



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA BREBU,
JUDEȚ CARAȘ-SEVERIN**

**ELABORATOR
S.C. ARIA 42 STUDIO S.R.L.**

**DATA
IANUARIE 2026**

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII:
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
 AFERENT PLAN URBANISTIC GENERAL, COMUNA
 BREBU, JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN

BENEFICIAR:
COMUNA BREBU
 COMUNA BREBU | STR. GĂRII | NR. 21
 | JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN | TEL. 023513060

PROIECT NR.:
02/2025
DATA:
IANUARIE 2026
ELABORATOR:
S.C. ARIA 42 STUDIO S.R.L.
 București | Sector 2 | Strada Pictor Ștefan Luchian | Nr.
 8

ÎNTOCMIT:
arh. urb. Timur MIHĂILESCU
urb. Ioana-Ramona ZANFIR
arh. urb. Andreea DALIMON-TUDOR
urb. Ana-Maria DURLĂ-UNGUREANU
arh. Gabriela ȘOPTĂREANU
arh. Ioana VELESCU
urb. Sergiu – Mihai BANCIU – CALU
urb. peis. Ionuț – Daniel STOICA
urb. Maria-Francesca ZECA

Cuprins:

CAPITOL 1	DISPOZIȚII GENERALE	5
1.1.	<i>Rolul regulamentului de urbanism</i>	5
1.2.	<i>Baza legală a elaborării</i>	5
1.3.	<i>Domeniul de aplicare</i>	11
1.4.	<i>Condiții generale de autorizare a construcțiilor</i>	11
CAPITOL 2	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	12
2.1.	<i>Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit...</i>	12
2.1.1.	<i>Terenuri agricole din intravilan</i>	12
2.1.2.	<i>Resursele subsolului</i>	13
2.2.	<i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public</i>	13
2.2.1.	<i>Expunerea la riscuri tehnologice</i>	13
2.2.2.	<i>Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice</i>	14
2.2.3.	<i>Asigurarea compatibilității funcțiilor</i>	14
2.2.4.	<i>Procentul de ocupare a terenului (POT) și Coeficientul de Ocupare a Terenului (CUT)</i>	14
2.2.5.	<i>Lucrări de utilitate publică</i>	15
2.3.	<i>Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii</i>	15
2.3.1.	<i>Intrarea în vigoare</i>	15
2.3.2.	<i>Reglementarea situațiilor tranzitorii</i>	15
CAPITOL 3	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	17
3.1.	<i>Generalități</i>	17
3.2.	<i>Tipuri de zone funcționale – Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.)</i>	18
CAPITOL 4	PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	21
4.1.	<i>Prescripții generale</i>	21
4.1.1.	<i>Amplasarea locuințelor</i>	21
4.1.2.	<i>Orientarea față de punctele cardinale</i>	21
4.1.3.	<i>Amplasarea față de drumuri publice</i>	21
4.1.4.	<i>Amplasarea față de aliniament</i>	22
4.1.5.	<i>Amplasarea în interiorul parcelei</i>	22
4.1.6.	<i>Accesuri carosabile</i>	23
4.1.7.	<i>Accesuri pietonale</i>	23
4.1.8.	<i>Parcaje</i>	23
4.1.9.	<i>Asigurarea echipării edilitare</i>	24
4.1.10.	<i>Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente</i>	24
4.1.11.	<i>Realizarea de rețele edilitare</i>	25
4.1.12.	<i>Parcelarea</i>	26
4.1.13.	<i>Înălțimea construcțiilor</i>	27
4.1.14.	<i>Aspectul exterior al construcțiilor</i>	27
4.1.15.	<i>Spații verzi și plantate</i>	28
4.1.16.	<i>Împrejmuiuri</i>	29
4.2.	<i>L – Zonă locuințe și funcțiuni complementare Cod ZF11</i>	29
4.3.	<i>IS – Zonă instituții și servicii Cod ZF09</i>	36
4.4.	<i>M – Zonă Mixtă Cod ZF08</i>	42

4.5.	CS – Zonă Comerț și Servicii	Cod ZF 10	48
4.6.	A - Zonă unități agrozootehnice	Cod ZF04	55
4.7.	ID - Zonă unități industriale și de depozitare	Cod ZF12	61
4.8.	V – Zona pentru spații verzi, sport și agrement	Cod ZF: ZF 14	67
4.9.	VP1 – Zona spațiilor verzi de protecție și perdele forestiere	Cod ZF18.....	71
4.10.	DS – Zonă cu destinație specială	Cod ZF 15	74
4.11.	GC – Cimitire	Cod ZF13	74
4.12.	GE – Zonă gospodărie comunală, echipamente tehnico-edilitare	Cod ZF 05	81
4.13.	ER – Zonă energie regenerabilă	Cod ZF 05	88
4.14.	T_ Zonă căi de comunicație și transporturi (T1, T2)	Cod ZF 06.....	92
CAPITOL 5 PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN			101
5.1.	Terenuri agricole	Cod ZF03	101
5.2.	Terenuri forestiere	Cod ZF02.....	103
5.3.	Terenuri aflate permanent sub ape	Cod ZF01	104
5.4.	Terenuri ocupate de căi de comunicație	Cod ZF06	105
5.5.	Terenuri neproductive	Cod ZF17	105
CAPITOL 6 Zone de reglementare suplimentară / de restricții (ZRS)			106
6.1.	Zone cu valoarea peisagistică și zone naturale protejate		106
6.2.	Zone construite protejate		107
6.3.	Expunerea la riscuri naturale		108
6.4.	Zonele de protecție a apelor.....		109
6.5.	Amplasarea față de căi ferate din administrarea C. N. de Căi Ferate "C.F.R."-S.A.		109
6.6.	Amplasarea față de drumurile publice.....		111
6.1.	Zonă de protecție obiective cu destinație specială.....		113
6.2.	Zona de protecție sanitară		113
6.3.	Lucrări de utilitate publică		114
6.4.	Amplasarea față de rețele de apă.....		114
6.5.	Amplasarea față de linii electrice aeriene		115
6.1.	Amplasarea față de conductele de gaze naturale.....		116
ANEXE			117
ANEXA 1_GLOSAR DE TERMENI – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU).....			117
ANEXA 2_PROFILE CIRCULAȚII PROPUSE.....			125

Listă tabele:

Tabel 1. Categori de folosință- teritorial administrativ-propus com. Brebu.....	18
Tabel 2. Bilanț teritorial intravilan propus - sat Brebu și trupuri aferente	19
Tabel 3. Bilanț teritorial intravilan propus – sat Valeadeni și trupuri aferente	19
Tabel 4. Bilanț teritorial intravilan propus – sat Apadia și trupuri aferente	20
Tabel 5. Bilanț teritorial intravilan propus - Trupuri E1, E2 și E3	20

CAPITOL 1 DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul regulamentului de urbanism

- (1) **Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.)** este o documentație cu caracter de reglementare ce însoțește Planul Urbanistic General al comunei Brebu, județul Caraș-Severin, și face parte integrantă din acesta. Acesta reglementează modul de utilizare a terenurilor, precum și amplasarea, dimensionarea și realizarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, în conformitate cu Regulamentului General de Urbanism și ale Legii 350/2001.
- (2) **Autoritate și Norme:** Regulamentul Local de Urbanism reprezintă un act de autoritate al administrației publice locale și conține norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în întreaga unitate administrativ-teritorială. Prevederile regulamentului se aplică tuturor persoanelor fizice și juridice și tuturor categoriilor de construcții, cu excepția celor cu caracter militar și special, care se autorizează în condițiile legislației specifice.
- (3) **Durata de Valabilitate:** Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe durata de valabilitate a Planului Urbanistic General, stabilită conform legii. Termenul de valabilitate al Planului Urbanistic General este de 10 ani de la data aprobării de către Consiliul Local și poate fi prelungit o singură dată, prin hotărâre a Consiliului Local, până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic General, dar nu mai mult de 10 ani de la expirarea termenului inițial.
- (4) **Modificări ale Regulamentului:** Modificarea Planului Urbanistic General și implicit a Regulamentului Local de Urbanism se poate face prin Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, aprobate în condițiile legii, cu respectarea prevederilor Legea nr. 350/2001.
- (5) **Norme Obligatorii:** Prezentul Regulament Local de Urbanism, parte integrantă a Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire vor fi emise fie prin autorizare directă, cu respectarea prevederilor legale și a prezentului regulament, fie în baza unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, aprobate conform legii.

1.2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat pe baza prevederilor legale în domeniu:

- Legea nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Norme Metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350 I 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și de actualizare a documentațiilor de urbanism. emitent Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Publicat în Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului urbanistic general, reglementare tehnică, indicativ GP038/99 aprobată prin Ordinul nr.13N/10.03.1999 al MLPAT;
- Toate actele normative din domeniul contractului, aflate în vigoare la data finalizării contractului;
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare;

- Legea 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea 219/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al concesiunilor;
- OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Legea 18/1991, republicată, privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 84/1996, privind îmbunătățirile funciare;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploataților Agricole;
- Legea îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004, republicată, consolidată cu prevederile OUG nr. 39/2009;
- OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 și Normele metodologice pentru aplicare aprobate prin HG nr. 1064/2013;
- Legea 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente: circulația juridică a terenurilor;
- OM 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscrierea în cartea funciară;
- Legea 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Legea 213/2008 pentru modificarea Legii nr. 109/2007 privind reutilizarea informațiilor din instituțiile publice;
- HG 101/2010, pentru aprobarea regulamentului privind dreptul de semnătură pentru amenajarea teritoriului și urbanism și a regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;
- Ordinul ANCPI nr. 107/2010 de aprobare a Regulamentului privind autorizarea sau recunoașterea autorizării persoanelor fizice și juridice române, ale unui alt stat membru al Uniunii Europene sau ale unui stat care aparține Spațiului Economic European în vederea realizării și verificării lucrărilor de specialitate în domeniul cadastrului, al geodeziei și al cartografiei pe teritoriul României;
- HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicat, cu completările și modificările ulterioare;
- OM 13/N/1999 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, aprobare "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General"-Indicativ: GP0038/99;
- OM 21/N/10.04.2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, aprobare "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"- Indicativ: GM-007-2000;
- ORDIN nr. 80/N/1996 pentru aprobarea "Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale";
- Legea 71/1997 și 363/2006 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-secțiunea I-rețele de transport;

- Legea 171/1997 și 20/2006 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-sețiunea II- ape;
- Legea 5/2000 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-sețiunea III-zone protejate;
- Legea 351/2001 și 100/2007 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-sețiunea IV- rețeaua de localități;
- Legea 575/2001 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-sețiunea V- zone de risc natural;
- Ordonanța de urgență 142/2008 și Legea 190/2009 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-sețiunea VIII-zone cu resurse turistice;
- Legea 315/2004 privind dezvoltarea regională în România;
- OM 562/2003, pentru aprobarea Reglementărilor tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (ZCP)";
- HG 382/2003, pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordinul M.D.R.T. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism(MO 47/2011);
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OM 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 6/2008 privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial;
- Ordinul nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Legea nr. 287/2009 Noul Cod Civil actualizat cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 22/N/1996 privind aprobarea "Ghidului de proiectare a zonelor urbane din punct de vedere acustic" indicativ GP 0001-96;
- Legea 8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea monumentelor de for public nr. 120/2006, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 41/1995, privind protejarea patrimoniului cultural național;
- OM 2.828 din 24 decembrie 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice și a Listei monumentelor istorice dispărute;

- OG 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea 378/2001, modificată, republicată;
- Legea 451/2002, pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20 octombrie 2000;
- Legea nr.331/2024 privind Codul Silvic
- HG 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 289/2002, privind perdelele forestiere de protecție, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 776/2007 privind declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare;
- OM 1964/2007 al Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile, privind instituirea regimului de Arie Naturală Protejată, a siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- Legea nr. 49/2011 pentru aprobarea OUG nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- OUG 195/2005, privind protecția mediului, aprobată prin Legea 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- HG 930/2005 pentru aprobarea Normale speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.S. 119/2014 modificat prin O.M.S. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediului de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 741/2016 pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane;
- O.U.G. nr. 62/2004 privind regimul de organizare și funcționare a parcurilor turistice;
- HG nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România cu modificările ulterioare (HG 971/2011);
- HG 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări și inundații;
- Legea nr. 203/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- Ordinul MT nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- Reglementarea M.T. 1/2015 privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC;
- Legea nr. 45/1994, Legea apărării naționale a României;
- OG 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor aprobată prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările ulterioare;

- OM 2264/2004, pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 /1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1996 privind Lista Categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice din activitățile industriilor stabilite în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, art. 12, alin. 2, aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996;
- H.G. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123/2012, Legea energiei electrice și a gazelor naturale;
- Lege nr. 59 din 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism;
- ORDIN nr. 180 din 29 noiembrie 2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- Ordinul MLPAT nr. 10/N/1993 privind aprobarea "Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane" indicativ P 132-93 (înlocuit parțial NP24-97);
- Ordinul nr. 6/139/2003 al MLPTUMAP privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean;
- Legea 124/1995, privind apărarea împotriva dezastrelor;
- Legea 481/2004, privind protecția civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;
- Legea 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, privind Legea Apelor;

- ORDIN nr. 828 din 04.07.2019 privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedură de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, a Normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizării, precum și a Conținutului-cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă;
- 122/1999- Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților;
- SR 8591/1997- Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- SR 1343-1/1995- Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;
- STAS 10859- Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate;
- STAS 1243/88- Clasificarea și identificarea pământurilor;
- STAS 6054/77- Adâncimea maximă de îngheț;
- STAS 3300/1-85- Principii generale de calcul;
- STAS 3300/2-85- Calculul terenului de fundare în cazul fundării directe;
- Normativ TS 1994- Normativ privind clasificarea pământurilor și rocilor după natura lor, după proprietățile coezive și modul de comportare la săpat;
- P100/1-2013- Cod de proiectare seismică- prevederi de proiectare pentru clădiri;
- HGR 447/10.04.2003- Norme metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- NP 074/2007- Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare;
- PE 101A/1985- Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții(republicat în 1993);
- PE 104/1993-Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V;
- PE 106/1995- Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 124-Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;
- PE 125/1995- Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1-750 KV cu linii de telecomunicații;
- PE 132/1995- Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- 1.RE-1p-3/1991- îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
- 1.L1-1p-5/1989- Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
- Ordinul nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;
- Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat și completat de Ordinul ANRE nr. 49/2007 – "Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – rev. 1"
- Ordinul M.T.I.C. nr. 2.031/05.11.2020 privind aprobarea Producției de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou.

Regulamentul Local de Urbanism ține cont, în egală măsură, de toate prevederile legale în vigoare conținute în Constituția României și în Noul Cod Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009.

1.3. Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe întreg teritoriul administrativ al comunei Brebu, jud. Caraș-Severin, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele stabilite prin lege.
- (2) Intravilanul comunei este format din localități și trupuri izolate, după cum urmează:
 - a. satul Brebu;
 - b. satul Valeadeni;
 - c. satul Apadia;
 - d. alte trupuri de intravilan sau trupuri izolate stabilite prin PUG.
- (3) Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii și permit autorizarea directă a lucrărilor de construcții, cu excepția situațiilor în care, potrivit legii sau prezentului regulament, este necesară elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu.
- (4) În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și indicatorii zonelor de reglementare stabilite prin prezenta documentație de urbanism, dreptul de construire se poate acorda condiționat de reconfigurarea parcelelor respective prin parcelare, ce va fi realizată în conformitate cu prevederile prezentului regulament - **cap. 2.6.1. Parcelarea**.
- (5) Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentului local de urbanism aferent, în următoarele situații:
 - a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
 - b. prezența unor vestigii arheologice;
 - c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului;
 - d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase;
 - e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.
- (6) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (UTR) este stabilită prin Planul Urbanistic General, pe baza unor criterii urbanistice omogene privind utilizarea terenurilor, modul de construire, caracteristicile morfologice și funcționale ale zonei.
- (7) Reglementările specifice fiecărei unități teritoriale de referință sunt obligatorii și detaliază prevederile prezentului regulament.
- (8) Prezentul regulament produce efecte juridice de la data aprobării Planului Urbanistic General prin hotărâre a Consiliului Local.
- (9) Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament își păstrează valabilitatea în condițiile legii.

1.4. Condiții generale de autorizare a construcțiilor

- (1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, în condițiile Legii nr. 50/1991 și a Legii nr. 350/2001.
- (2) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.

- (3) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor** specifice funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.
- (4) Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă terenul este construibil și dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
- imobilul este legal înscris în evidențele de cadastru și carte funciară;
 - parcele are acces la un drum public sau privat, conform prevederilor prezentului regulament;
 - sunt asigurate condițiile minime de echipare edilitară sau există posibilitatea tehnică de racordare la rețelele existente;
 - construcția propusă respectă reglementările privind utilizarea terenului, indicatorii urbanistici și condițiile de amplasare stabilite prin prezentul regulament;
 - sunt respectate prevederile privind siguranța în exploatare, sănătatea populației și protecția mediului.
- (5) Autorizarea executării lucrărilor de construcții poate fi condiționată de realizarea sau modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de acces, în funcție de capacitatea rețelelor existente și de impactul investiției propuse.
- (6) Nu se vor autoriza lucrări de construcții în următoarele situații:
- pe terenuri expuse riscurilor naturale (inundații, alunecări de teren, tasări etc.), în lipsa unor studii și măsuri tehnice adecvate;
 - pe terenuri afectate de riscuri tehnologice sau de servituți de utilitate publică, dacă acestea nu permit construirea;
 - în zone protejate sau cu potențial arheologic, fără obținerea avizelor prevăzute de lege;
 - în cazul în care investiția propusă contravine reglementărilor urbanistice aprobate.
- (7) În cazul terenurilor situate în zone cu restricții sau condiționări speciale (zone de protecție, zone de risc, zone construite protejate, situri naturale etc.), autorizarea se face numai în baza avizelor și studiilor de specialitate prevăzute de legislația în vigoare.
- (8) Autorizarea executării lucrărilor de construcții poate fi refuzată motivat în situația în care proiectul propus:
- generează disfuncționalități majore în organizarea circulației;
 - suprasolicită infrastructura tehnico-edilitară existentă;
 - afectează negativ cadrul construit, peisajul sau mediul natural;
 - este incompatibil cu funcțiunea dominantă a zonei.
- (9) În vederea autorizării, autoritatea publică competentă poate solicita elaborarea unor studii de specialitate (geotehnic, de trafic, de impact asupra mediului, arheologic etc.), în funcție de specificul amplasamentului și al investiției propuse.

