urbanistică și arhitecturală a acesteia (dimensiuni care să depăşească gabaritul construcţiilor din zonă, formă atipică şi volum în contrast negativ cu contextul arhitectural urbanistic adiacent, finisaje atipice). - în zona construită protejată se vor utiliza materiale specifice zonei. - Intervențiile asupra bunurilor de patrimoniu cultural imobil identificate prin prezenta documentație se vor realiza în baza avizului/acordului autorității competente în domeniu. - Intervențiile asupra bisericii „Înălțarea Domnului” se vor realiza cu consultarea personalului de specialitate atestat în domeniul protejării patrimoniului cultural imobil / monumentelor istorice. - Sunt interzise intervenții care să altereze aspectul bunurilor de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric; în cazul în care aceste bunuri au făcut obiectul unor intervenții neadecvate, este necesară îndepărtarea și înlocuirea, acolo unde este posibil, a lucrărilor și materialelor care nu corespund caracterului clădirii.

	Fișa Zonei Construite Protejate ZCP-PCI 05
	Zonă cu regim special instituită pentru protejarea unor bunuri de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric
Descriere generală	Zonă construită protejată de interes local situată în partea de nord a satului Olteni, în limitele Zonei istorice de referință. ZCP-PCI 05 este determinată de bunuri imobile situate pe străzile Inginerului și Principală și a fost instituită pentru protejarea acestora.
Biserica „Sfântul Dimitrie" **05_1**	Amplasată în jumătatea de nord a satului Olteni, în apropierea școlii, pe un teren situat la intersecția străzilor Bisericii și Inginerului.
Monument comemorativ	La nord-vest de biserică, în apropierea intrării în incintă, este un monument închinat eroilor din satul Olteni.
Școala din Olteni **05_2**	Clădire situată în partea de nord a satului Olteni, la intrarea în localitate. Este o clădire realizată după un plan tip, utilizat în prima parte a secolului XX (diferit de modelul consacrat „Spiru Haret"). Are plan alungit și este așezată cu latura lungă spre strada Inginerului. Fațada principală este simetrică; intrarea, poziționată central, este încadrată de câte un grup de trei ferestre mari, dreptunghiulare. Volumul este simplu, prismatic, acoperit cu un acoperiș în patru ape. Clădirea este în stare medie/bună de conservare. Este bine întreținută.
Imobil pe strada Prefectului **05_3**	Clădire cu parter și etaj, de inspirație urbană. La origine a avut probabil o funcțiune de interes public. Este o construcție din zidărie, cu plan compact, acoperiș în patru ape și învelitoare din tablă. Se evidențiază expresia arhitecturală a exteriorului (utilizarea cărămizii aparente, elementele de modenatură la cornișă, colțuri, ancadramente etc).
Tip și grad de protecție	Zonă construită protejată de interes local
Recomandări	Regulile de intervenţie în zona construită protejată se vor raporta obligatoriu la prevederile Zonei Istorice de Referință aferente (vezi fișa ZIR, capitolul Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor).
Recomandări pentru intervenții în ZCP-PCI 05	Se vor urmări principiile enunţate în continuare: - În zona construită protejată sunt interzise intervenţiile care să altereze ambianţa urbanistică și arhitecturală a acesteia (dimensiuni care să depăşească gabaritul construcţiilor din zonă, formă atipică şi volum în contrast negativ cu contextul arhitectural urbanistic adiacent, finisaje atipice). - în zona construită protejată se vor utiliza materiale specifice zonei. - Intervențiile asupra bunurilor de patrimoniu cultural imobil identificate prin prezenta documentație se vor realiza în baza avizului/acordului autorității competente în domeniu. - Intervențiile asupra bisericii „Sfântul Dimitrie" se vor realiza cu consultarea personalului de specialitate atestat în

	domeniul protejării patrimoniului cultural imobil / monumentelor istorice. - Sunt interzise intervenții care să altereze aspectul bunurilor de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric; în cazul în care aceste bunuri au făcut obiectul unor intervenții neadecvate, este necesară îndepărtarea și înlocuirea, acolo unde este posibil, a lucrărilor și materialelor care nu corespund caracterului clădirii și zonei.