CAPITOL 2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

2.1.1. Terenuri agricole din intravilan

- (1) Conform art. 4 din RGU aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996, cu completările și modificările ulterioare sunt specificate următoarele:

- a. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
 - b. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1.a.) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - c. Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - d. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
 - e. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.
- (2) Intravilanul propus se stabilește prin Planul Urbanistic General, iar introducerea de noi terenuri agricole în intravilan, ulterior intrării în vigoare a prezentului PUG, se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționate de asigurarea realizării în prealabil a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

2.1.2. Resursele subsolului

- (1) Conform art. 6 din RGU aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996, cu completările și modificările ulterioare sunt specificate următoarele:
- a. Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
 - b. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
 - c. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
 - d. Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.2.1. Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- (4) Se vor respecta prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase și a Ordinului nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016.

2.2.2. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice conform Ordin nr. 1587/1997.

2.2.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- (2) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizări interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (3) Pentru parcele care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

2.2.4. Procentul de ocupare a terenului (POT) și Coeficientul de Ocupare a Terenului (CUT)

- (1) Conform legii nr. 350/2001, Anexa 2:
- Procentul de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a construcției) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.
 - Coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.
 - Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:
 - Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
 - Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

- (2) În conformitate cu legea 350/2001, art. 32 Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

2.2.5. Lucrări de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
- (3) Conform art. 6 din legea nr. 33 din 27 mai 1994, sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale-cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.
- (4) Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

2.3. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

2.3.1. Intrarea în vigoare

- (1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu conform **art. 49** legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local.
- (2) Prezentul regulament anulează și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei aflat în vigoare până la avizarea și aprobarea prezentului PUG și RLU.

2.3.2. Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (1) Odată cu aprobarea prezentului PUG nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu preluarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.

- (2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. Prelungirea acestora se va face cu actualizarea prevederilor cuprinse în prezentul RLU.

CAPITOL 3 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Generalități

- (1) Intravilanul U.A.T. Brebu este compus din satele Brebu (reședință), Valeadeni, Apadia, trupurile izolate de intravilan.
- (1) Suprafața teritoriului administrativ este de 7521.21 ha din care teritoriul intravilan este de 324.01 ha.
- (2) În cadrul prezentului regulament, zonele funcționale delimitate prin Planul Urbanistic General constituie unități teritoriale de referință (UTR), pentru care se stabilesc reglementări urbanistice specifice și care sunt identificate prin coduri de reglementare specifice (ZF).
- (3) Pentru fiecare zonă funcțională regulamentul este structurat astfel:

I. GENERALITĂȚI

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Art.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Art.16. ÎMPREJMUIRI

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

3.2. Tipuri de zone funcționale – Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.)

(1) În teritoriul intravilan propus, delimitarea Unităților Teritoriale de Referință (U.T.R.) este următoarea:

- a. **L** – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare (**Cod ZF11**)
 - **L1** – Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare, aferenta țesutului construit tradițional al vetrei satului (**Cod ZF11**)
 - **L2** – Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare, aferenta extinderilor și noilor dezvoltări rezidențiale (**Cod ZF11**)
- b. **IS** – Zonă pentru instituții publice (**Cod ZF09**)
- c. **M** – Zonă mixtă (**Cod ZF08**)
- d. **CS** – Zonă comerț și servicii (**Cod ZF10**)
- e. **A** – Zonă unități agro-zootehnice (**Cod ZF04**)
- f. **ID** – Zonă unități industriale și de depozitare (**Cod ZF12**)
- g. **ER** – Energie regenerabilă (**Cod ZF05**)
- h. **V** – Zonă spații verzi, sport, agrement, protecție (**Cod ZF 14**)
- i. **VP1** – Zonă spațiilor verzi de protecție și perdele forestiere (**Cod ZF 18**)
- j. **DS** – Zonă cu destinație specială (**Cod ZF15**)
- k. **GC** – Cimitire (**Cod ZF13**)
- l. **GE** – Zonă gospodărie comunală, echipamente tehnico-edilitare (**Cod ZF05**)
- m. **T** – Zonă căi de comunicație și transporturi (T1, T2) (**Cod ZF 06**)
 - **T1** – Zonă căi de comunicație și transporturi rutiere (**Cod ZF 06**)
 - **T2** – Zonă căi de comunicație și transporturi feroviare (**Cod ZF 06**).

(2) În extravilan au fost stabilite prevederi privind modul de ocupare a terenurilor pentru următoarele zone funcționale:

- a. Zonă terenurilor agricole
- b. Zonă terenurilor forestiere
- c. Zonă terenurilor aflate permanent sub ape
- d. Zonă terenurilor ocupate de căi de comunicație
- e. Zonă terenurilor neproductive

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ	CATEGORII DE FOLOSINȚĂ – TERITORIAL ADMINISTRATIV – PROPUȘ											
	AGRICOL				NEAGRICOL							
	ARABIL	PĂȘUNI FÂNEȚE	VII	LIVEZI	PĂDURI	APE	CĂI FERATE	DRUMURI	CURȚI CONSTR.	NEPROD.	INCERT	TOTAL
EXTRAVILAN	1102.86	1683.94	0.00	407.34	1457.07	49.73	63.92	73.44	0.14	1.4451	2218.2809	7058.16
INTRAVILAN	111.16	66.16	0.00	29.05	0.00	9.52	9.05	42.81	183.09	0.84	11.38	463.05
TOTAL	1214.02	1750.10	0.00	436.39	1457.07	59.24	72.96	116.25	183.23	2.29	2229.66	7521.21
% DIN TOTAL	16.14%	23.27%	0.00%	5.80%	19.37%	0.79%	0.97%	1.55%	2.44%	0.03%	29.65%	100.00%

Tabel 1. Categorii de folosință- teritorial administrativ-propus com. Brebu

ZONE FUNCȚIONALE		BILANT INTRAVILAN AL COMUNEI BREBU - SAT BREBU																											TOTAL	PERCENT % DE INTRAVILAN
		SUPRAFAȚĂ (Ha)																												
		BREBU						Localități propuse																						
		EXISTENT	+/-	PROPUȘ	EXISTENT	+/-	PROPUȘ	EXISTENT	+/-	PROPUȘ	EXISTENT	+/-	PROPUȘ	EXISTENT	+/-	PROPUȘ	EXISTENT	+/-	PROPUȘ	EXISTENT	+/-	PROPUȘ	EXISTENT	+/-	PROPUȘ	EXISTENT	+/-	PROPUȘ		
	TERENURI AGRICOLE	55.08	-55.08	0.00	0.0	-0.0	0.00	0.00	-0.00	0.00	0.00	-0.00	0.00	0.00	1.15	-1.15	0.00	0.00	-0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.40	-17.40	0.00	0.00	0.00%		
A	UNITĂȚI AGROZOOTECHE	0.00	1.19	11.39	0.00	0.00	3.90	-0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.19	-1.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.10%			
GE	ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	0.00	0.00	0.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.33%			
ER	ENERGIE REGENERABILĂ	0.00	3.77	3.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%			
T_T1	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI RUTIERE	17.91	4.97	22.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.26%			
T_T2	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI FEROVIARE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%			
M	ZONĂ MIXTĂ	1.73	16.38	18.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18.73%			
IS	ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	0.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.33%			
CS	ZONĂ COMERT ȘI SERVICII	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%			
L1	ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - L1	55.65	-55.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.19%			
L2	ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - L2	0.00	8.28	8.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.28%			
ID	ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%			
GC	ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE	0.52	0.03	0.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.74%			
V	ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	0.00	1.69	1.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.49%			
DS	ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%			
	ZONĂ TERENURI NEPRODUCTIVE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%			
VP1	VP-PERDELE FORESTIERE DE PROTECȚIE INTRAVILAN	7.20	0.27	7.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.58%			
TOTAL INTRAVILAN		100.82	84.60	224.39	0.00	-0.00	0.00	3.20	-3.20	0.00	0.00	0.00	-0.00	0.00	1.15	0.00	1.15	0.00	-0.00	0.00	0.00	0.00	17.40	-16.87	3.10	240.30	100.00%			

Tabel 2. Bilanț teritorial intravilan propus - sat Brebu și trupuri aferente

BILANT INTRAVILAN COMUNA BREFU, SAT VALEADENI												
ZONE FUNCȚIONALE		SUPRAFAȚA (ha)									TOTAL	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
		Localitate secundară										
		VALEADENI			TRUP V1			TRUP V2				
		EXISTENT	+/-	PROPUS	EXISTENT	+/-	PROPUS	EXISTENT	+/-	PROPUS		
	TERENURI AGRICOLE	17.40	-17.40	0.00	0.01	-0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
A	UNITĂȚI AGROZOOTECHE	0.00	4.66	4.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.66	4.10%
GE	ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	0.00	0.28	0.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.28	0.24%
ER	ENERGIE REGENERABILĂ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
T_T1	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI RUTIERE	10.02	0.76	10.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.87	0.87	11.66	10.26%
T_T2	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI FEROVIARE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
M	ZONĂ MIXTĂ	0.00	10.27	10.27	0.00	0.00	0.00	0.00	11.06	11.06	21.34	18.78%
IS	ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	0.37	0.00	0.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.37	0.33%
CS	ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
L1	ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - L1	55.65	1.38	57.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	57.03	50.19%
L2	ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - L2	0.00	8.28	8.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.28	7.28%
ID	ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
GC	ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE	0.52	0.03	0.55	0.24	0.05	0.29	0.00	0.00	0.00	0.84	0.74%
V	ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	0.00	1.69	1.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.69	1.49%
DS	ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
	ZONĂ TERENURI NEPRODUCTIVE	0.18	-0.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
VP1	VP-PERDELE FORESTIERE DE PROTECȚIE INTRAVILAN	7.20	0.27	7.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.47	6.58%
TOTAL INTRAVILAN		91.35	10.04	101.39	0.24	0.05	0.29	0.00	11.93	11.93	113.61	100.00%

Tabel 3. Bilanț teritorial intravilan propus – sat Valeadeni și trupuri aferente

BILANT INTRAVILAN COMUNA BRERU, SAT APADIA															
ZONE FUNCȚIONALE		SUPRAFAȚA (ha)												TOTAL	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
		Localitate secundară													
		APADIA			TRUP A1			TRUP A2			TRUP A3				
		EXISTENT	+/-	PROPUȘ	EXISTENT	+/-	PROPUȘ	EXISTENT	+/-	PROPUȘ	EXISTENT	+/-	PROPUȘ		
	TERENURI AGRICOLE	30.48	-30.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
A	UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE	0.00	8.31	8.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.31	8.06%
GE	ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
ER	ENERGIE REGENERABILĂ	0.00	0.00	0.00	0.00	3.15	3.15	0.00	0.66	0.66	0.00	1.85	1.85	5.66	5.49%
T_T1	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI RUTIERE	7.62	0.60	8.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.22	7.98%
T_T2	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI FEROVIARE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
M	ZONĂ MIXTĂ	0.00	13.77	13.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13.77	13.36%
IS	ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	0.29	0.00	0.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.29	0.28%
CS	ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
L1	ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - L1	34.75	-6.85	27.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27.91	27.07%
L2	ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - L2	0.00	35.99	35.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35.99	34.91%
ID	ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
GC	ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE	0.37	0.10	0.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.47	0.46%
V	ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
DS	ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	0.00	0.70	0.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.70	0.68%
	ZONĂ TERENURI NEPRODUCTIVE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
VP1	VP-PERDELE FORESTIERE DE PROTECȚIE INTRAVILAN	1.76	0.00	1.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.76	1.70%
TOTAL INTRAVILAN		75.27	22.16	97.43	0.00	3.15	3.15	0.00	0.66	0.66	0.00	1.85	1.85	103.09	100.00%

Tabel 4. Bilanț teritorial intravilan propus – sat Apadia și trupuri aferente

BILANT INTRAVILAN COMUNA BRERU, SAT APADIA												
ZONE FUNCȚIONALE		SUPRAFAȚA (ha)									TOTAL	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
		Localitate secundară										
		TRUP E1			TRUP E2			TRUP E3				
		EXISTENT	+/-	PROPUS	EXISTENT	+/-	PROPUS	EXISTENT	+/-	PROPUS		
	TERENURI AGRICOLE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
A	UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.28	1.28	23.31%
GE	ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
ER	ENERGIE REGENERABILĂ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
T_T1	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI RUTIERE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
T_T2	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI FEROVIARE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
M	ZONĂ MIXTĂ	0.00	0.84	0.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.84	15.32%
IS	ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	0.00	0.00	0.00	0.00	3.16	3.16	0.00	0.00	0.00	3.16	57.58%
CS	ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
L1	ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - L1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
L2	ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - L2	0.00	0.21	0.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	3.79%
ID	ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
GC	ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
V	ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
DS	ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
	ZONĂ TERENURI NEPRODUCTIVE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
VP1	VP-PERDELE FORESTIERE DE PROTECȚIE INTRAVILAN	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
TOTAL INTRAVILAN		0.00	1.05	1.05	0.00	3.16	3.16	0.00	0.00	1.28	5.49	100.00%

Tabel 5. Bilanț teritorial intravilan propus - Trupuri E1, E2 și E3

CAPITOL 4 PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

4.1. Prescripții generale

4.1.1. Amplasarea locuințelor

- (1) Conform Ordin 119/2014, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:
 - a) Protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
 - b) Reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
 - c) Sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
 - d) Sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
 - e) Sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

4.1.2. Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 aferentă Regulamentului General de urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 525/1996.
- (2) Se vor respecta prevederile specificate în Ordinul 119/2014-Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

4.1.3. Amplasarea față de drumuri publice

- (1) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (2) Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.
- (3) Străzile noi, lărgirile și modernizările străzilor existente se vor realiza cu respectarea profilelor și amprizelor stabilite prin P.U.G. și evidențiate în planșele de Reglementări Urbanistice. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face în funcție de profilele aprobate prin P.U.G.
- (4) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a. Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b. Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - c. Conduce de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte instalații sau construcții de acest gen.
- (5) În intravilan, lucrările pentru realizarea sau extinderea rețelelor edilitare, inclusiv traversările drumurilor publice, se vor executa preponderent în sistem subteran, cu respectarea legislației și normelor tehnice în vigoare.

- (6) Prin excepție, rețelele de comunicații electronice și infrastructura aferentă pot fi amplasate și supateran, cu respectarea prevederilor legale și tehnice aplicabile.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (8) Prin funcțiuni de locuire se înțeleg locuințele individuale și colective, casele de vacanță, construcțiile turistice de cazare și alte spații de cazare permanentă sau temporară, precum cămine, sanatorii sau construcții similare
- (9) Conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de:
 - a. 50,0 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, ai drumurilor expres și al drumurilor europene
 - b. 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean.
- (10) Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.
- (11) Construcțiile amplasate în afara localităților, care nu generează trafic suplimentar, se vor realiza în afara zonelor de protecție ale drumurilor.

4.1.4. Amplasarea față de aliniament

- (1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- (2) În traversarea localităților rurale (satele componente), amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei va ține seama de regimul drumului public din care se face accesul, retragerea calculându-se, după caz, față de axul drumului sau față de aliniamentul parcelei, conform legislației în vigoare, în caz contrar se va solicita avizul/acordul instituțiilor abilitate.
- (3) Fac excepție de la alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4) Pentru terenurile afectate de propuneri de lărgire a străzilor, amplasarea construcțiilor și a împrejurimilor se va face cu respectarea profilului stradal propus prin P.U.G.

4.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Condițiile de amplasare a construcțiilor unele față de altele, precum și retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, vor respecta prevederile specifice fiecărui UTR din prezentul regulament.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se respectă:
 - a. Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
 - b. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- (3) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament de urbanism privind amplasarea construcțiilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe baza unui Plan Urbanistic Zonal.

4.1.6. Accesuri carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- (3) Accesurile carosabile, precum și organizarea circulației se vor realiza cu respectarea profilelor stradale stabilite prin Planul Urbanistic General.
- (4) Pentru străzile existente, profilele stradale reglementate prin PUG vor fi menținute și, după caz, vor fi asigurate prin retrageri succesive ale construcțiilor sau prin operațiuni de aliniere, în condițiile legii.
- (5) Pentru străzile noi propuse, precum și pentru drumurile private ce deserveșc parcelările propuse, este obligatorie respectarea lățimilor și a elementelor componente ale profilelor stradale stabilite prin **PUG – RLU – Anexa 2** (parte carosabilă, trotuare, spații verzi, zone pentru echipare edilitară).
- (6) Nu se vor autoriza construcții care:
- împiedică realizarea sau menținerea profilelor stradale reglementate;
 - reduc lățimea căilor de acces sub dimensiunile minime stabilite prin prezentul regulament;
 - afectează vizibilitatea în intersecții sau siguranța circulației.

4.1.7. Accesuri pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.1.8. Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform anexei nr. 5 din RGU aprobat prin Hotărârea nr. 525/1996 și a Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022.

- (3) Excepție de la pct. (3) sunt locuințele pentru care se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.
- (4) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru amenajarea spațiilor de parcare se stabilește de către autoritățile administrației publice locale competente, conform legii, și se autorizează în condițiile prezentului regulament, numai dacă:
- nu afectează siguranța circulației rutiere și pietonale
 - nu blochează accesul la proprietăți sau intervenții ISU
 - nu diminuează sub profilul minim reglementat partea carosabilă sau trotuarele
 - nu afectează echipamentele sau rețele edilitare existente.

4.1.9. Asigurarea echipării edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (4) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extinderile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelilor de apă - canal.
- (5) Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor se vor amenaja la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor.

4.1.10. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelilor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

- (5) Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (6) Rețelele existente/ noi de telefonie, comunicații și de date vor fi amplasate în subteran.

4.1.11. Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile stabilite prin avizele și contractele încheiate cu autoritatea administrației publice locale și operatorii de rețea.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localității se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- (5) Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă a imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (6) Montarea conductelor de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- (7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice aprobate în condițiile legii.
- (9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

- (10) Prin excepție de la prevederile alin. (3)-(9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurii existente, în intravilanul și extravilanul comunei Brebu.

4.1.12. Parcelarea

- (1) Parcelarea reprezintă operațiunea de împărțire a unor suprafețe de teren în 3 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea Funciară.
- (2) Parcelarea se poate realiza în baza unui Certificat de urbanism emis în vederea operațiunii de parcelare (operațiuni notariale), însoțit de un plan de parcelare întocmit și semnat de către un urbanist cu drept de semnătură adecvat tipului de parcelare propus, acordat de Registrul Urbanistilor din România
- (3) Operațiunea de parcelare este permisă numai dacă planul parcelar rezultat cuprinde exclusiv parcele construibile, străzi și alte spații de folosință comună, a căror destinație este compatibilă cu specificul zonei funcționale.
- (4) Sunt considerate parcele construibile numai loturile care se încadrează în prevederile următoare:
- Au acces pietonal și carosabil direct dintr-o stradă publică sau drum privat, care respectă condițiile impuse de prezentul normativ privind profilele stradale reglementate.
 - Respecta, pentru fiecare zonă funcțională, caracteristicile minime de construibilitate stabilite pentru parcelele rezultate din parcelări, indicate la articolul **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)** aferent respectivei zone funcționale.
 - Au posibilitatea tehnică de branșare la rețeaua de utilități (apă, canalizare, energie electrică).
 - Forma parcelei permite, respectând retragerile impuse de prezentul regulament, înscrierea unui edificabil minim de 75 mp.
 - Adâncimea parcelei este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia.
- (5) Parcelele propuse ce vor avea funcțiunea de circulații – străzi sau drumuri private – trebuie să respecte condițiile impuse de prezentul normativ privind profilele stradale reglementate.
- (6) În cadrul operațiunii de parcelare este obligatorie asigurarea unor spații verzi comune în suprafață de minimum 5% din suprafața totală parcelată, acestea urmând a fi amenajate în afara parcelelor construibile
- (7) Aparatul de specialitate al primarului localității poate solicita rezervarea unor parcele pentru echipamente de interes public general (educație, sănătate, cultură, echipare edilitară, după caz), în limita a maximum 10% din suprafața totală a parcelării. Aceste sarcini vor fi înscrise în cărțile funciare ale respectivelor parcele în momentul dezmembrării.
- (8) Condițiile de construire pe terenurile rezultate în urma parcelării vor prelua reglementările aferente zonei funcționale din care provin. În cazul în care condițiile mai sus menționate nu pot fi respectate simultan, operațiunea de parcelare se va face prin elaborarea și aprobarea în condițiile legii a unui Plan Urbanistic Zonal.
- (9) În intravilan este permisă operațiunea de divizare a unei parcele în 2 subparcele, în vederea construirii, numai dacă ambele loturi rezultate îndeplinesc cumulativ condițiile de construibilitate prevăzute de prezentul regulament.

4.1.13. Înălțimea construcțiilor

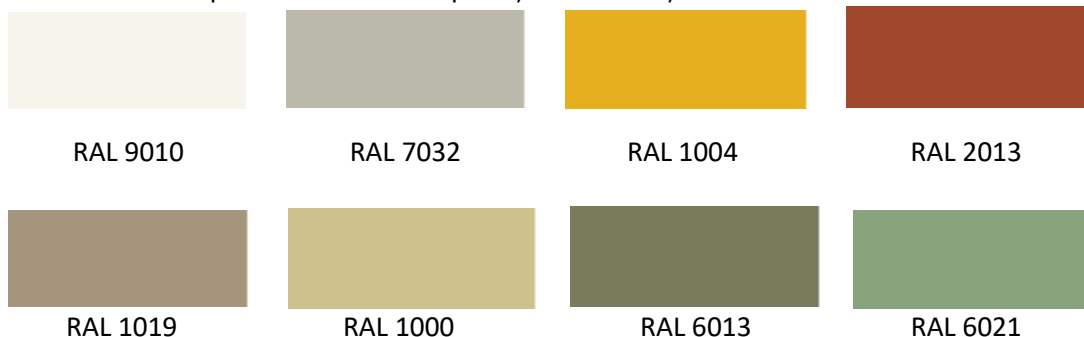
- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime , respectiv a înălțimii maxime admise, conform prevederilor specificate în UTR-ul din care face parte.
- (2) Pentru construcțiile existente la momentul aprobării prezentului regulament ce depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.
- (3) **În cadrul reglementărilor din prezentul regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, din punctul cel mai apropiat de stradă al amprenteii construcției propuse.**

4.1.14. Aspectul exterior al construcțiilor

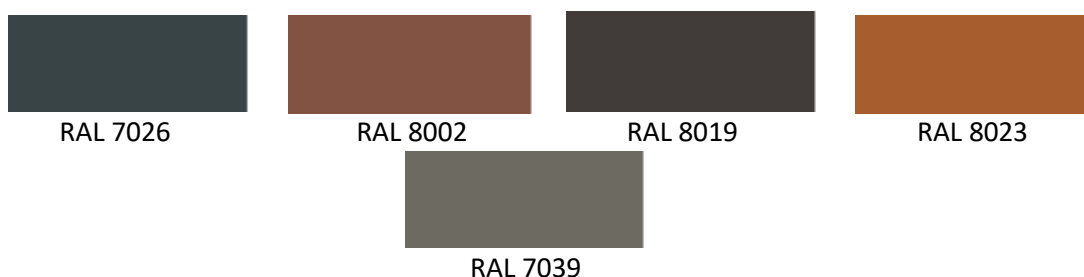
- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- (4) Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepția celor caracteristice localității. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale.
- (5) Parapeții de la prispe, foișoare, cerdacuri sau terase se vor realiza din lemn, după specificul local. Se interzic inoxul, materialele plastice, sticla colorată, texturi și culori nespecifice pentru balustrade, balustrii din beton sau piatră.
- (6) Se interzice placarea cu piatră, plăci ceramice, sau alte tipuri de plăci. Se interzice tencuirea cu materiale de tip tencuială decorativă mozaicată, cu excepția soclului.
- (7) Se interzice placarea pereților cu tablă (simplă, cutată, compozită etc.). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din polimeri.
- (8) Balcoanele sau terasele care marchează accesul își vor păstra elementele constitutive caracteristice localității, materialele din care sunt alcătuite (lemn sau zidărie), forma golurilor (uneori cu arcade), raportul dintre înălțime și lățime precum și ponderea și poziția în cadrul fațadei și a volumului din care fac parte.
- (9) Soluțiile de scurgere a apelor pluviale vor fi concepute astfel încât burlanele să fie cât mai discrete; de preferat, se va evita amplasarea lor pe fațada principală sau acestea vor fi integrate prin culoare ori detalii de fațadă care să le facă mai puțin vizibile. Se va urmări utilizarea unui număr cât mai redus de burlane aparente.
- (10) Se vor avea în vedere prevederile Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Județul Caraș-Severin elaborat de OAR.

(11) Materialele, cromatica și texturile permise pentru noile construcții sau pentru reabilitarea celor vechi sunt următoarele:

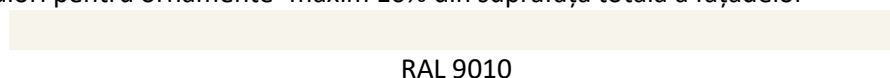
a. Culori de câmp- minim 70% din suprafața totală a fațadelor



- Culori pentru soclu- maxim 20% din suprafața totală a fațadelor



b. Culori pentru ornamente- maxim 10% din suprafața totală a fațadelor



c. Materiale permise pentru acoperiș:

- Tablă fâltuită - RAL 7016, RAL 8019, RAL 3005;
- Țiglă metalică – RAL 7016, RAL 8019, RAL 3005;
- Țiglă ceramică – RAL 7016, RAL 8019, RAL 3005;

d. Materiale permise pentru fațade:

- Căramidă aparentă;
- Beton aparent;
- Sticlă;

4.1.15. Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unității teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se poate face înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
- (3) Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 2 locuri de parcare.

- (4) Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate prin Planul Urbanistic General în categoria zonelor verzi conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare.
- (5) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații verzi plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.
- (6) Pentru arterele carosabile existente sau cele propuse, se va respecta organizarea poștelor transversale.
- (7) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de acesta.
- (8) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe alei și din spațiile plantate. Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

4.1.16. Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a. împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b. împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (3) Împrejmuirea de la stradă va fi semi-transparentă și va avea o înălțime de maxim 2,20 m.
- (4) Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și vor fi din materiale opace.

4.2. L – Zonă locuințe și funcțiuni complementare

Cod ZF11

Descrierea zonei

În zona destinată funcțiunii de locuire sunt reglementate două UTR-uri:

UTR L1_zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare, aferente țesutului construit tradițional al vatrei satului (Cod ZF11). Suprafața minimă a parcelei construibile = 450 mp.

UTR L1 reprezintă locuirea cu o tipologie de țesut construit tradițional, corespunzător vatrei vechi a satelor, caracterizat printr-o structură rurală coerentă, cu aliniere predominantă a construcțiilor la aliniamentul stradal, front construit continuu, parcele înguste și adânci și o organizare funcțională specifică gospodăriei rurale tradiționale.

UTR L2_zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare, aferentă extinderilor și noilor dezvoltări rezidențiale(Cod ZF11). Suprafața minimă a parcelei construibile = 250 mp.

UTR L2 reprezintă locuirea amplasată în zonele de extindere noi ale locuirii, dezvoltate în etape recente, în special la marginea intravilanului, caracterizate printr-un regim de construire cu retrageri față de aliniamentul stradal și față de limitele laterale ale parcelelor, parcele cu dimensiuni mai mari și un fond construit mai aerisit. În aceste zone se regăsesc locuințe individuale realizate conform unor reglementări moderne, cu o relație diferită între construit și neconstruit.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Utilizare rezidențială (5_ResidentialUse)

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire individuală și funcțiuni complementare care deservesc zonele de locuire. Pe de-o parte zona **L1** este caracterizată de locuințele care sunt amplasate în vatra satului și sunt definite prin asocierea cu activități agricole în cadrul gospodăriei și printr-un parcelar tradițional amplasat în interiorul limitei vetrei satului, cuprinzând parcele de dimensiuni medii spre mari destinate activităților agricole (cultura plantelor și creșterea animalelor domestice). Pe de altă parte zona **L2** este caracterizată de locuințele dezvoltate în afara limitei vetrei satului, cu caracter urban privind modelul de amplasare al cădririi și configurarea țesutului.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) **L1+L2_** Se aplică prevederile *Cap. 4. -4.1. Prescripții generale din prezentul regulament.*
- (2) **L1+L2_** Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.
- (3) **L1+L2_** Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acesteia, precum și pentru orice construcție amplasată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție aferentă, este obligatorie obținerea avizului din partea M.C.-D.J.C. Caraș-Severin.
- (4) **L1+L2_** Clădirile principale existente, fără valoare de monument sau ambientală, pot fi reabilite, extinse, supraetajate sau înlocuite cu construcții similare. Înlocuirea lor se poate face prin construcții noi ce au aceeași amprentă la sol sau cu construcții ce pot modifica suprafața construită la sol existentă cu cel mult 30 mp, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- (5) **L1+L2_** Se admit extinderi ale acestor construcții existente, în scopul îmbunătățirii condițiilor de confort (realizarea de băi, bucătării, etc.), cu o suprafață construită la sol de maximum 30 mp, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- (6) **L1+L2_** Clădirile ce nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, atunci când nu este justificată realizarea unor lucrări de îmbunătățire a confortului, pot fi demolate, în totalitate sau parțial, cu respectarea prevederilor legii 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare.
- (7) **L1+L2_** Se permite conversia locuințelor existente în alte funcțiuni (comerciale, servicii profesionale, mici activități manufacturiere), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit după ora 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- (8) **L1+L2_** În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile pot solicita contribuția beneficiarilor în realizarea lucrărilor de extindere sau redimensionare a acestora.
- (9) **L1+L2_** Pentru construcțiile amplasate în zone cu risc sau condiționări geotehnice se va solicita studiu geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) L1+L2_ Utilizare rezidențială cu alte utilizări compatibile

(5_2_ResidentialUseWithOtherCompatibleUses):

- a. **Construcții de locuințe:** locuințe individuale și colective, construcții anexe, amenajări exterioare (platforme, alei, amenajări peisagistice, etc.);
- b. **Alte utilizări compatibile:** servicii comerciale, profesionale, alimentație publică și mici activități manufacturiere, a căror suprafață utilă nu depășește 150 mp și nu generează disconfort pentru locuințele din vecinătate, pensiuni agroturistice cu maximum 8 camere;
- c. **Echipamente tehnico-edilitare:** construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

(2) L1+L2_Servicii comunitare (3_3_CommunityServices)

- a. **Construcții de învățământ:** grădinițe, creșe, școli, licee, alte forme de activități educaționale (3_3_2_EducationalServices);
- b. **Construcții de sănătate:** cabinete medicale, cabinete stomatologice, dispensare, policlinici, centre medicale, spitale, asistență medicală de specialitate, alte construcții de sănătate (3_3_3_HealthAndSocialServices);
- c. **Construcții de cult:** lăcașe de cult, alte construcții de cult (3_3_4_ReligiousServices);

(3) L1+L2_Servicii culturale, de divertisment și de recreere

(3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices)

- a. **Spații de agrement:** locuri de joacă pentru copii, scuaruri, spații plantate (3_4_4_OpenAirRecreationalAreas);

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) L1+L2_Servicii comerciale (3_1_CommercialServices): sunt permise următoarele funcțiuni cu condiția obținerii acordului vecinilor direct afectați sau în condițiile aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu:

- a. **Construcții de turism:** hoteluri, pensiuni cu peste 8 camere, restaurante, alte facilități de cazare și alimentație publică cu suprafețe utile ce depășesc 150 mp (3_1_3_AccommodationAndFoodServices);
- b. **Construcții comerciale de dimensiuni medii:** magazine generale sau specializate cu suprafața utilă de până la 500 mp (3_1_4_OtherCommercialServices);

(2) L1+L2_Producție agricolă pentru consumul propriu

(1_1_3_AgriculturalProductionForOwnConsumption): sunt permise construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu;

(3) L1+L2_Depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse/echipamente, utilizate în activitățile agricole ce se desfășoară în interiorul gospodăriilor, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) L1+L2_ Orice utilizări incompatibile cu funcțiunea de locuire;

(2) L1+L2_ Stații de betoane, stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 5 autoturisme;

- (3) **L1+L2_** Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- (4) **L1+L2_** Activități agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), dacă acestea depășesc limitele cantitative destinate consumului propriu;
- (5) **L1+L2_** Activități cu risc tehnologic sau care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) **L1_** Se consideră construibile parcelele existente anterior aprobării prezentului P.U.G. care au suprafața de minimum 450 mp și deschiderea de minim 12,0 m.
- (2) **L2_** Se consideră construibile parcelele existente anterior aprobării prezentului P.U.G. care au suprafața de minimum 250 mp și deschiderea de minim 10,0 m.
- (3) **L1+L2_** În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 12,0 m;
- (4) **L1+L2_** Pentru asigurarea vizibilității în intersecții, la parcelele de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, pe o lungime de minimum 6,0 m.
- (5) **L1+L2_** Exceptate de la prevederile prezentului articol sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de extindere a clădirilor existente sau reconstruire pe amprenta inițială, conform prevederilor **art. 1 alin (3) și (4)**.
- (6) **L1+L2_** Parcele existente care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.
- (7) **L1+L2_** Este permisă parcelarea, în condițiile prevăzute de prezentul regulament la **cap. 2.6.1. Parcelarea**
- (8) **L1+L2_** În cazul parcelelor provenite din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, ce nu au făcut obiectul unei operațiuni de parcelare, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - a. Au o suprafață de minimum 450 mp respectiv 250 mp, în conformitate cu **pct. (1) respectiv (2)**;
 - b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - c. Forma parcelei permite, respectând retragerile impuse de prezentul regulament, înscrierea unui edificabil minim de 75 mp;
 - d. Au acces pietonal și carosabil direct dintr-o stradă publică sau drum privat, care respectă condițiile impuse de prezentul normativ privind profilele stradale reglementate;
 - e. Au posibilitatea tehnică de branșare la rețeaua de utilități (apă, canalizare, energie electrică).

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **L1+L2**_Amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera) va respecta alinierea caracteristică străzii sau tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- (2) **L1**_Construcțiile vor fi amplasate preponderent la aliniament, în regim continuu sau semi-continuu, menținând frontul construit compact și caracterul tradițional al străzii.
- (3) **L2**_Construcțiile vor fi amplasate, de regulă, retrase față de aliniament, fiind admise variații ale retragerilor care reflectă caracterul deschis și aerisit al țesutului.
- (4) **L1+L2**_În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, construcțiile se vor amplasa la o retragere de 5,0 m față de aliniament.
- (5) **L1+L2**_În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se admit construcții cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) **L1+L2**_Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, prevăzute la **Art. 1 alin (3) și (4)** se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.
- (2) **L1**_Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, astfel încât distanța minimă față de una dintre limitele laterale ale parcelei va respectarea art. 612, Codul Civil, iar față de cealaltă limită se vor retrage cu minimum 3,0 m.
- (3) **L2**_Construcțiile noi se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, cu respectarea unei retrageri minime de 3,0 m față de fiecare dintre limitele laterale ale parcelei.
- (4) **L1+L2**_Este permisă construirea pe limita laterală de proprietate, în regim cuplat, cu condiția obținerii acordului proprietarului vecin direct afectat.
- (5) **L1+L2**_Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcțiile principale.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) **L1+L2**_Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streșină, sau la cornișă, a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fațadele aflate față în față nu au ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau a unor încăperi ce impun iluminare naturală.
- (2) **L1+L2**_Anexele gospodărești pot fi lipite între ele, dar se vor grupa separat față de construcțiile principale de pe același lot.
- (3) **L1+L2**_Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătate a populației și sanitar veterinar în vigoare.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile *Cap. 6 - 2.8. Zone de reglementare suplimentară / de restricții (ZRS)*, al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) **L1+L2**_Se aplică prevederile *Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.6. Accesuri carosabile, pct. 4.1.7. Accesuri pietonale*, al prezentului R.L.U.
- (2) **L1+L2**_Pentru toate funcțiunile, cu excepția celei de locuire, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public, fie dintr-un drum privat ce respectă profilele stradale stabilite prin Planul Urbanistic General.
- (3) **L1+L2**_Parcellele cu funcțiunea de locuire care beneficiază de acces la drumul public exclusiv prin servitute de trecere instituită pe o singură parcelă pot deveni construibile numai după aprobarea, în condițiile legii, a unei documentații de urbanism faza Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) **L1+L2**_Se aplică prevederile *Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.8. Parcaje*, al prezentului R.L.U.
- (2) **L1+L2**_Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) **L1+L2**_Clădirile noi se vor încadra într-o înălțime maximă de **12,0 m măsurată de la cota terenului natural**, echivalentul a 2 niveluri supraterrane - **$Rh_{maxim} = P+1E+M$** .
- (2) **L1+L2**_Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
- (3) **L1+L2**_În cazul clădirilor existente la care se propun lucrări de conservare și restaurare, acestea trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate. Se admite amenajarea unei mansarde în volumul șarpantei, fără ca forma acesteia să fie modificată.
- (4) **L1+L2**_Pentru construcțiile ce au altă funcțiune decât locuirea se poate accepta o înălțime de până la 16,0 m, cu condiția aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) **L1+L2**_Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- (2) **L1+L2**_Se recomandă utilizarea materialelor naturale;
- (3) **L1+L2**_Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);
- (4) **L1+L2**_Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;

- (5) **L1+L2**_Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;
- (6) **L1+L2**_Se interzice realizarea unor mansarde false;
- (7) **L1+L2**_Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;
- (8) **L1+L2**_La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) **L1+L2**_ Se aplică prevederile din *Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.9. Asigurarea echipării edilitare, pct. 4.1.10. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente, 4.1.11. Realizarea de rețele edilitare, al prezentului R.L.U.*

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) **L1+L2**_Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- (2) **L1+L2**_ Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se vor amenaja ca spații verzi și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- (3) **L1+L2**_Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc.
- (4) **L1+L2**_Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30% pentru parcelele cu funcțiunea de locuire.
- (5) **L1+L2**_Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20% pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) **L1+L2**_Împrejmuirea către stradă se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat.
- (2) **L1**_Împrejmuirea către domeniul public se va realiza, în aliniament cu construcțiile, fiind integrată în frontul construit continuu specific țesutului tradițional, preponderent opace, realizate din zidărie, tencuială sau alte materiale tradiționale, și vor include porți de acces carosabil și pietonal integrate în ansamblul fațadei.
- (3) **L1**_Înălțimea împrejmuirilor la stradă va fi corelată cu înălțimea construcțiilor și a frontului existent, fiind de regulă cuprinsă între 1,80 m și 2,50 m, pentru asigurarea continuității vizuale a frontului.
- (4) **L2**_Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu un soclu opac de maximum 70 cm înălțime și partea superioară parțial transparentă, posibil dublată de un gard viu.