	Fișa Zonei Construite Protejate ZCP-PCI 06
	Zonă cu regim special instituită pentru protejarea unor bunuri de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric
Descriere generală	Zonă construită protejată de interes local situată în partea de sud a satului Olteni, în limitele Zonei istorice de referință. ZCP-PCI 06 este determinată de bunuri imobile situate pe strada Principală și a fost instituită pentru protejarea acestora.
Bunuri de patrimoniu cultural imobil	ZCP-PCI 06 este constituită în jurul a cinci imobile (numerotate în schema de mai sus cu 06_1, 06_2, 06_3, 06_4 și 06_5) pe care
	se situează construcții care conservă elemente specifice arhitecturii tradiționale din regiune: - prispe deschise (desfășurate, de obicei pe latura principală) pe stâlpi de lemn sau arcade din zidărie; - piese din tâmplărie de lemn bogat lucrate, la uși și la ferestre; - învelitori din materiale ceramice; - garduri cu piatră spartă.
Imobil pe str. Principală 06_1	Casă cu plan rectangular, cu acoperiș în patru ape, poala coborîtă pe spate și învelitoare din tablă; orientată spre cu latura principală spre curte (sud). Intrare marcată printr-un portic decroșat, cu trei arcade și fronton. Arhitectură cu influențe urbană.
Imobil pe str. Principală 06_2	Casă cu plan în L, cu acoperiș în patru ape cu învelitoare din materiale ceramice. Are prispă cu stâlpi din lemn, simpli, cu parapet din uluci, pe două laturi (vest și sud). Este așezată cu latura principală spre stradă; retrasă de la aliniament. Gard metalic din sârmă cu soclu din piatră spartă.
Imobil pe str. Principală 06_3	Casă cu volum simplu, cu acoperiș în patru ape, cu poală pe spate și învelitoare din materiale ceramice. Pe latura principală, orientată spre curte (sud) are o prispă cu foișor de acces, cu stâlpi din lemn, simpli, și parapet. Gard din uluci pe soclu din piatră.
Imobil pe str. Principală 06_4	Casă cu volum simplu, cu acoperiș în două ape și învelitoare din materiale ceramice. Orientată spre stradă (vest) Pe latura principală are prispă pe stâlpi din lemn, simpli, cu parapet de uluci. Gard metalic din sârmă pe soclu din piatră spartă.
Imobil pe str. Principală 06_5	Casă cu volum simplu, cu acoperiș în patru ape și învelitoare din tablă. Este orientată spre stradă (vest). Pe latura principală are o prispă cu foișor, cu stâlpi din lemn, simpli, fără parapet. Gard din uluci pe soclu din piatră spartă.
Recomandări	Regulile de intervenţie în zona construită protejată se vor raporta obligatoriu la prevederile Zonei Istorice de Referință aferente (vezi fișa ZIR, capitolul Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor).
Recomandări pentru	Se vor urmări principiile enunţate în continuare: - În zona construită protejată sunt interzise intervenţiile care

intervenții în ZCP-PCI 06	să altereze ambianţa urbanistică și arhitecturală a acesteia (dimensiuni care să depăşească gabaritul construcţiilor din zonă, formă atipică şi volum în contrast negativ cu contextul arhitectural urbanistic adiacent, finisaje atipice). -în zona construită protejată se vor utiliza materiale specifice zonei. - Intervențiile asupra bunurilor de patrimoniu cultural imobil identificate prin prezenta documentație se vor realiza în baza avizului/acordului autorității competente în domeniu. - Sunt interzise intervenții care să altereze aspectul bunurilor de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric; în cazul în care aceste bunuri au făcut obiectul unor intervenții neadecvate, este necesară îndepărtarea și înlocuirea, acolo unde este posibil, a lucrărilor și materialelor care nu corespund caracterului clădirii și zonei.