- (5) **L2_**Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, precum și gardurile ce utilizează sârmă ghimpată.
- (6) **L1+L2_**Împrejmuirea către domeniul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.
- (7) **L1+L2_**Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun și va avea înălțimea maximă de 2,50 m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

- (1) PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)
L1_POT maxim = 35%
L2_POT maxim = 30%
- (2) **L1+L2_**COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
L1_CUT maxim = 0,9
L2_CUT maxim = 1,05
- (3) **L1+L2_**În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (4) **L1+L2_**Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelor.

4.3.IS – Zonă instituții și servicii

Cod ZF09

Descrierea zonei

Zonele rezervate instituțiilor și serviciilor se găsesc de regulă în centrele localităților componente ale comunei sau în lungul unor artere importante de circulație și sunt formate preponderent din terenuri aflate în proprietate publică.

În aceste zone este încurajată concentrarea unor funcțiuni urbane publice cât mai diverse, cum ar fi instituții și servicii administrative, instituții de învățământ, îngrijirea sănătății și clădiri pentru culte.

UTR IS – Zonă instituții și servicii, Rh max. P+2E, H max. 16,0 m

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Servicii publice din sectorul terțiar

Funcțiunile principale sunt: sedii ale organelor administrative locale, grădinițe, școli, dispensarele medicale, instituții de asistență socială, biserici și alte construcții de cult.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Se aplică prevederile *Cap. 4. -4.1. Prescripții generale din prezentul regulament.*
- (2) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.
- (1) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.

- (2) Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.
- (3) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acesteia, precum și pentru orice construcție amplasată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție aferentă, este obligatorie obținerea avizului din partea M.C.-D.J.C. Caraș-Severin.
- (4) Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală, situate în exteriorul zonelor de protecție, pot fi reabilitate, extinse, supraetajate sau înlocuite cu construcții similare. Înlocuirea lor se poate face prin construcții noi ce au aceeași amprentă la sol sau cu construcții ce pot modifica suprafața construită la sol existentă cu cel mult 30 mp, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- (5) Clădirile ce nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, atunci când nu este justificată realizarea unor lucrări de îmbunătățire a confortului, pot fi demolate, în totalitate sau parțial, cu respectarea prevederilor legii 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare.
- (6) Se permite conversia construcțiilor existente în alte funcțiuni, în concordanță cu utilizările admise pentru această zonă.
- (7) În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile pot solicita contribuția beneficiarilor în realizarea lucrărilor de extindere sau redimensionare a acestora.
- (8) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele situate în zonele de instabilitate se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **Servicii comunitare** (3_3_CommunityServices)
 - a. **Construcții administrative:** sedii de primărie și alte construcții administrative, de apărare și de securitate socială (3_3_1_PublicAdministrationDefenceAndSocialSecurityServices);
 - b. **Construcții de învățământ:** grădinițe, creșe, școli, licee, alte forme de activități educaționale (3_3_2_EducationalServices);
 - c. **Construcții de sănătate:** cabinete medicale, cabinete stomatologice, dispensare, policlinici, centre medicale, spitale, asistență medicală de specialitate, alte construcții de sănătate (3_3_3_HealthAndSocialServices);
 - d. **Construcții de cult:** lăcașe de cult, alte construcții de cult (3_3_4_ReligiousServices);
- (2) **Servicii culturale, de divertisment și de recreere** (3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices)
 - a. **Construcții de cultură:** expoziții, muzee, biblioteci, cămine culturale, centre și complexe culturale (3_4_1_CulturalServices);
 - b. **Construcții de divertisment:** cinematografe, săli de spectacole, săli polivalente, alte facilități pentru divertisment (3_4_2_EntertainmentServices);
 - c. **Construcții de agrement:** locuri de joacă pentru copii, scuaruri, spații plantate (3_4_4_OpenAirRecreationalAreas);

(3) Infrastructură aferentă utilităților (4_3_Uilities)

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care să justifice necesitatea și integrarea funcțională, sunt admise următoarele funcțiuni:

(2) Utilizare rezidențială cu alte utilizări compatibile

(5_2_ResidentialUseWithOtherCompatibleUses):

- a. **Construcții de locuințe:** locuințe individuale și colective, construcții anexe, amenajări exterioare (platforme, alei, amenajări peisagistice, etc.);
- b. **Alte utilizări compatibile:** servicii comerciale, profesionale, alimentație publică și mici activități manufacturiere, a căror suprafață utilă nu depășește 150 mp și nu generează disconfort pentru locuințele din vecinătate, pensiuni agroturistice cu maximum 8 camere;
- c. **Echipamente tehnico-edilitare:** construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;
- (2) Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei centrale;
- (3) Stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 5 autoturisme;
- (4) Stații de betoane, autobaze sau spălătorii chimice;
- (5) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- (6) Activități agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), dacă acestea depășesc limitele cantitative destinate consumului propriu;
- (7) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor legii nr. 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- (8) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (9) Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum 250 mp și deschiderea de minim 10,0 m.
- (10) În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10 m;
- (11) Pentru asigurarea vizibilității în intersecții, la parcelele de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, pe o lungime de minimum 5m.

(12) Exceptate de la prevederile prezentului articol sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de extindere a clădirilor existente sau reconstruire pe amprenta inițială, conform prevederilor art. 1 alin (3) și (4).

(13) În cazul parcelelor provenite din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:

- a. Au o suprafață de minimum 350 mp;
- b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
- c. Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.

(14) Parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.

(2) În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face cu o aliniere stabilită la distanța de 5,0 m față de aliniamentul parcelelor.

(3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, prevăzute la Art. 1 alin (3) și (4) se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

(2) Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, astfel încât distanța minimă față de una dintre limitele laterale ale parcelei va respecta Codul Civil, iar față de cealaltă limită se vor retrage cu minimum 3,0 m.

(3) Este permisă construirea pe limita laterală de proprietate, în regim cuplat, cu condiția obținerii acordului proprietarului vecin direct afectat.

(4) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit;

(5) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,0 m pentru construcțiile principale.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streașină, sau la cornișă, a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fațadele aflate față în față nu au ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau a unor încăperi ce impun iluminare naturală.

- (2) Anexele gospodărești pot fi lipite între ele, dar se vor grupa separat față de construcțiile principale de pe același lot.
- (3) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătate a populației și sanitar veterinar în vigoare.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 6 - 2.8. Zone de reglementare suplimentară / de restricții (ZRS), al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se aplică prevederile *Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.6. Accesuri carosabile, pct. 4.1.7. Accesuri pietonale*, al prezentului R.L.U.
- (2) Pentru toate funcțiunile, cu excepția celei de locuire, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.
- (3) Parcelele având funcțiunea de locuință care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplică prevederile *Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.8. Parcaje*, al prezentului R.L.U.
- (2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) În cazul clădirilor la care se propun lucrări de conservare și restaurare, acestea trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.
- (2) Clădirile noi se vor încadra într-o înălțime maximă de **12,0 m măsurată de la cota terenului natural**, echivalentul a 2 niveluri suprateane - **Rh maxim = P+2E**.
- (3) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
- (4) Pentru construcțiile unde funcțiunea impune o înălțime mai mare de 16,0 m, cum ar fi edificiile de cult, este necesară aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;

- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);
- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;
- (6) Se interzice realizarea unor mansarde false;
- (7) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;
- (8) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.9. Asigurarea echipării edilitare, pct. 4.1.10. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente, 4.1.11. Realizarea de rețele edilitare, al prezentului R.L.U.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;
- (3) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc.
- (4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20% pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire.
- (5) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30% pentru parcelele cu funcțiunea de locuire.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către stradă se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat.
- (2) Împrejmuirea către domeniul public se va realiza, în aliniament cu construcțiile, fiind integrată în frontul construit continuu specific țesutului tradițional, preponderent opace, realizate din zidărie, tencuială sau alte materiale tradiționale, și vor include porți de acces carosabil și pietonal integrate în ansamblul fațadei.

- (3) Înălțimea împrejuririlor la stradă va fi corelată cu înălțimea construcțiilor și a frontului existent, fiind de regulă cuprinsă între 1,80 m și 2,20 m, pentru asigurarea continuității vizuale a frontului.
- (4) **În cazul construcțiilor amplasate retras față de aliniament**, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu un soclu opac de maximum 70 cm înălțime și partea superioară parțial transparentă, posibil dublată de un gard viu. Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, precum și gardurile ce utilizează sârmă ghimpată.
- (5) Împrejmuirea către domeniul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

- (1) PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)
POT maxim = 50%
- (2) COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim = 1,5
- (3) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (4) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelor

4.4.M – Zonă Mixtă

Cod ZF08

Descrierea zonei

Zona mixtă este caracterizată prin prezența unei varietăți de funcțiuni urbane compatibile, integrate într-o structură urbană coerentă și flexibilă. În această UTR se regăsesc funcțiuni de locuire, servicii, comerț, birouri, dotări publice, precum și activități economice de mică intensitate care nu generează disconfort pentru populație.

UTR M – Zonă Mixtă, Rh max. P+2E, H max. 16,0 m

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Mixitatea funcțională

Funcțiunea dominantă este **mixul funcțional**, materializat prin coexistența armonioasă a locuirii cu activități de servicii, comerț, birouri și dotări publice. Zona are un caracter urban diversificat, în care nicio funcțiune nu prevalează în mod exclusiv, iar utilizările complementare sunt integrate astfel încât să susțină calitatea locuirii și dinamica economică locală, fără a genera conflicte de utilizare sau disconfort.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Pentru terenurile cu suprafața mai mare de 10.000 mp, se recomandă elaborarea unei documentații de tip P.U.Z., în scopul detalierii reglementărilor urbanistice stabilite prin P.U.G.
- (2) Se aplică prevederile Cap. 4. -4.1. Prescripții generale din prezentul regulament.

- (3) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.
- (4) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.
- (5) Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.
- (6) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acesteia, precum și pentru orice construcție amplasată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție aferentă, este obligatorie obținerea avizului din partea M.C.-D.J.C. Caraș-Severin.
- (7) Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală, situate în exteriorul zonelor de protecție, pot fi reabilitate, extinse, supraetajate sau înlocuite cu construcții similare. Înlocuirea lor se poate face prin construcții noi ce au aceeași amprentă la sol sau cu construcții ce pot modifica suprafața construită la sol existentă cu cel mult 30 mp, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- (8) Se admit extinderi ale acestor construcții existente, în scopul îmbunătățirii condițiilor de confort (realizarea de băi, bucătării, etc.), cu o suprafață construită la sol de maximum 30 mp, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- (9) Clădirile ce nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, atunci când nu este justificată realizarea unor lucrări de îmbunătățire a confortului, pot fi demolate, în totalitate sau parțial, cu respectarea prevederilor legii 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare.
- (10) Se permite conversia construcțiilor existente în alte funcțiuni, în concordanță cu utilizările admise pentru această zonă.
- (11) În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilă, autoritățile pot solicita contribuția beneficiarilor în realizarea lucrărilor de extindere sau redimensionare a acestora.
- (12) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele situate în zonele de instabilitate se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **Servicii comerciale** (*3_1_CommercialServices*):
 - a. **Construcții comerciale de dimensiuni mici:** magazine generale sau specializate cu dimensiuni de până la 250 mp (*3_1_4_OtherCommercialServices*);
- (2) **Servicii financiare, profesionale și de informare** (*3_2_FinancialProfessionalAndInformationServices*):
 - a. **Construcții financiar – bancare:** sedii de bănci, sedii și birouri societăți de asigurări (*3_2_1_FinancialAndInsuranceServices*);
 - b. **Construcții de birouri:**

- servicii profesionale, tehnice și științifice (3_2_2_ProfessionalTechnicalAndScientificServices);
- sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri (3_2_4_AdministrativeAndSupportServices);

(3) **Servicii comunitare** (3_3_CommunityServices)

- Construcții administrative:** sedii de primării și alte construcții administrative, de apărare și de securitate socială (3_3_1_PublicAdministrationDefenceAndSocialSecurityServices);
- Construcții de învățământ:** grădinițe, creșe, școli, licee, alte forme de activități educaționale (3_3_2_EducationalServices);
- Construcții de sănătate:** cabinete medicale, cabinete stomatologice, dispensare, policlinici, centre medicale, spitale, asistență medicală de specialitate, alte construcții de sănătate (3_3_3_HealthAndSocialServices);
- Construcții de cult:** lăcașe de cult, alte construcții de cult (3_3_4_ReligiousServices);

(4) **Servicii culturale, de divertisment și de recreere**

(3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices)

- Construcții de divertisment:** cinematografe, săli de spectacole, săli polivalente, alte facilități pentru divertisment (3_4_2_EntertainmentServices);
- Construcții de agrement:** locuri de joacă pentru copii, scuaruri, spații plantate (3_4_4_OpenAirRecreationalAreas);

(5) **Utilizare rezidențială cu alte utilizări compatibile** -
(5_2_ResidentialUseWithOtherCompatibleUses):

- Construcții de locuințe:** locuințe individuale și colective, construcții anexe, amenajări exterioare (platforme, alei, amenajări peisagistice, etc.);
- Alte utilizări compatibile:** servicii comerciale, profesionale, alimentație publică și mici activități manufacturiere, a căror suprafață utilă nu depășește 150 mp și nu generează disconfort pentru locuințele din vecinătate, pensiuni agroturistice cu maximum 8 camere;
- Echipamente tehnico-edilitare:** construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

(6) **Infrastructură aferentă utilităților** (4_3_Uilities)

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Cu condiția respectării distanțelor de protecție sanitară stabilite prin legislația în vigoare sau, după caz, cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care să justifice integrarea funcțională și compatibilitatea cu vecinătățile imediate sunt admise următoarele funcțiuni:

(1) **Servicii comerciale** (3_1_CommercialServices)

- Construcții de turism:** hoteluri, pensiuni cu peste 8 camere, restaurante, alte facilități de cazare și alimentație publică cu suprafețe utile ce depășesc 150 mp (3_1_3_AccommodationAndFoodServices);

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;

(2) Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;

- (3) Stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 5 autoturisme;
- (4) Stații de betoane, autobaze sau spălătorii chimice;
- (5) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- (6) Activități agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), dacă acestea depășesc limitele cantitative destinate consumului propriu;
- (7) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- (8) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum 250 mp și deschiderea de minim 10,0 m.
- (2) În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10,0 m;
- (3) Pentru asigurarea vizibilității în intersecții, la parcelele de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, pe o lungime de minimum 5,0 m.
- (4) Exceptate de la prevederile prezentului articol sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de extindere a clădirilor existente sau reconstruire pe amprenta inițială, conform prevederilor art. 1 alin (3) și (4).
- (5) În cazul parcelelor provenite din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasi regulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - a. Au o suprafață de minimum 350 mp;
 - b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - c. Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.
- (6) Parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- (2) În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face cu o aliniere stabilită la distanța de 6,0 m față de aliniamentul parcelelor.

- (3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, prevăzute la Art. 1 alin (3) și (4) se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.
- (2) Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, astfel încât distanța minimă față de una dintre limitele laterale ale parcelei va respecta Codul Civil, iar față de cealaltă limită se vor retrage cu jumătate de înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m.
- (3) Este permisă construirea pe limita laterală de proprietate, în regim cuplat, cu condiția obținerii acordului proprietarului vecin direct afectat.
- (4) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit;
- (5) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcțiile principale.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streșină, sau la cornișă, a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fațadele aflate față în față nu au ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau a unor încăperi ce impun iluminare naturală.
- (2) Construcțiile anexă pot fi lipite între ele, dar se vor grupa separat față de construcțiile principale de pe același lot.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile *Cap. 6 - 2.8. Zone de reglementare suplimentară / de restricții (ZRS)*, al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se aplică prevederile *Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.6. Accesuri carosabile, pct. 4.1.7. Accesuri pietonale*, al prezentului R.L.U.
- (2) Pentru toate funcțiunile, cu excepția celei de locuire, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.
- (3) Parcelele având funcțiunea de locuință care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (4) Se aplică prevederile *Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.8. Parcaje*, al prezentului R.L.U.

- (5) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) În cazul clădirilor la care se propun lucrări de conservare și restaurare, acestea trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.
- (2) Clădirile noi se vor încadra într-o înălțime maximă de 12,0 m față de cota terenului natural măsurată în colțul construcției cel mai apropiat de stradă, echivalentul a 6 niveluri supratere - **Rhmax = P+2E**
- (3) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
- (4) Pentru construcțiile ce au altă funcțiune decât locuirea se poate accepta creșterea numărului de niveluri încadrate în $H_{max} = 25,0$ m, cu condiția aprobării conform legii a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);
- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;
- (6) Se interzice realizarea unor mansarde false;
- (7) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;
- (8) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din *Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.9. Asigurarea echipării edilitare, pct. 4.1.10. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente, 4.1.11. Realizarea de rețele edilitare, al prezentului R.L.U.*

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;
- (3) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc.
- (4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30% pentru parcelele cu funcțiunea de locuire.
- (5) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20% pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,50 m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)**

POT maxim = 30%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 40% cu clădiri P+2E, cu H maxim 13 metri;

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,9

- (4) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (5) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.5.CS – Zonă Comerț și Servicii**Cod ZF 10****Descrierea zonei**

Zona destinată comerțului și serviciilor se remarcă printr-o flexibilitate funcțională ridicată, care permite integrarea funcțiunilor de interes public și general alături de activități economice cu caracter productiv, manufacturier și de depozitare, desfășurate la scară mică și medie.

Aceste zone sunt, în mod obișnuit, amplasate de-a lungul principalelor căi de circulație sau în sectoare cu un nivel redus de dezvoltare actuală, dar care prezintă potențial de transformare urbanistică în sensul consolidării funcțiunilor economice și a diversificării activităților.

UTR CS – Zonă Comerț și Servicii, Rh max. P+2E, H max. 16,0 m

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Comerț și servicii (3_1_CommercialServices)

Funcțiunea predominantă a zonei este în mare parte cea terțiară, incluzând servicii de interes general și activități comerciale.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Pentru terenurile cu suprafața mai mare de 10.000 mp, se va elabora în mod obligatoriu o documentație P.U.Z., în conformitate cu legislația în vigoare, pentru stabilirea rețelei stradale, a organizării urbanistice și arhitecturale, a modului de utilizare a terenurilor și a dezvoltării infrastructurii edilitare.
- (2) Se aplică prevederile Cap. 4. -4.1. Prescripții generale din prezentul regulament.
- (3) Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.
- (4) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acesteia, precum și pentru orice construcție amplasată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție aferentă, este obligatorie obținerea avizului din partea M.C.-D.J.C. Caraș-Severin.
- (5) Clădirile principale existente, fără valoare de monument sau ambientală, pot fi reabilite, extinse, supraetajate sau înlocuite cu construcții similare. Înlocuirea lor se poate face prin construcții noi ce au aceeași amprentă la sol sau cu construcții ce pot modifica suprafața construită la sol existentă cu cel mult 30 mp, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- (6) Se admit extinderi ale acestor construcții existente, în scopul îmbunătățirii condițiilor de confort (realizarea de băi, bucătării, etc.), cu o suprafață construită la sol de maximum 30 mp, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- (7) Clădirile ce nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, atunci când nu este justificată realizarea unor lucrări de îmbunătățire a confortului, pot fi demolate, în totalitate sau parțial, cu respectarea prevederilor legii 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare.
- (8) Se permite conversia construcțiilor existente în alte funcțiuni, în concordanță cu utilizările admise pentru această zonă.

(9) În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amplasare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile pot solicita contribuția beneficiarilor în realizarea lucrărilor de extindere sau redimensionare a acestora.

(10) Pentru construcțiile amplasate în zone cu risc sau condiționări geotehnice se va solicita studiu geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) **Servicii comerciale** (3_1_CommercialServices):

- a. **Construcții comerciale de dimensiuni medii și mari:** piețe agroalimentare, supermagazine (supermarket), comerțul angro și cu amănuntul și reparația autovehiculelor și a bunurilor personale și de uz casnic (3_1_1_WholesaleAndRetailTradeAndRepairOfVehiclesAndPersonalAndHouseholdGoods)
- b. **Construcții comerciale de dimensiuni mici:** magazine generale sau specializate cu dimensiuni de până la 250 mp (3_1_4_OtherCommercialServices);

(2) **Servicii financiare, profesionale și de informare**

(3_2_FinancialProfessionalAndInformationServices):

- a. **Construcții financiar – bancare:** sedii de bănci, sedii și birouri societăți de asigurări (3_2_1_FinancialAndInsuranceServices);
- b. **Construcții de birouri:**
 - servicii profesionale, tehnice și științifice (3_2_2_ProfessionalTechnicalAndScientificServices);
 - sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri (3_2_4_AdministrativeAndSupportServices);

(3) **Servicii comunitare** (3_3_CommunityServices)

- a. **Construcții administrative:** sedii de primărie și alte construcții administrative, de apărare și de securitate socială (3_3_1_PublicAdministrationDefenceAndSocialSecurityServices);
- b. **Construcții de sănătate:** cabinete medicale, cabinete stomatologice, dispensare, policlinici, centre medicale, spitale, asistență medicală de specialitate, alte construcții de sănătate (3_3_3_HealthAndSocialServices);

(4) **Servicii logistice și de depozitare** (4_2_LogisticalAndStorageServices)

(5) **Producția de energii** (2_4_EnergyProduction):

- c. **Producție de energie pe bază de biomasă** (2_4_3_BiomassBasedEnergyProduction);
- d. **Producția de energie din surse regenerabile** (2_4_4_RenewableEnergyProduction).

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Cu condiția respectării distanțelor de protecție sanitară stabilite prin legislația în vigoare sau, după caz, cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care să justifice integrarea funcțională și compatibilitatea cu vecinătățile imediate sunt admise următoarele funcțiuni:

(6) **Producție agro-zootehnică** (1_1_Agriculture):

- a. **Producție agricolă comercială** (1_1_1_CommercialAgriculturalProduction);
- b. **Infrastructură agricolă** (1_1_2_FarmingInfrastructure);

- (7) **Industria ușoară** (*2_3_LightEndProductIndustry*):
- Fabricarea de băuturi, alimente și produse din tutun**
(*2_3_1_ManufacturingOfFoodBeveragesAndTobaccoProducts*);
 - Fabricarea de îmbrăcăminte și articole din piele**
(*2_3_2_ManufacturingOfClothesAndLeather*);
 - Industria publicării și a tipăririi** (*2_3_3_PublishingAndPrinting*);
 - Fabricarea de echipamente electrice și optice**
(*2_3_4_ManufacturingOfElectricalAndOpticalEquipment*);
 - Fabricarea altor produse finite ușoare** (*2_3_5_ManufacturingOfOtherLightEndProducts*);

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;
- Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;
- Stații de betoane, stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 5 autoturisme;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- Activități agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), dacă acestea depășesc limitele cantitative destinate consumului propriu;
- (5) Activități cu risc tehnologic sau care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum 250 mp și deschiderea de minim 10,0 m.
- În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10,0 m;
- Pentru asigurarea vizibilității în intersecții, la parcelele de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, pe o lungime de minimum 5,0 m.
- Exceptate de la prevederile prezentului articol sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de extindere a clădirilor existente sau reconstruire pe amprenta inițială, conform prevederilor art. 1 alin (3) și (4).
- În cazul parcelelor provenite din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasi regulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - Au o suprafață de minimum 350 mp;
 - Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.

- (6) Parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinieră) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- (2) În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face cu o aliniere stabilită la distanța de 5,0 m față de aliniamentul parcelor.
- (3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, prevăzute la Art. 1 alin (3) și (4) se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelor.
- (2) Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, astfel încât distanța minimă față de una dintre limitele laterale ale parcelei va respecta Codul Civil, iar față de cealaltă limită se vor retrage cu minimum 3,0 m.
- (3) Este permisă construirea pe limita laterală de proprietate, în regim cuplat, cu condiția obținerii acordului proprietarului vecin direct afectat.
- (4) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit;
- (5) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcțiile principale.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streșină, sau la cornișă, a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fațadele aflate față în față nu au ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau a unor încăperi ce impun iluminare naturală.
- (2) Anexele gospodărești pot fi lipite între ele, dar se vor grupa separat față de construcțiile principale de pe același lot.
- (3) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătate a populației și sanitar veterinar în vigoare.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 6 - 2.8. Zone de reglementare suplimentară / de restricții (ZRS), al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se aplică prevederile Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.6. Accesuri carosabile, pct. 4.1.7. Accesuri pietonale, al prezentului R.L.U.
- (2) Pentru toate funcțiunile, cu excepția celei de locuire, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.
- (3) Parcelele având funcțiunea de locuință care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.
- (4) În cazul noilor parcelări, accesurile la parcele se vor realiza astfel:
- (5) Pentru circulațiile cu o lungime maximă de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă de 5,0 m lățime, trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m și spațiu verde de aliniament, doar pe o parte, cu lățimea de 1,5 m.
- (6) Pentru circulațiile cu o lungime mai mare de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus din două benzi de circulație carosabilă cu lățime totală de 7,0 m, trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m și spațiu verde de aliniament, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) În cazul clădirilor la care se propun lucrări de conservare și restaurare, acestea trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.
- (2) Clădirile noi se vor încadra într-o înălțime maximă de 16,0 m față de cota axului străzii, fără a depăși 12,0 m la atic sau streșină, echivalentul a 3 niveluri supaterane - $Rh_{max} = P+2E$.
- (3) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
- (4) Pentru construcțiile ce au altă funcțiune decât locuirea se poate accepta o înălțime de până la 16,0 m, cu condiția aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);

- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;
- (6) Se interzice realizarea unor mansarde false;
- (7) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;
- (8) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.9. Asigurarea echipării edilitare, pct. 4.1.10. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente, 4.1.11. Realizarea de rețele edilitare, al prezentului R.L.U..

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;
- (3) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc.
- (4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30% pentru parcelele cu funcțiunea de locuire.
- (5) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20% pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,50 m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

(4) PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 45%

(5) COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,35

- (1) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (2) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.6.A - Zonă unități agrozootehnice**Cod ZF04****Descrierea zonei**

Zona este destinată cu precădere **activităților economice de tip primar**, respectiv **agricultură și zootehnie**, incluzând ferme, adăposturi pentru animale, silozuri, depozite agricole, precum și alte construcții aferente exploatațiilor agrozootehnice. **Funcțiunile de tip secundar**, precum **unități de industrie ușoară și spații de depozitare**, sunt de asemenea permise cu caracter complementar, în măsura în care sunt compatibile cu specificul agricol al zonei și respectă reglementările de protecție sanitară și de mediu.

Parcelele din această zonă sunt, în general, de **mari dimensiuni**, favorabile desfășurării unor activități economice extinse. În componența zonei intră atât **unități existente, menținute sau aflate în proces de restructurare**, cât și terenuri ce pot fi utilizate pentru dezvoltări viitoare, în limitele prevăzute de reglementările urbanistice.

Este **strict interzisă extinderea parcurilor de activități, industrie și depozitare în zonele de protecție sanitară cu regim sever**, aferente **aducțiunilor de apă potabilă**, în conformitate cu **HG nr. 930/2005**. De asemenea, amplasarea activităților agro-industriale cu potențial poluant – cum ar fi grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte chimice, substanțe fitosanitare, carburanți, lubrifianți sau combustibili solizi – este **interzisă în aceste zone de protecție**, în special în interiorul **teritoriului intravilan**.

UTR A – Zonă unități agrozootehnice, Rh. max. P+1E, H max. 14,0m**I. GENERALITĂȚI****Funcțiunea dominantă a zonei:****Unități de producție agricolă (1_1_Agriculture)**

Funcțiunea dominantă a zonei este de **desfășurare a activităților agricole și de creștere a animalelor**, incluzând ferme, adăposturi, silozuri și depozite aferente producției primare.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Pentru terenurile cu suprafața mai mare de 10.000 mp, se va elabora în mod obligatoriu o documentație P.U.Z., în conformitate cu legislația în vigoare, pentru stabilirea rețelei stradale, a organizării urbanistice și arhitecturale, a modului de utilizare a terenurilor și a dezvoltării infrastructurii edilitare.
- (2) Se aplică prevederile Cap. 4. -4.1. Prescripții generale din prezentul regulament.

- (3) Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.
- (4) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acesteia, precum și pentru orice construcție amplasată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție aferentă, este obligatorie obținerea avizului din partea M.C.-D.J.C. Caraș-Severin.
- (5) Amplasarea acestor activități trebuie realizată astfel încât să nu creeze conflicte funcționale cu zonele adiacente, în special cu cele rezidențiale, și să nu compromită sănătatea publică.
- (6) Amplasarea acestor activități trebuie să fie conformă cu prevederile O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, care aprobă Normele de igienă și sănătate publică referitoare la mediul de viață al populației, și este subordonată obținerii avizului din partea instituțiilor competente.
- (7) În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile pot solicita contribuția beneficiarilor în realizarea lucrărilor de extindere sau redimensionare a acestora.
- (8) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele situate în zonele de instabilitate se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCționalĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Agricultură (1_1_Agriculture):

- a. **Producția agricolă comercială:** cultura mare (grâu, porumb, floarea-soarelui, rapiță, orz, etc.), plantații specializate (viticultură, pomicultură, legumicultură intensivă), producția de furaje destinate pieței sau susținerii sectorului zootehnic, agricultura ecologică cu certificare și distribuție comercială (1_1_1_CommercialAgriculturalProduction);
- b. **Infrastructură agricolă:** construcții aferente exploatațiilor agricole, construcții de creștere a animalelor (adăposturi pentru animale și infrastructura de procesare aparținând fermelor), construcții de depozitare a gunoierului de grajd și alte tipuri de infrastructură agricolă (de exemplu construcții legate de activitățile de manipulare a instalațiilor și de procesare desfășurate în cadrul exploatațiilor agricole) (1_1_2_FarmingInfrastructure);

(2) Acvacultură și pescuit (1_4_AquacultureAndFishing);

(3) Industria de materii prime (2_1_RawIndustry):

- a. **Fabricarea de produse textile** (2_1_1_ManufacturingOfTextileProducts);
- b. **Fabricarea lemnului și a produselor pe bază de lemn** (2_1_2_ManufacturingOfWoodAndWoodBasedProducts);
- c. **Industria produselor din celuloză și produse din hârtie** (2_1_3_ManufacturingOfPulpPaperAndPaperProducts);
- d. **Fabricarea de produse minerale nemetalice** (2_1_7_ManufacturingOfNonMetallicMineralProducts).

(4) Industria ușoară (2_3_LightEndProductIndustry);

- (5) **Servicii logistice și de depozitare** (4_2_LogisticalAndStorageServices);
- (6) **Producția de energii** (2_4_EnergyProduction):
- Producție de energie pe bază de biomasă** (2_4_3_BiomassBasedEnergyProduction);
 - Producția de energie din surse regenerabile** (2_4_4_RenewableEnergyProduction).

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Cu condiția respectării distanțelor de protecție sanitară stabilite prin legislația în vigoare sau, după caz, cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care să justifice integrarea funcțională și compatibilitatea cu vecinătățile imediate sunt admise următoarele funcțiuni:
- (2) **Servicii comerciale** (3_1_CommercialServices):
- Construcții comerciale de dimensiuni medii și mari: piețe agroalimentare, supermagazine (supermarket), comerțul angro și cu amănuntul și reparația autovehiculelor și a bunurilor personale și de uz casnic (3_1_1_WholesaleAndRetailTradeAndRepairOfVehiclesAndPersonalAndHouseholdGoods)

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3;
- (2) Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;
- (3) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- (4) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se consideră construibile parcelele care au suprafața de minimum 1000 mp și deschiderea de minim 25m;
- (2) În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 25,0 m;
- (3) Forma, dimensiunile și suprafața parcelelor vor fi concepute astfel încât să permită asigurarea zonelor de protecție necesare pe parcela respectivă, fără a impune servituți asupra altor parcele adiacente.
- (4) Pentru asigurarea vizibilității în intersecții, la parcelele de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, pe o lungime de minimum 5,0 m.

- (5) Exceptate de la prevederile prezentului articol sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de extindere a clădirilor existente sau reconstruire pe amprenta inițială, conform prevederilor art. 1 alin (3) și (4).
- (6) În cazul parcelelor provenite din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
- a. Au o suprafață de minimum 1000 mp;
 - b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - c. Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.
- (7) Parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- (2) În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face cu o aliniere stabilită la distanța de 5,0 m față de aliniamentul parcelelor.
- (3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, prevăzute la Art. 1 alin (3) și (4) se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.
- (2) Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, astfel încât distanța minimă față de una dintre limitele laterale ale parcelei va respecta distanța egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 5,0 m.
- (3) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcțiile principale.
- (4) Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de zonele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. nr. 119/2014.
- (5) Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de prevenire a riscurilor tehnologice în conformitate cu legislația în vigoare.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streșină, sau la cornișă, a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fațadele aflate față în față nu au ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau a unor încăperi ce impun iluminare naturală.

(2) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice și sanitare specifice.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) Se aplică prevederile Cap. 6 - 2.8. Zone de reglementare suplimentară / de restricții (ZRS), al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se aplică prevederile Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.6. Accesuri carosabile, pct. 4.1.7. Accesuri pietonale, al prezentului R.L.U.

(2) Pentru toate funcțiunile este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.

(3) În cazul noilor parcelări, accesurile la parcele se vor realiza astfel:

(4) Pentru circulațiile cu o lungime maximă de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă de 5,0 m lățime, trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m și spațiu verde de aliniament, doar pe o parte, cu lățimea de 1,5 m.

(5) Pentru circulațiile cu o lungime mai mare de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus din două benzi de circulație carosabilă cu lățime totală de 7,0 m, trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m și spațiu verde de aliniament, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Se aplică prevederile Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.8. Parcaje, al prezentului R.L.U.

(2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) În cazul clădirilor la care se propun lucrări de conservare și restaurare, acestea trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.

(2) Clădirile noi se vor încadra într-o înălțime maximă de **14,0 m față de cota terenului natural** măsurată în colțul construcției cel mai apropiat de stradă, echivalentul a 2 niveluri supraterrane - **$R_{hmax} = P+1E$** .

(3) Pentru structurile de depozitare cu caracter special, precum silozurile, rezervoarele sau alte echipamente verticale destinate proceselor tehnologice, se pot admite înălțimi mai mari de 14,0 m, în măsura în care acestea sunt justificate prin necesități funcționale și tehnologice, sunt integrate armonios în contextul urbanistic al zonei și respectă reglementările privind siguranța, protecția mediului și avizele specifice în vigoare.

(4) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.

- (5) Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);
- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;
- (6) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;
- (7) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.9. Asigurarea echipării edilitare, pct. 4.1.10. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente, 4.1.11. Realizarea de rețele edilitare, al prezentului R.L.U.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;
- (3) Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie;
- (4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.

- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,50 m.
- (4) Porțile de acces vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, astfel încât să nu incomodeze circulația pe drumurile publice.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

- (1) PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 40%

- (2) COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,8

- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.7.ID - Zonă unități industriale și de depozitare

Cod ZF12

Descrierea zonei

Zona destinată **unităților industriale și de depozitare** este configurată pentru desfășurarea de activități economice cu caracter productiv, de prelucrare, asamblare, logistică și depozitare, fiind parte integrantă din infrastructura de susținere a economiei locale și regionale.

Pe lângă funcțiunea dominantă industrială, în această zonă sunt **acceptate cu caracter complementar** și **activități agrozootehnice**, în măsura în care acestea sunt compatibile din punct de vedere tehnic, sanitar-veterinar și de mediu.

Zona industrială cu funcțiuni mixte permite **diversificarea economică**, atragerea de investiții și susține dezvoltarea rurală prin integrarea activităților agricole într-un cadru organizat, adaptat cerințelor actuale de competitivitate și sustenabilitate.

UTR ID – Zonă unități industriale și de depozitare, Rh. max. P+1E, H max. 14,0m

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Unități industriale și de depozitare (2_SecondaryProduction)

Zona este destinată cu precădere **unităților industriale și de depozitare**, aceasta reprezentând **funcțiunea dominantă** a teritoriului. În cadrul acestei zone se pot desfășura activități de **producție, prelucrare, asamblare, ambalare, întreținere tehnologică**, precum și **depozitare de materii prime, produse finite sau bunuri diverse**, în spații specializate.

Amplasarea acestor funcțiuni urmărește **optimizarea proceselor economice** și **asigurarea unui cadru funcțional adecvat** desfășurării activităților industriale, cu respectarea normelor de protecție a mediului și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Se aplică prevederile Cap. 4. -4.1. Prescripții generale din prezentul regulament.