	Fișa Zonei Construite Protejate ZCP-PCI 07
	Zonă cu regim special instituită pentru protejarea unor bunuri de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric
Descriere generală	Zonă construită protejată de interes local situată în centrul satului Tufani, în interiorul Zonei istorice de referință. ZCP-PCI 07 este determinată de două bunuri imobile (cișmele) și a fost instituită pentru protejarea acestora.
Bunuri de patrimoniu cultural imobil	ZCP-PCI 07 este constituită în jurul celor două cișmele din satul Tufani (numerotate în schema de mai sus cu 07_1 și 07_2), ambele funcționale. Cișmelele sunt construcții specifice pentru zona de sud a Dobrogei, fiind amplasate pe terenuri în pantă.
Cișmeaua din deal 07_1	Cișmea amplasată în apropierea intrării în localitate, dinspre sud, în cu altitudine mai ridicată, pe teren în pantă. Construcția reprezintă o variantă prelucrată a cișmelelor musulmane tipic dobrogene dar reprezintă un element de reper pentru comunitate. Zona în care este amplasată are calități peisagere. Se află în relație indirectă cu cișmeaua din vale, parțial înconjurată de sat.
Cișmeaua din vale / din sat 07_2	Construcție situată în vale, pe teren în pantă. Este realizată după modelul cișmelelor musulmane, cu sistem de captare a izvoarelor, parapet și jgheab. Pe cișmea este inscripționat anul 1963.
Recomandări	Regulile de intervenţie în zona construită protejată se vor raporta obligatoriu la prevederile Zonei Istorice de Referință aferente (vezi fișa ZIR, capitolul Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor).
Recomandări pentru intervenții în ZCP-PCI 07	Se vor urmări principiile enunţate în continuare: - În zona construită protejată sunt interzise intervenţiile care să altereze ambianţa urbanistică și arhitecturală a acesteia (dimensiuni care să depăşească gabaritul construcţiilor din zonă, formă atipică şi volum în contrast negativ cu contextul arhitectural urbanistic adiacent, finisaje atipice). - Este obligatorie conservarea și potențarea valorilor de peisaj. - Este obligatorie punerea în valoare a direcțiilor de perspectivă identificate în perimetrul protejat. - Construcțiile noi în zona construită protejată se vor realiza doar în baza avizului emis de autorități cu atribuții în domeniul patrimoniului cultural imobil/monumentelor istorice, cu respectarea obligatorie a condițiilor din fișa ZIR. - Se recomandă ca Intervențiile asupra bunurilor de patrimoniu cultural imobil identificate prin prezenta documentație să se realizeze cu consultarea personalului de specialitate atestat în domeniul monumentelor istorice, în baza avizului/acordului autorității competente în domeniu.

	Fișa Zonei Construite Protejate ZCP-PCI 08
	Zonă cu regim special instituită pentru protejarea unor bunuri de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric
Descriere generală	Zonă construită protejată de interes local situată în partea de est a satului Tufani, în interiorul Zonei istorice de referință. PCI 08 este determinată de biserica parohială „*Adormirea Maicii Domnului*” și a fost instituită exclusiv pentru protejarea sa. Caracteristicile urbanistice și arhitecturale ale perimetrului respectiv nu susțin instituirea unei zone protejate mai ample, care să înglobeze și alte imobile din vecinătatea bisericii. Pentru intervențiile construite în vecinătatea imobilului care generează zona sunt formulate recomandări detaliate în fișa Zonei istorice de referință.
Bunuri de patrimoniu cultural imobil	ZCP-PCI 08 este constituită din imobilul pe care se situează biserica cu hramul „*Adormirea Maicii Domnului*”
Biserica „Adormirea Maicii Domnului” 08_1	Clădire realizată din inițiativa localnicilor, începută în anul 1912 și finalizată în 1923. Are plan trilobat și abside poligonale, trei turle (pe naos și în extremitatea de vest). Accesul este marcat printr-un portic sprijinit pe coloane din zidărie.
Monumente comemorative și de patrimoniu funerar	Pe parcela bisericii, spre stradă este un grup de cruci pentru eroii din satul Tufani.

	Zonă de Peisaj Cultural
	Zonă cu valoare de peisaj cultural care suprapune o arie naturală protejată
Descriere generală	Peisajul se situează în partea de nord a satului Fântâna Mare și are ca centru de interes cișmeaua din localitate, amplasată la limita intravilanului. Zona beneficiază deja de regim de protecție, fiind inclusă în aria naturală protejată ROSCI0071 Dumbrăveni - Valea Urluia - Lacul Vederoasa a fost declarat sit de importanţă comunitară prin OMMDD nr. 1964/2007.
Zonă de peisaj cultural	
Bunuri de patrimoniu cultural imobil	Cișmeaua din satul Fântâna Mare, construcție pentru captarea izvoarelor și alimentare cu apă realizată după modelul cișmelelor musulmane din Dobrogea de sud.
Tip și grad de protecție	Zonă naturală protejată. Nu este necesar un nivel de protecție suplimentar
Recomandări	- Respectarea legislației privind protejarea ariilor naturale protejate. - Protejarea peisajului. - Protejarea bunurilor de patrimoniu cultural imobil și imaterial asociate locului.