- (2) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.
- (3) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.
- (4) Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.
- (5) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acesteia, precum și pentru orice construcție amplasată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție aferentă, este obligatorie obținerea avizului din partea M.C.-D.J.C. Caraș-Severin.
- (6) Amplasarea acestor activități trebuie realizată astfel încât să nu creeze conflicte funcționale cu zonele adiacente, în special cu cele rezidențiale, și să nu compromită sănătatea publică.
- (7) Amplasarea acestor activități trebuie să fie conformă cu prevederile O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, care aprobă Normele de igienă și sănătate publică referitoare la mediul de viață al populației, și este subordonată obținerii avizului din partea instituțiilor competente.
- (8) În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile pot solicita contribuția beneficiarilor în realizarea lucrărilor de extindere sau redimensionare a acestora.
- (9) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele situate în zonele de instabilitate se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

(10) Industria de materii prime (2_1_RawIndustry):

- a. **Fabricarea de produse textile** (2_1_1_ManufacturingOfTextileProducts);
- b. Fabricarea lemnului și a produselor pe bază de lemn (2_1_2_ManufacturingOfWoodAndWoodBasedProducts);
- c. Industria produselor din celuloză și produse din hârtie (2_1_3_ManufacturingOfPulpPaperAndPaperProducts);
- d. **Fabricarea de produse minerale nemetalice** (2_1_7_ManufacturingOfNonMetallicMineralProducts);
- e. **Fabricarea de alte materii prime** (2_1_9_ManufacturingOfOtherRawMaterials);

(11) Industria ușoară (2_3_LightEndProductIndustry);

(12) Servicii logistice și de depozitare (4_2_LogisticalAndStorageServices);

(13) Producția de energii (2_4_EnergyProduction):

- a. Producție de energie pe bază de biomasă (2_4_3_BiomassBasedEnergyProduction);
- b. Producția de energie din surse regenerabile (2_4_4_RenewableEnergyProduction).

(14) Agricultură (1_1_Agriculture):

- a. **Infrastructură agricolă:** construcții aferente exploatațiilor agricole, construcții de creștere a animalelor (adăposturi pentru animale și infrastructura de procesare aparținând fermelor), construcții de depozitare a gunoiului de grajd și alte tipuri de infrastructură agricolă (de exemplu construcții legate de activitățile de manipulare a instalațiilor și de procesare desfășurate în cadrul exploatațiilor agricole) (1_1_2_ *FarmingInfrastructure*);

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Cu condiția respectării distanțelor de protecție sanitară stabilite prin legislația în vigoare sau, după caz, cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care să justifice integrarea funcțională și compatibilitatea cu vecinătățile imediate sunt admise următoarele funcțiuni:

(15) **Servicii comerciale** (3_1_ *CommercialServices*):

- a. **Construcții comerciale de dimensiuni medii și mari:** piețe agroalimentare, supermagazine (supermarket), comerțul angro și cu amănuntul și reparația autovehiculelor și a bunurilor personale și de uz casnic (3_1_1_ *WholesaleAndRetailTradeAndRepairOfVehiclesAndPersonalAndHouseholdGoods*)

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;
- (2) Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;
- (3) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- (4) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se consideră construibile parcelele care au suprafața de minimum 1000 mp și deschiderea de minim 25m;
- (2) În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 25,0 m;
- (3) Forma, dimensiunile și suprafața parcelelor vor fi concepute astfel încât să permită asigurarea zonelor de protecție necesare pe parcela respectivă, fără a impune servituți asupra altor parcele adiacente.
- (4) Pentru asigurarea vizibilității în intersecții, la parcelele de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, pe o lungime de minimum 5,0 m.
- (5) Excepție de la prevederile prezentului articol sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de extindere a clădirilor existente sau reconstruire pe amprenta inițială, conform prevederilor art. 1 alin (3) și (4).

- (6) În cazul parcelelor provenite din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasi regulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
- a. Au o suprafață de minimum 1000 mp;
 - b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - c. Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.
- (7) Parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- (2) În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face cu o aliniere stabilită la distanța de 5,0 m față de aliniamentul parcelelor.
- (3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, prevăzute la Art. 1 alin (3) și (4) se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.
- (2) Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, astfel încât distanța minimă față de una dintre limitele laterale ale parcelei va respecta distanța egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,0 m.
- (3) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcțiile principale.
- (4) Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de zonele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. nr. 119/2014.
- (5) Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de prevenire a riscurilor tehnologice în conformitate cu legislația în vigoare.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streașină, sau la cornișă, a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fațadele aflate față în față nu au ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau a unor încăperi ce impun iluminare naturală.
- (2) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice și sanitare specifice.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (3) Se aplică prevederile Cap. 6 - 2.8. Zone de reglementare suplimentară / de restricții (ZRS), al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se aplică prevederile Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.6. Accesuri carosabile, pct. 4.1.7. Accesuri pietonale, al prezentului R.L.U.
- (2) Pentru toate funcțiunile este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.
- (3) În cazul noilor parcelări, accesurile la parcele se vor realiza astfel:
- (4) Pentru circulațiile cu o lungime maximă de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă de 5,0 m lățime, trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m și spațiu verde de aliniament, doar pe o parte, cu lățimea de 1,5 m.
- (5) Pentru circulațiile cu o lungime mai mare de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus din două benzi de circulație carosabilă cu lățime totală de 7,0 m, trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m și spațiu verde de aliniament, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.8. Parcaje, al prezentului R.L.U.
- (2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) În cazul clădirilor la care se propun lucrări de conservare și restaurare, acestea trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.
- (2) Clădirile noi se vor încadra într-o înălțime maximă de **14,0 m**, față de cota terenului natural măsurată în colțul construcției cel mai apropiat de stradă, echivalentul a 2 niveluri suprateerane - **Rh_{max} = P+1E**.
- (3) Pentru structurile de depozitare cu caracter special, precum silozurile, rezervoarele sau alte echipamente verticale destinate proceselor tehnologice, se pot admite înălțimi mai mari de 14,0 m, în măsura în care acestea sunt justificate prin necesități funcționale și tehnologice, sunt integrate armonios în contextul urbanistic al zonei și respectă reglementările privind siguranța, protecția mediului și avizele specifice în vigoare.
- (4) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
- (5) Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);
- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;
- (6) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;
- (7) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.9. Asigurarea echipării edilitare, pct. 4.1.10. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente, 4.1.11. Realizarea de rețele edilitare, al prezentului R.L.U.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;
- (3) Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie;
- (4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,50 m.

- (4) Porțile de acces vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, astfel încât să nu incomodeze circulația pe drumurile publice.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

(1) **PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)**

POT maxim = 40%

(2) **COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 0,8

- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.8.V – Zona pentru spații verzi, sport și agrement

Cod ZF: ZF 14

Descrierea zonei

Zona destinată **spațiilor verzi, sportului și agrementului** are ca principal scop **asigurarea cadrului necesar recreerii, activităților fizice, relaxării și îmbunătățirii calității vieții** pentru populație. Această zonă include atât amenajări cu caracter public, cât și dotări și echipamente dedicate utilizării colective sau individuale.

UTR V – Zona pentru spații verzi, sport și agrement, Rh. max. P, H max. 12,0m

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Zona pentru spații verzi, sport și agrement

(3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices)

Zona are ca **funcțiune dominantă spațiile verzi, sportul și agrementul**, fiind destinată activităților de recreere, relaxare, mișcare în aer liber și socializare. Aceasta include amenajări precum parcuri, grădini publice, scuaruri, locuri de joacă, terenuri de sport, piste pentru biciclete sau alergare, precum și alte facilități destinate petrecerii timpului liber într-un cadru natural și accesibil publicului.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Amenajarea acestor zone precum și amplasarea construcțiilor și instalațiilor se va realiza pe baza unor studii de specialitate avizate conform legii.
- (2) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.
- (3) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **Servicii culturale, de divertisment și de recreere**
(3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices):

- a. **Construcții de cultură:** expoziții, muzee, biblioteci, cămine culturale, centre și complexe culturale (3_4_1_CulturalServices);
- b. **Construcții de divertisment:** cinematografe, săli de spectacole, săli polivalente, alte facilități pentru divertisment (3_4_2_EntertainmentServices);
- c. **Infrastructură sportivă:** stadioane, piscine, săli de sport, fitness și alte infrastructuri sportive (3_4_3_SportsInfrastructure);
- d. **Construcții de agrement:** locuri de joacă pentru copii, scuaruri, spații plantate (3_4_4_OpenAirRecreationalAreas);
- e. **Alte servicii de recreere** (3_4_5_OtherRecreationalServices).

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Cu condiția ca suprafața însumată a acestora să nu depășească 5% din suprafața totală a spațiului verde sau, după caz, cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care să justifice integrarea funcțională și compatibilitatea cu funcțiunea dominantă, sunt admise următoarele funcțiuni:

- (1) **Servicii comerciale** (3_1_CommercialServices):
 - a. Construcții de turism: hoteluri, pensiuni, restaurante, alte facilități de cazare și alimentație publică (3_1_3_AccommodationAndFoodServices);
 - b. Construcții comerciale de dimensiuni mici: magazine generale sau specializate cu dimensiuni de până la 250 mp (3_1_4_OtherCommercialServices);

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- (2) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi;
- (3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (4) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- (5) Se interzice amplasarea de construcții și amenajări în zonele de protecție sanitară cu regim sever a obiectivelor de alimentare cu apă.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public;

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza la distanța de min. 5,0 m;

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza respectând următoarele condiții:
 - a. Distanța minimă dintre construcții, instalații și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 5,0 m;

- b. Distanța minimă dintre construcții, instalații și limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m;

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streșină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0 m.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 6 - 2.8. Zone de reglementare suplimentară / de restricții (ZRS), al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se aplică prevederile Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.6. Accesuri carosabile, pct. 4.1.7. Accesuri pietonale, al prezentului R.L.U.
- (2) Pentru toate funcțiunile este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public și vor fi tratate ca alei principale.
- (3) Nu este permisă circulația vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de alimentare cu apă. Posibilitatea de trecere a vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de alimentare cu apă se va analiza separat, prin proiecte de specialitate, ulterioare, prin care vor fi prevăzute accesuri speciale, executate dreapta – stânga zonelor de protecție sanitară cu regim sever;
- (4) Accesurile pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.8. Parcaje, al prezentului R.L.U.
- (2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 12,0 m;
- (2) Prevederile de la alineatul mai sus menționat nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter unicat – foișoare, belvedere, tribune, gradene sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);

- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidență disonanță cu caracterul zonei;
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;
- (6) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;
- (7) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.9. Asigurarea echipării edilitare, pct. 4.1.10. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente, 4.1.11. Realizarea de rețele edilitare, al prezentului R.L.U.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) Spațiile plantate vor fi amenajate cu vegetație specifică spațiilor publice verzi, incluzând arbori, arbuști, gazon și flori, în scopul protejării mediului, îmbunătățirii calității aerului și creării unui microclimat favorabil.
- (2) Se vor păstra și valorifica elementele de vegetație existentă acolo unde este posibil, completate cu noi plantații, astfel încât să se asigure continuitatea ecologică și integrarea peisageră armonioasă.
- (3) Este permisă amplasarea de construcții ușoare, nepermanente sau semi-permanente, exclusiv în scopul deservirii activităților de sport și agrement (pavilioane, pergole, vestiare, puncte de informare etc.), cu condiția ca acestea să nu afecteze caracterul preponderent verde al zonei.
- (4) Spațiile libere neplantate vor fi amenajate ca suprafețe permeabile (alei pietonale, piste pentru biciclete, zone de odihnă), folosind materiale ecologice și soluții de amenajare cu impact minim asupra solului și mediului.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile vor fi transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m. Este acceptat un soclu opac de max. 60cm înălțime.
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60m înălțime, fie prin borduri.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

(1) PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 15% - suprafața construită, inclusiv cea a tribunelor/gradenelor

(2) COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**CUT maxim = 0,15**

- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.9.VP1 – Zona spațiilor verzi de protecție și perdele forestiere**Cod ZF18****Descrierea zonei**

Zona destinată **spațiilor verzi de protecție și perdelelor forestiere** are ca scop principal **asigurarea funcțiilor de protecție ecologică, sanitară și climatică** a teritoriului, fiind compusă din terenuri plantate cu vegetație forestieră sau arboricolă cu rol de barieră naturală.

I. GENERALITĂȚI**Funcțiunea dominantă a zonei:**

Zone spațiilor verzi de protecție și perdele forestiere
(6_3_NaturalAreasNotInOtherEconomicUse)

Zona are ca **funcțiune dominantă spațiile verzi de protecție și perdelele forestiere**, având un rol esențial în **protejarea mediului, îmbunătățirea calității aerului și atenuarea impactului generat de activitățile antropice**.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Amenajarea acestor zone precum și amplasarea construcțiilor și instalațiilor se va realiza pe baza unor studii de specialitate avizate conform legii.
- (2) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.
- (3) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Art.2. UTILIZĂRI ADMISE**

- (1) Sunt admise plantările de arbori și arbuști cu rol de protecție, stabilizare și ecranare, realizate în scopuri ecologice, sanitare sau de protecție climatică și împotriva factorilor de risc natural (ex. eroziune, vânturi puternice, poluare).
- (2) Se permite amenajarea și întreținerea perdelelor forestiere de protecție în conformitate cu reglementările specifice privind silvicultura, mediul și sănătatea publică.
- (3) Sunt admise activitățile de întreținere, monitorizare și protecție a vegetației, inclusiv realizarea de alei de acces tehnologic, drumuri de întreținere și lucrări silvice de regenerare sau înlocuire a speciilor.

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se pot permite, cu caracter excepțional, construcții ușoare, nepermanente, exclusiv pentru activități de întreținere sau supraveghere (de ex. puncte de observație, depozite pentru unelte), doar dacă acestea nu afectează caracterul natural al zonei și sunt justificate funcțional.
- (2) În zonele de protecție sanitară cu regim sever aferente aducțiunilor de alimentare cu apă sunt admise următoarele utilizări: asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- (2) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi;
- (3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (4) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- (5) Se interzice amplasarea de construcții și amenajări în zonele de protecție sanitară cu regim sever a obiectivelor de alimentare cu apă.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 6 - 2.8. Zone de reglementare suplimentară / de restricții (ZRS), al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Accesul în zona spațiilor verzi de protecție și al perdelelor forestiere se realizează exclusiv în scopuri funcționale, legate de întreținerea, monitorizarea sau reabilitarea vegetației, precum și pentru intervenții în situații de urgență sau de prevenire a riscurilor naturale.

- (2) Se permit circulațiile tehnologice de întreținere, realizate pe drumuri sau alei cu lățimi reduse, cu structuri permeabile sau ecologice, astfel încât să nu afecteze solul, vegetația și drenajul natural al terenului.
- (3) Nu sunt permise drumuri de circulație publică, alei pietonale pentru uz recreativ sau piste de biciclete, cu excepția cazurilor în care acestea sunt parte integrantă a unui proiect de protecție peisagistică avizat și care nu afectează funcția ecologică a zonei.
- (4) Orice acces sau circulație auto va fi permis doar pentru vehicule de intervenție, întreținere silvică sau utilaje specifice, în baza unui regim de control și plan aprobat de autoritatea competentă.
- (5) Realizarea de accesuri suplimentare în această zonă este permisă numai în baza unui aviz din partea autorităților silvice și/sau de mediu, care să confirme compatibilitatea cu funcția de protecție a spațiului verde sau a perdelei forestiere.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.9. Asigurarea echipării edilitare, pct. 4.1.10. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente, 4.1.11. Realizarea de rețele edilitare, al prezentului R.L.U.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile sunt interzise.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

- (1) Nu este cazul.

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Nu este cazul.

4.10. DS – Zonă cu destinație specială

Cod ZF 15

I. GENERALITĂȚI

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

Prevederi:

1. Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează 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. În 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, obținerea avizului M.A.I. pentru:
 - Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
 - Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale M.A.I. situate în extravilan;
 - Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.
3. Prin excepție de la alin. (2), obținerea avizului M.A.I. **nu este necesară sau obligatorie** pentru:
 - Modificări 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, împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.
4. Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă **nu** vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.;

4.11. GC – Cimitire

Cod ZF13

Descrierea zonei

Zona destinată **cimitirelor** este rezervată exclusiv pentru **înhumare și activități conexe cultului morților**, reprezentând un spațiu cu funcțiune specifică, caracterizat prin reglementări stricte de ordin sanitar, urbanistic și ambiental.

UTR GC – Cimitire, Rh. max. P, H max. 6,0 m

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Activitate Funerară (3_3_5_OtherCommunityServices)

Zona are ca **funcțiune dominantă activitatea funerară**, fiind destinată în **exclusivitate înhumării, comemorării și activităților conexe cultului morților**. Aceasta include cimitire, capele, case mortuare și alte amenajări necesare desfășurării serviciilor funerare, organizate în conformitate cu reglementările sanitare, urbanistice și confesionale în vigoare.

Funcțiuni complementare ale zonei sunt cele de cult și de întreținere.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

Art.2. Se aplică prevederile Cap. 4. -4.1. Prescripții generale din prezentul regulament.

- (1) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.
- (2) Construcțiile permise trebuie să respecte **reglementările sanitare specifice**, inclusiv distanțele minime față de zonele de locuire, sursele de apă și alte funcțiuni sensibile, conform normelor în vigoare (ex: Ordinul MS nr. 119/2014).
- (3) În zona de cimitire se pot autoriza **lucrări de construire, extindere, modernizare sau întreținere** doar dacă acestea servesc direct funcțiunii funerare sau complementare permise (ex: capelă, casă mortuară, alei, împrejmuiri, construcții funerare individuale).
- (4) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor legale**, inclusiv din partea Direcției de Sănătate Publică, autorității de mediu și, după caz, a administrației cimitirului sau a cultului religios responsabil.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Sunt admise exclusiv **activități funerare și amenajări specifice acestora**, care deserveș procesul de înmormântare, comemorare și întreținere a mormintelor, în conformitate cu reglementările urbanistice și sanitare în vigoare.
- (2) Se permit următoarele funcțiuni și utilizări:
 - a. Cimitire confesionale sau laice, organizate conform prevederilor legale;
 - b. Capelă mortuară / spațiu de rugăciune sau reculegere;
 - c. Casă mortuară, cu dotările necesare procesului funerar;
 - d. Spații administrative și de întreținere (birou administrativ, punct de informare, magazine pentru unelte);
 - e. Alei pietonale, platforme de acces și zone de circulație auto pentru intervenții și vehicule funerare;
 - f. Spații verzi cu rol de protecție și integrare peisagistică;
 - g. Monumente comemorative sau ansambluri memoriale;
 - h. (resturi florale, lumânări etc.).

Art.4. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se pot admite, cu caracter **complementar și condiționat**, anumite funcțiuni necesare bunei desfășurări a activităților funerare, **cu respectarea normelor sanitare, urbanistice și de mediu**.
- (2) Se pot autoriza **spații pentru prestări servicii funerare** (ex: birouri de servicii funerare, florării, ateliere de întreținere monumente), doar dacă:
 - a. sunt amplasate în incinta sau în imediata vecinătate a cimitirului;

- b. au caracter discret și nu afectează solemnitatea zonei;
- c. respectă regimul de înălțime admis și retragerile față de zonele sensibile.

Art.5. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise toate funcțiunile care sunt incompatibile cu caracterul funerar, solemn și de reculegere al zonei, precum și cele care pot genera disconfort, poluare sau afectarea mediului înconjurător.
- (2) Este strict interzisă amplasarea următoarelor utilizări:
 - a. **Construcții cu funcțiuni rezidențiale, comerciale, de divertisment sau alimentație publică;**
 - b. **Activități industriale, ateliere de producție sau depozitare de orice fel;**
 - c. **Amenajări pentru activități recreative sau sportive;**
 - d. **Publicitate stradală, panouri comerciale sau alte forme de promovare vizuală;**
 - e. **Activități care pot genera zgomot, mirosuri, vibrații sau trafic intens, nejustificat de funcțiunea zonei.**
- (3) Este interzisă **ocuparea temporară sau definitivă a terenului** în alte scopuri decât cele reglementate expres prin documentațiile de urbanism aprobate, indiferent de forma de proprietate sau de inițiativa beneficiarului.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.6. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcelele destinate funcțiunii funerare vor avea **suprafețe, forme și dimensiuni adecvate organizării eficiente a spațiului de înhumare**, a circulațiilor interioare și a funcțiunilor complementare permise (capelă, casă mortuară, anexe tehnice).
- (2) **Suprafața minimă a unei parcele nou propuse pentru funcțiunea de cimitir va fi de minimum 5.000 mp**, iar forma acesteia trebuie să permită o **organizare coerentă și accesibilă a aleilor, sectoarelor și facilităților aferente**.
- (3) Parcelele vor avea **deschidere la un drum public de acces corespunzător**, care să permită circulația autovehiculelor funerare, de întreținere și de intervenție, în condiții de siguranță și funcționalitate.
- (4) În cazul extinderii unor cimitire existente, parcelele alăturate trebuie să fie **compatibile ca dimensiuni și regim de utilizare**, asigurând continuitatea funcțională și integrarea peisagistică a ansamblului.
- (5) Este obligatorie **rezervarea unor suprafețe pentru circulații, spații verzi de protecție, zone de reculegere și dotări tehnico-funcționale**, în proporție conformă cu reglementările urbanistice și normele sanitare în vigoare.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face la o distanță minimă de 5,00 metri**, cu scopul de a asigura protecția vizuală, spațiu de retragere pentru reculegere și acces pietonal corespunzător.

- (2) În cazul în care accesul principal în incinta cimitirului se realizează direct din drumul public, se va prevedea o **zonă de tranziție între aliniament și prima construcție**, sub forma unui spațiu plantat, platformă de acces sau alee pietonală, care să nu obstrucționeze circulația publică.
- (3) **Nu este permisă amplasarea construcțiilor funerare (capelă, casă mortuară etc.) direct pe aliniamentul stradal**, cu excepția împrejuririlor semitransparente, care trebuie să respecte regimul de înălțime și caracterul sobru al zonei.
- (4) În cazul parcelărilor noi pentru cimitire, **alinierile construcțiilor se vor corela cu geometria aleilor interioare**, astfel încât să se asigure o organizare funcțională, clară și echilibrată din punct de vedere urbanistic.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile permise în zona cimitirelor (capelă, casă mortuară, anexe tehnice sau administrative) se vor amplasa cu respectarea **unor retrageri minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**, astfel încât să nu afecteze vecinătățile și să permită întreținerea construcțiilor și a împrejuririlor.
- (2) **Distanța minimă față de limitele laterale ale parcelei va fi de 3,0 m**, în cazul construcțiilor cu regim redus de înălțime (P sau P+1), cu posibilitatea adaptării în funcție de poziționarea față de vecinătăți și de configurația terenului.
- (3) **Față de limita posterioară a parcelei**, retragerea minimă va fi de **5,0 m** pentru a permite plantarea de vegetație de protecție, circulația utilajelor de întreținere și respectarea distanțelor față de proprietățile învecinate.
- (4) În cazul în care limitele laterale sau posterioare sunt **zonă verde de protecție sau perdea forestieră**, retragerea construcțiilor se va corela cu regimul acestor zone și cu avizele necesare din partea autorităților de mediu sau silvice.
- (5) **Construcțiile funerare (morminte, monumente, cripte etc.) pot fi amplasate conform planului de organizare a cimitirului**, fără a fi necesare retrageri față de limitele sectoriale interioare, dar cu respectarea normelor sanitare și a regulilor de parcelare stabilite prin regulamentul de funcționare a cimitirului.

Art.9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Construcțiile permise în zona cimitirelor (capelă, casă mortuară, anexe tehnice, alei, construcții funerare etc.) vor fi amplasate pe aceeași parcelă **în mod unitar și coerent**, astfel încât să nu obstrucționeze circulațiile interioare, accesul publicului sau desfășurarea ceremoniilor religioase.
- (2) Între construcțiile de utilitate generală (capelă, casă mortuară, spații administrative) se va păstra o **distanță minimă de 4,00 metri**, pentru a permite accesul, iluminarea naturală, ventilarea și intervențiile de întreținere.
- (3) Amplasarea construcțiilor funerare (morminte, cavouri, monumente comemorative) va respecta **planul de parcelare aprobat** al cimitirului, în conformitate cu normele sanitare și regulamentul de organizare și funcționare a cimitirului.

- (4) Între morminte se va păstra o distanță de **minimum 0,80 metri**, pentru circulația pietonală și întreținerea suprafețelor, iar între construcțiile funerare cu volum mai mare (ex: cavouri) se vor respecta retrageri minime de 1,20 – 1,80 metri, în funcție de dimensiune și accesibilitate.
- (5) Toate construcțiile vor fi amplasate astfel încât să asigure **acces facil pentru vizitatori, echipe de întreținere, precum și vehicule de intervenție**, fără a compromite funcționalitatea sau caracterul solemn al zonei.

Art.10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 6 - 2.8. Zone de reglementare suplimentară / de restricții (ZRS), al prezentului R.L.U.

Art.11. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Cimitirele vor fi deservite de **cel puțin un acces principal pietonal și carosabil**, amplasat la strada publică și dimensionat corespunzător pentru a permite intrarea vehiculelor funerare, de întreținere sau intervenție, fără a perturba circulația publică.
- (2) Se pot prevedea **accesuri secundare pietonale**, cu rol funcțional sau ceremonial, în zonele perimetrare ale cimitirului, în funcție de organizarea internă și configurația terenului.
- (3) **Circulațiile interioare se vor organiza sub forma unei rețele de alei pietonale și carosabile**, dimensionate astfel încât să asigure accesul facil către toate sectoarele funcționale ale cimitirului și către construcțiile admise.
- (4) **Alei pietonale principale vor avea o lățime minimă de 1,50 metri**, iar aleile carosabile destinate vehiculelor funerare sau de întreținere vor avea o lățime minimă de 3,00 metri, cu fundație stabilizată.
- (5) Accesul publicului se va realiza în mod organizat, cu delimitarea clară a zonelor de circulație și cu amenajări corespunzătoare (rampe, balustrade, pavaje antiderapante) pentru a permite utilizarea inclusiv de către persoane cu mobilitate redusă.
- (6) În vecinătatea accesului principal se vor putea amenaja spații pentru staționarea temporară a autovehiculelor vizitatorilor, fără a afecta circulația publică sau liniștea zonei. Parcări permanente vor fi amplasate în afara incintei cimitirului.

Art.12. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) **Staționarea autovehiculelor vizitatorilor, personalului administrativ și a vehiculelor funerare** se va realiza în **spații special amenajate**, amplasate preferabil în afara incintei cimitirului, în imediata vecinătate a accesului principal.
- (2) În interiorul cimitirului este permisă **staționarea temporară a autovehiculelor funerare, utilitare sau de întreținere**, exclusiv pe aleile carosabile sau platformele tehnice, fără a obstrucționa circulația pietonală sau accesul către locurile de înhumare.
- (3) **Parcări destinate vizitatorilor** vor fi amplasate în afara zonei de cult și de reculegere, astfel încât să nu afecteze caracterul solemn și liniștit al cimitirului. Acestea vor fi tratate peisagistic și vor include, unde este posibil, **perdele vegetale de protecție**.

- (4) Este interzisă **staționarea permanentă sau nereglementată a autovehiculelor** pe aleile pietonale, pe suprafețele verzi, în fața capelilor sau în zonele de acces rezervate serviciilor funerare și întreținerii.
- (5) **Numărul minim de locuri de parcare** va fi determinat în funcție de capacitatea cimitirului, de fluxul estimat de vizitatori și de cerințele specifice ale reglementărilor locale de urbanism.

Art.13. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) În zona destinată cimitirelor, construcțiile admise (capelă, casă mortuară, spații administrative, anexe tehnice) vor avea un **regim de înălțime redus**, cu înălțimea maximă admisibilă de **6,0 m la cornișă**, corespunzător unui regim de înălțime **P sau P+1**, în funcție de caracterul și funcționalitatea construcției.
- (2) **Construcțiile funerare individuale (monumente, cripte, cavouri)** vor avea dimensiuni adaptate regulamentului de organizare internă a cimitirului și vor respecta **înălțimea maximă de 2,0 m**, cu excepția monumentelor comemorative colective, care pot depăși această înălțime în baza unei aprobări speciale.
- (3) Înălțimea construcțiilor va fi corelată cu **caracterul solemn al zonei**, fiind evitate volumele dominante, disproporționate sau care afectează vizual ansamblul.
- (4) Orice excepție de la înălțimea maximă admisă se va permite **doar în baza unui aviz justificat din partea autorităților competente** și a unui studiu de integrare în contextul urbanistic și peisagistic al zonei.

Art.14. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) **Volumetria construcțiilor va fi simplă, sobră și echilibrată**, reflectând caracterul specific al zonei funerare și integrându-se armonios în contextul arhitectural și peisagistic al amplasamentului.
- (2) **Fațadele laterale și posterioare vor fi tratate unitar din punct de vedere arhitectural cu fațada principală**, utilizând materiale, finisaje și detalii coerente, pentru a asigura o imagine compusă și demnă a ansamblului construit.
- (3) **Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei** (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);
- (4) Edificiile religioase trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.

Art.15. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.9. Asigurarea echipării edilitare, pct. 4.1.10. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente, 4.1.11. Realizarea de rețele edilitare, al prezentului R.L.U.

Art.16. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) În zona cimitirelor, **spațiile libere și plantate constituie o componentă esențială a amenajării**, contribuind la caracterul solemn, la integrarea peisagistică și la crearea unui cadru adecvat reculegerii și respectului față de memoria colectivă.
- (2) Se va asigura un **procent semnificativ de spațiu liber neconstruit**, reprezentat prin alei pietonale, zone verzi plantate și spații de odihnă, organizate astfel încât să faciliteze accesul și vizitarea în condiții de confort.
- (3) **Spațiile plantate vor fi realizate preponderent pe sol natural**, cu vegetație specifică zonelor de reculegere (arbori de aliniament, arbori decorativi, gard viu, gazon), evitându-se speciile invazive sau cele care generează disconfort olfactiv sau vizual.
- (4) Se va prevedea o **perdea vegetală de protecție** în jurul incintei cimitirului, cu rol de ecranare față de vecinătățile sensibile și de delimitare simbolică a spațiului.
- (5) Între rândurile de morminte se încurajează **amenajarea de fâșii plantate sau alveole verzi**, în măsura în care organizarea spațiului o permite, pentru a păstra un echilibru vizual și funcțional.
- (6) **Întreținerea permanentă a spațiilor verzi și plantate este obligatorie** și va fi asigurată de către administrația cimitirului, respectiv beneficiarul, conform reglementărilor locale și regulamentului intern de funcționare.

Art.17. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,2 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,5 m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.18. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

- (1) În zona destinată cimitirelor, **Procentul de Ocupare a Terenului (POT) maxim admis este de 20%**, aplicabil construcțiilor permise cu caracter administrativ, ceremonial sau tehnic (ex: capelă, casă mortuară, magazine, anexe).
- (2) Construcțiile funerare (morminte, cavouri, monumente) **nu se includ în calculul POT**, acestea fiind reglementate prin planul de parcelare și regulamentul intern de funcționare al cimitirului.
- (3) Restul terenului, reprezentând minimum 80% din suprafață, va fi destinat **circulațiilor pietonale, zonelor verzi plantate, spațiilor de reculegere și locurilor de înhumare**, asigurând caracterul specific, funcțional și peisagistic al cimitirului.

Art.19. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,15;

4.12. GE – Zonă gospodărie comunală, echipamente tehnico-edilitare Cod ZF 05

Descrierea zonei

Zona destinată gospodăriei comunale și echipamentelor tehnico-edilitare este rezervată amplasării **construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor necesare funcționării infrastructurii edilitare și a serviciilor publice de utilitate locală sau regională.**

Această zonă cuprinde, în principal:

- Stații de epurare, stații de pompare, rezervoare de apă, rețele și puncte de transformare electrică;
- Platforme de colectare, sortare sau depozitare temporară a deșeurilor menajere și reciclabile;
- Baze de utilaje și ateliere pentru întreținerea domeniului public;
- Alte obiective tehnice necesare alimentării cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații etc.

Zona are un caracter **strict funcțional și tehnic**, fiind reglementată astfel încât să asigure buna funcționare a rețelelor edilitare, fără a afecta calitatea vieții din vecinătățile rezidențiale. Se vor respecta **toate normele de protecție sanitară, de mediu și de siguranță** în vigoare, inclusiv instituirea zonelor de protecție și servituților legale asociate echipamentelor amplasate.

Această zonă este esențială pentru susținerea dezvoltării durabile a localității, asigurând **infrastructura tehnică necesară serviciilor publice**, într-un cadru organizat, reglementat și compatibil cu funcțiunile urbane adiacente.

GE – Zonă gospodărie comunală, echipamente tehnico-edilitare, Rh max. P+1E, H max. 12,0 m

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Utilități (4_3_Uilities)

Funcțiunea dominantă a acestei zone constă în:

- Echipamente pentru alimentarea cu apă, canalizare și epurare (stații de pompare, rezervoare, stații de tratare/epurare);
- Echipamente pentru gestionarea deșeurilor (centre de colectare, sortare, compostare, platforme de transfer);
- Instalații pentru producerea și distribuția energiei (termice, electrice, regenerabile);
- Echipamente pentru rețele de telecomunicații și alte utilități publice;
- Construcții și amenajări pentru depozitare, mentenanță și operarea sistemelor tehnice;
- Căi de acces, platforme tehnologice, zone de protecție și garduri perimetrare.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) În zona destinată gospodăriei comunale și echipamentelor tehnico-edilitare se pot autoriza lucrări de construire, extindere, modernizare sau reconversie funcțională exclusiv pentru obiective

tehnico-edilitare de utilitate publică sau privată, în conformitate cu reglementările urbanistice și tehnice în vigoare.

- (2) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete (DTAC/DTAD)**, întocmită de specialiști autorizați.
- (3) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.
- (4) Proiectele trebuie să respecte toate **normele privind protecția sanitară, siguranța în exploatare, protecția mediului, regimul de înălțime, retragerile față de limitele de proprietate și distanțele minime față de zonele locuite sau funcțiuni sensibile**.
- (5) În cazul în care lucrările propuse pot avea impact asupra mediului, rețelei hidrografice, fondului construit sau sănătății populației, se va impune elaborarea unui **studiu de impact sau documentație de specialitate**, în baza căruia se va emite autorizația.
- (6) Autorizarea se va face numai pentru **lucrări compatibile cu funcțiunea zonei**, fiind interzise construcțiile cu destinație rezidențială, comercială sau de divertisment care nu au legătură directă cu echipamentele tehnico-edilitare și serviciile de gospodărie comunală.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **Utilități (4_3_Uilities):**
 - a. **Servicii de distribuție a electricității, gazelor și a energiei termice (4_3_1_ElectricityGasAndThermalPowerDistributionServices);**
 - b. **Infrastructura de apă și canalizare (4_3_2_WaterAndSewageInfrastructure);**
 - c. **Tratarea deșeurilor (4_3_3_WasteTreatment);**
 - d. **Alte utilități (4_3_4_OtherUtilities).**
- (2) Toate aceste utilizări se vor încadra în limitele stabilite prin reglementările urbanistice, cu respectarea normelor specifice în vigoare privind sănătatea publică, protecția mediului, siguranța construcțiilor și a funcționării echipamentelor edilitare.
- (3) Utilizările admise vor fi exclusiv de **tip tehnic și funcțional**, destinate **susținerii infrastructurii edilitare**, fără activități comerciale sau rezidențiale.

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Sunt admise cu condiționări acele utilizări care, deși nu au un caracter exclusiv tehnico-edilitar, sunt **necesare sau complementare funcționării echipamentelor edilitare** sau serviciilor de gospodărie comunală.
- (2) Următoarele utilizări sunt permise cu respectarea normelor legale și în baza avizelor specifice:
 - a. Spații administrative și de birouri, strict aferente echipamentelor tehnico-edilitare existente în incintă;
 - b. Ateliere de întreținere, hale de reparații sau spații de depozitare temporară, cu condiția să deservească rețelele edilitare;
 - c. Parcaje pentru utilaje și vehicule tehnice, în limita necesarului de funcționare;
 - d. Construcții provizorii (containere, platforme, module tehnice), doar cu autorizație temporară și justificare funcțională;

- e. Activități de cercetare sau testare tehnologică, cu impact redus asupra mediului și populației.
- (3) Autorizarea acestor funcțiuni se face doar dacă:
- sunt **direct legate de funcțiunea principală a zonei**;
 - respectă reglementările privind distanțele de protecție sanitară, siguranța în exploatare, protecția mediului și accesibilitatea**;
 - sunt însoțite, dacă este cazul, **de studiu de impact, Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)** sau alte documentații justificative.
- (4) Orice activitate complementară propusă în această zonă trebuie să nu afecteze **funcționalitatea infrastructurii existente**, să nu creeze disconfort în zonele locuite și să respecte limitele de emisii admise conform legislației de mediu.
- (5) Utilizările permise cu condiționări nu vor putea modifica funcțiunea dominantă a zonei și nu pot include activități comerciale independente, locuințe sau construcții cu acces public permanent.