Intervenții și lucrări în ZCP-PA

- executarea lucrărilor agricole în perimetrul siturilor arheologice și în zona de protecție a acestora, cu condiția ca săpătura să nu depășească adâncimea recomandată în raportul de diagnostic arheologic (max. 30 cm)	- permis - fără aviz
- executarea oricărui tip de lucrare care afectează solul și are adâncime mai mare de 30 cm, în zona de protecție a siturilor arheologice	- se avizează conform legii, după caz - supraveghere arheologică
- lucrări de construcție în perimetrul siturilor arheologice	- certificat de descărcare de sarcină arheologică - aviz MC
- lucrări de construcție în zona de protecție a siturilor arheologice	- aviz MC - supraveghere arheologică
- activități legate de cercetarea arheologică	- avizele prevăzute de lege
- amenajări de semnalizare a siturilor arheologice	- avizele prevăzute de lege

Intervenții și lucrări în ZCP-ZPMI

Executarea intervențiilor în zona de protecție a imobilului cu regim de monument istoric din satul Fântâna Mare, denumit „*Geamie*” și identificat prin cod LMI CT-II-m-B-02881 se va realiza cu respectarea prevederilor Legii nr. 422/2001, conform celor de mai jos:

- intervenții pe imobilul monument istoric	- aviz / acord MC - certificat de descărcare de sarcină arheologică - documentație realizată de personal atestat MC în domeniu protejării monumentelor istorice, după caz

- orice intervenție (inclusiv lucrări de reparație) asupra clădirii monument istoric	- aviz / acord MC - documentație realizată de personal atestat MC în domeniu protejării monumentelor istorice
- intervenții asupra obiectelor de patrimoniu funerar situate pe parcela imobilului monument istoric	- aviz / acord MC - se interzice desființarea; este posibilă relocarea, după caz - consultarea personalului atestat MC în domeniu protejării monumentelor istorice
- intervenții în zona de protecție a monumentului istoric, care suprapune zona construită protejată	- aviz / acord MC - conform prevederilor cuprinse în PUZ aprobat

Intervenții și lucrări în ZCP

Zona construită protejată generată de valori neinstituite de patrimoniu cultural imobil de importanță locală

Recomandările se vor detalia în etapa următoare, în funcție de natura bunurilor protejate

Principii generale de intervenție	- aviz / acord MC - se recomandă consultarea personalului atestat MC în domeniu protejării monumentelor istorice

Este obligatorie conservarea, restaurarea și punerea în valoare a geamiei, clădire cu regim de monument istoric, și a zonei sale de protecție, asimilate ZCP-ZPMI.

Operațiuni recomandate asupra bunurilor de patrimoniu cultural imobil identificate, fără regim de monument istoric:

- lucrări de renovare, cu consultarea personalului specializat în protejarea / restaurarea monumentelor istorice, în baza unui studiu de specialitate;
- utilizarea materialelor compatibile cu cele originare și specifice zonei;
- punerea în valoare a caracteristicilor definitorii, după caz;

Operațiuni de reabilitare asupra fondului construit, cu excepția cazurilor menționate anterior:

- lucrări de întreținere, reparații uzuale, renovare ale construcțiilor care se încadrează în specificul local,

Materiale de construcție recomandate

*Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, zona Dobrogea de sud*editat de OAR în 2016 (pp. 28, 29, 39)

- păstrarea elementelor tradiționale / cu valoare istorică (piese de tâmplărie, prispe), precum și a acelor caracteristici care contribuie la definirea specificului local;
- lucrări de extindere, supraetajare, cu respectarea condițiilor de mai sus.

Intervenții noi în țesutul existent:

- sunt permise, cu respectarea recomandărilor cuprinse în

fișele zonelor construite protejate.

Intervențiile în zonele construite protejate, precum și în Zona istorică de referință se vor raporta obligatoriu la recomandările formulate în Ghidul de încadrare în specificul rural.

Întocmit
Arh. ABDIȘA ABDIȘA

Abdisa Abdisa

Digitally signed by Abdisa Abdisa
Reason: atestat RUR -categ.B,C,D,E
Date: 2026.03.19 10:08:39 +02'00'