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) În zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare sunt interzise utilizările care nu au legătură directă cu funcțiunile edilitare sau care pot afecta funcționarea acestora ori calitatea mediului înconjurător.
- (2) De asemenea, este interzisă amplasarea oricăror funcțiuni care:
- generează **trafic intens, poluare fonică, mirosuri sau emisii** peste limitele legale;
 - sunt incompatibile cu funcțiunea tehnică a zonei și cu necesitatea de **siguranță, securitate și protecție a rețelelor de utilitate publică**.
- (3) Orice utilizare neconformă cu prevederile acestui regulament va fi considerată nelegală și nu poate face obiectul autorizării construcțiilor în această zonă.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcelele destinate echipamentelor tehnico-edilitare și funcțiunilor de gospodărie comunală trebuie să aibă **suprafețe, forme și dimensiuni care să permită organizarea eficientă a activităților funcționale, accesibilitatea utilajelor și conformarea corespunzătoare a construcțiilor și instalațiilor**.
- (2) **Suprafața minimă a unei parcele nou-propuse** în această zonă va fi de **1.000 mp**, cu posibilitatea extinderii în funcție de specificul tehnic și cerințele funcționale ale echipamentelor propuse.
- (3) **Forma parcelelor trebuie să permită organizarea clară a platformelor de lucru, circulațiilor interioare și a zonelor de protecție**, fiind preferate parcelele regulate, cu deschidere suficientă la căi de acces public.
- (4) **Lățimea minimă a frontului la drum public va fi de 12,00 m**, pentru a permite accesul utilajelor specializate, camioanelor și altor mijloace de transport tehnologic.
- (5) Parcelele trebuie să permită **amplasarea construcțiilor și echipamentelor la distanțele minime legale față de limitele de proprietate**, respectând normele de siguranță, protecție sanitară și protecția mediului, precum și retragerile necesare conform legislației în vigoare.

- (6) În cazul investițiilor de interes local sau regional, **comasarea mai multor parcele** pentru obținerea unei suprafețe compatibile cu echipamentele propuse este permisă și încurajată, cu respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul stradal se va face **în funcție de specificul funcțiunii tehnice, de cerințele de accesibilitate ale echipamentelor** și de necesitatea creării unor zone de protecție și tampon între rețeaua publică și zona tehnico-edilitară.
- (2) **Distanța minimă față de aliniament va fi de 5,00 metri**, cu posibilitatea reducerii sau extinderii acestuia în baza unei justificări tehnico-funcționale și a avizului autorităților competente.
- (3) În cazul echipamentelor ce necesită acces facil și operativ (ex: stații de pompare, posturi de transformare, puncte de colectare), **construcțiile pot fi amplasate mai aproape de aliniament**, doar cu respectarea normelor de siguranță și cu avizul autorității de urbanism.
- (4) În fața construcțiilor, se recomandă amenajarea unei **zone de protecție funcțională** (ex: spații verzi, platforme tehnice, trotuare) care să nu afecteze fluxurile de circulație pietonală sau rutieră și să atenueze impactul vizual al echipamentelor.
- (5) Orice abatere de la retragerea standard față de aliniament se va analiza punctual, în cadrul documentațiilor de urbanism, în funcție de **tipul echipamentului, caracteristicile rețelei rutiere și relația cu vecinătățile**.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile amplasate în zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare vor respecta **distanțe minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**, în funcție de destinația tehnică, cerințele de acces și normele de protecție în vigoare.
- (2) **Distanța minimă față de limitele laterale ale parcelei va fi de 3,00 metri**, pentru construcții cu regim redus de înălțime și utilizare exclusiv tehnico-funcțională, dacă prin amplasare nu se afectează vecinătățile.
- (3) **Față de limita posterioară a parcelei, retragerea minimă va fi de 5,00 metri**, în vederea asigurării unei zone de protecție, circulație tehnologică sau amplasare a elementelor auxiliare (ex: platforme, rezervoare, accese secundare).
- (4) În cazul în care echipamentele implică emisii sau riscuri (zgomot, mirosuri, radiații, substanțe periculoase), **distanțele față de limitele de proprietate vor fi stabilite conform legislației specifice**, pe baza studiilor de specialitate și cu respectarea zonelor de protecție sanitară sau de siguranță.
- (5) Prin excepție, construcțiile de mici dimensiuni (posturi de transformare, module tehnice, adăposturi de echipamente) pot fi amplasate la o distanță mai mică de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, **cu condiția justificării funcționale și obținerii avizelor necesare**.
- (6) Orice derogare de la retragerile minime va fi analizată prin documentație de urbanism (PUD, PUZ), cu respectarea normelor aplicabile și cu avizul autorităților competente.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face astfel încât să se asigure **funcționarea optimă, siguranța în exploatare și accesul facil pentru întreținere, intervenție și operare.**
- (2) **Distanța minimă între construcții** va fi stabilită în funcție de:
 - a. natura și regimul de înălțime al construcțiilor;
 - b. specificul echipamentelor tehnice și al instalațiilor aferente;
 - c. necesitatea respectării normelor privind **aerisirea, iluminarea naturală, siguranța la incendiu și circulația utilajelor.**
- (3) Ca regulă generală, se va păstra o **distanță minimă de 4,00 metri între construcții independente**, cu posibilitatea reducerii acesteia în cazul în care una dintre construcții este anexă tehnică sau corp secundar fără funcțiuni permanente.
- (4) În cazul echipamentelor care funcționează în regim integrat (ex: grupuri de rezervoare, puncte de distribuție și automatizare), distanțele dintre construcții pot fi ajustate conform **specificațiilor tehnice ale furnizorilor și legislației în vigoare**, cu condiția respectării normelor de protecție și siguranță.
- (5) Se va asigura **accesul perimetral pentru mentenanță** la fiecare construcție, inclusiv pentru echipamentele subterane sau supraterrane, conform normativelor de specialitate.
- (6) În cazul în care se impune amplasarea unor echipamente cu regim special (generatoare, rezervoare sub presiune, transformatoare etc.), **distanțele de protecție și amplasare** vor fi cele prevăzute în normativele tehnice și de securitate specifice fiecărui echipament.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 6 - 2.8. Zone de reglementare suplimentară / de restricții (ZRS), al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Accesul în zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare se va realiza **direct din rețeaua stradală publică**, prin **drumuri amenajate corespunzător** traficului specific de utilaje, vehicule de intervenție și personal operativ.
- (2) **Accesul carosabil este obligatoriu** și va fi dimensionat în funcție de tipul de echipamente deservite, asigurându-se **gabaritele minime de circulație, întoarcere și manevră** pentru vehicule specializate (autospeciale, camioane, utilaje tehnice etc.).
- (3) Se vor asigura **circulații separate, pe cât posibil, pentru personal, vehicule ușoare și trafic tehnologic**, în vederea garantării siguranței și funcționalității zonei.
- (4) **Accesurile pietonale** vor fi amenajate distinct față de circulațiile tehnice, cu materiale antiderapante și elemente de protecție acolo unde este cazul, asigurând **condiții de siguranță și accesibilitate pentru personalul de întreținere și vizitatori autorizați.**

- (5) **Circulațiile interioare** din incintă vor fi tratate corespunzător din punct de vedere tehnic (fundăție, pavare, sistem de scurgere a apelor), în funcție de solicitările din trafic și de specificul activităților desfășurate.
- (6) În cazul echipamentelor care necesită intervenții rapide (ex: stații de pompare, posturi de transformare, platforme de deșeuri), **accesul de urgență trebuie să fie permanent liber, semnalizat și iluminat corespunzător.**
- (7) Organizarea circulațiilor și a acceselor se va face **pe baza unui plan funcțional clar**, care să permită extinderi viitoare și intervenții fără a perturba funcționarea întregului ansamblu tehnico-edilitar.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.8. Parcaje, al prezentului R.L.U.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) Înălțimea maximă admisibilă pentru construcțiile din zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare va fi, ca regulă generală, de **12,00 metri la cornișă**, corespunzător unui regim de înălțime de **P+1E**, în funcție de specificul funcțional al construcției.
- (2) Înălțimi mai mari pot fi admise **excepțional**, doar pentru construcții tehnice cu caracter special (ex: rezervoare, turnuri de apă, coșuri de ventilație, silozuri, posturi de transformare de medie sau înaltă tensiune), **cu condiția justificării tehnice și respectării normelor de siguranță și protecție aplicabile.**
- (3) Înălțimea construcțiilor se va corela cu **dimensiunile parcelei, regimul de înălțime al vecinătăților și necesitatea integrării vizuale și funcționale** în ansamblul urban.
- (4) În toate cazurile, se vor respecta:
 - a. **Normele privind distanțele minime față de limitele de proprietate și alte construcții;**
 - b. **Reglementările aeronautice, de protecție civilă și siguranță la incendiu**, acolo unde este cazul;
 - c. **Zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare subterane și supraterane.**
- (5) Proiectele care includ construcții cu înălțimi mai mari decât cele menționate vor necesita, după caz, **avize suplimentare și documentații urbanistice specifice (PUD/PUZ).**

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Construcțiile din zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare vor avea un **aspect funcțional, coerent și adaptat caracterului tehnic al zonei**, urmărind integrarea vizuală în peisajul urban sau periurban.
- (2) **Volumele vor fi simple, proporționate și adaptate funcțiunii tehnice**, evitând elementele decorative inutile sau tratamente arhitecturale excesive, care nu corespund specificului zonei.
- (3) **Materialele de fațadă** vor fi durabile, ușor de întreținut și rezistente la factori de mediu (umezeală, radiații, praf industrial), fiind recomandate finisaje neutre sau în tonuri naturale.

- (4) **Fațadele vizibile din spațiul public** (spre drumuri sau vecinătăți locuite) vor fi tratate arhitectural unitar, chiar și în cazul construcțiilor tehnice, și vor include, dacă este cazul, **ecrane verzi, panouri decorative, sau vegetație de protecție.**
- (5) Acoperirile vor fi adaptate tipului de construcție și pot fi realizate în sistem **terasă sau șarpantă joasă**, evitându-se utilizarea materialelor reflectorizante sau degradabile.
- (6) Elementele auxiliare (scări exterioare, pasarele, copertine, tubulaturi, conducte) vor fi **încorporate cât mai discret în imaginea generală a construcției**, iar instalațiile vizibile vor fi organizate ordonat.
- (7) În cazul platformelor sau incintelor deschise, se recomandă utilizarea **împrejmuirilor unitare, de preferință metalice, combinate cu gard viu sau alte soluții vegetale de ecranare.**
- (8) Orice soluție arhitecturală va respecta **normele de siguranță, igienă, funcționalitate și impact vizual**, iar în cazurile în care se impune, se va solicita avizul arhitectului-șef sau al autorităților competente.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Conform destinației funcționale.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) În cadrul parcelelor din zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare, **minimum 20% din suprafața totală a terenului va fi amenajată ca spațiu liber plantat**, cu rol de protecție vizuală, ecologică și funcțională.
- (2) Spațiile libere vor fi **amenajate cu vegetație perenă și peluze**, iar în zonele cu impact vizual asupra spațiului public se vor utiliza aliniamente de arbori sau gard viu pentru integrarea construcțiilor în peisajul construit.
- (3) În zonele cu echipamente tehnice cu potențial disconfort (zgomot, emisii), spațiile verzi vor avea și rol **de zonă tampon**, fiind realizate cu vegetație de înălțime medie sau mare pentru atenuarea impactului asupra vecinătăților.
- (4) Se vor utiliza, de preferință, **specii autohtone rezistente la condiții urbane și întreținere redusă**, evitându-se folosirea plantelor invazive sau neadaptate zonei.
- (5) Spațiile plantate nu vor afecta funcționarea echipamentelor și vor fi amplasate astfel încât să nu obstrucționeze **accesul la instalații, circulațiile tehnologice și zonele de siguranță.**
- (6) În cazul în care configurația funcțională nu permite realizarea de spații verzi pe sol natural, se vor putea propune **soluții alternative de vegetație (grădini verticale, jardiniere, acoperișuri verzi)**, cu acordul autorității de urbanism.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea **înălțimea maximă de 2,2 m.** Se recomandă împrejmuiri semitransparente.
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.

- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 50%;

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1;

4.13. ER – Zonă energie regenerabilă

Cod ZF 05

Descrierea zonei

Zona este destinată amplasării instalațiilor și amenajărilor necesare producerii energiei electrice din surse regenerabile, în principal prin utilizarea energiei solare, prin montarea de panouri fotovoltaice și echipamente conexe.

Această zonă este rezervată realizării parcurilor fotovoltaice la sol sau pe structuri dedicate, inclusiv infrastructurii tehnice strict necesare funcționării acestora, fără includerea altor echipamente edilitare sau funcțiuni de gospodărie comunală.

Zona cuprinde, în principal:

- Panouri fotovoltaice montate pe structuri metalice fixe sau mobile (cu sistem de urmărire solară);
- Invertori, tablouri electrice, posturi de transformare aferente exclusiv parcului fotovoltaic;
- Construcții tehnice pentru echipamente, monitorizare și mentenanță;
- Platforme tehnologice, drumuri de acces interioare și căi de intervenție;
- Împrejmui, zone de protecție și spații tehnice necesare exploatarei în siguranță.

Zona are un caracter strict funcțional și tehnologic, fiind reglementată astfel încât să permită producerea energiei electrice în condiții de eficiență și siguranță, cu impact minim asupra mediului și peisajului înconjurător.

Se vor respecta toate normele privind siguranța în exploatare, protecția mediului, protecția solului și a biodiversității, precum și reglementările privind racordarea la Sistemul Energetic Național.

Această zonă contribuie la creșterea independenței energetice locale, reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră și atingerea obiectivelor privind tranziția către energie verde și dezvoltare durabilă.

UTR ER– Zonă energie regenerabilă , Rh max.: construcții tehnice parter, H max.: 5,00 m (pentru echipamente și structuri tehnice)

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Funcțiunea dominantă este producerea energiei electrice din surse regenerabile prin utilizarea sistemelor fotovoltaice amplasate la sol, împreună cu infrastructura tehnică necesară funcționării acestora. Zona are un caracter tehnico-edilitar specializat, destinat exclusiv producerii de energie verde, fără dezvoltarea unor activități industriale sau productive incompatibile cu specificul rural și peisajul local.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice** complete, întocmită de specialiști autorizați.
- (2) Este obligatorie obținerea avizelor și acordurilor specifice funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.
- (3) Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.
- (4) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele situate în zonele de instabilitate se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **Utilități (2_4_4_RenewableEnergyProduction):**
 - a) Amplasarea de echipamente de producere a energiei electrice (panouri fotovoltaice)
- (2) Toate aceste utilizări se vor încadra în limitele stabilite prin reglementările urbanistice, cu respectarea normelor specifice în vigoare privind sănătatea publică, protecția mediului, siguranța construcțiilor și a funcționării echipamentelor edilitare.
- (3) Utilizările admise vor fi exclusiv de **tip tehnic și funcțional**, destinate **producerii energiei electrice din surse regenerabile** și operării instalațiilor aferente, fără admiterea funcțiunilor rezidențiale, comerciale sau a altor activități incompatibile cu caracterul zonei.

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (4) Cu condiția respectării distanțelor de protecție sanitară stabilite prin legislația în vigoare sau, după caz, cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care să justifice integrarea funcțională și compatibilitatea cu vecinătățile imediate sunt admise următoarele funcțiuni:
- (5) **Echipamente tehnico-edilitare (4_3_Uilities):**
 - a. Rețele și echipamente pentru transportul și distribuția energiei electrice (4_3_1_ElectricityGasAndThermalPowerDistributionServices);
 - b. Posturi de transformare, puncte de conexiune și infrastructură energetică aferentă producerii energiei electrice din surse regenerabile; (4_3_1_ElectricityGasAndThermalPowerDistributionServices);
 - c. Rețele de comunicații și sisteme de monitorizare necesare funcționării obiectivului 4_3_4_OtherUtilities;
- (6) **(Construcții administrative și auxiliare:**
 - a. Construcții administrative și tehnice auxiliare necesare operării și monitorizării instalațiilor fotovoltaice;
 - b. Construcții pentru personal tehnic, mentenanță, pază și control acces, dimensionate strict pentru deservirea obiectivului;
- (7) Sunt admise exclusiv funcțiunile prevăzute la alin. (1)–(4), cu condiția ca acestea:

- a. să deservească exclusiv producerea energiei electrice prin sisteme fotovoltaice;
- b. să nu genereze activități industriale, logistice sau de depozitare independente;
- c. să nu modifice caracterul dominant al zonei;
- d. să respecte condițiile impuse prin avizele și acordurile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) În zona destinată producerii energiei din surse regenerabile sunt interzise utilizările care nu au legătură directă cu funcțiunea energetică sau care pot afecta funcționarea instalațiilor ori calitatea mediului înconjurător.
- (2) De asemenea, este interzisă amplasarea oricăror funcțiuni care:
 - a. generează **trafic intens, poluare fonică, mirosuri sau emisii** peste limitele legale;
 - b. sunt incompatibile cu funcțiunea tehnică a zonei și cu necesitatea de **siguranță, securitate și protecție a instalațiilor și echipamentelor**.
- (3) Orice utilizare neconformă cu prevederile acestui regulament va fi considerată nelegală și nu poate face obiectul autorizării construcțiilor în această zonă.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se va păstra structura parcelară existentă.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Retragera clădirilor de la aliniament va fi de minim 6 m.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Retragera față de limitele laterale și limita posterioară va fi de minim 6 m.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 6 - 2.8. Zone de reglementare suplimentară / de restricții (ZRS), al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se aplică prevederile Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.6. Accesuri carosabile, pct. 4.1.7. Accesuri pietonale, al prezentului R.L.U.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.8. Parcaje, al prezentului R.L.U.

- (2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) Înălțimea echipamentelor de producere a energiei electrice se va detalia prin proiecte tehnice.
- (2) Clădirile tehnice încadra într-o înălțime maximă de 5,0 m față de cota terenului natural măsurată în colțul construcției cel mai apropiat de stradă, echivalentul a un nivel supraterane - **Rh maxim = Parter.**

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 4 – 4.1. Prescripții generale, pct. 4.1.9. Asigurarea echipării edilitare, pct. 4.1.10. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente, 4.1.11. Realizarea de rețele edilitare, al prezentului R.L.U.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) În cadrul parcelelor, minimum 20% din suprafața totală a terenului va fi amenajată ca spațiu liber plantat, cu rol de protecție vizuală, ecologică și funcțională.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea **înălțimea maximă de 2,2 m.** Se recomandă împrejmuiri semitransparente.
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 5%;

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.05

4.14. T _ Zonă căi de comunicație și transporturi (T1, T2)

Cod ZF 06

Descrierea zonei

În zona căilor de comunicație și transporturilor sunt reglementate următoarele UTR-uri:

UTR T1_ Zona căi de comunicație și transporturi rutiere/pietonale.

UTR T2_ Zona căi de comunicație și transporturi feroviare.

Zona T1 este destinată infrastructurii de circulație rutieră și pietonală, incluzând drumurile publice și ansamblul elementelor necesare desfășurării în condiții de siguranță a circulației vehiculelor și pietonilor. Totodată, aceasta cuprinde și infrastructura tehnico-edilitară amplasată, de regulă, în lungul căilor de comunicație (rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații etc.).

Zona drumurilor publice este alcătuită din ampriza drumului, zonele de siguranță și zonele de protecție, conform legislației în vigoare. Din această categorie fac parte, în mod integrat, elemente precum: poduri, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, lucrări de sprijin și consolidare, trotuare, piste pentru biciclete, accese, parcaje și spații de oprire și staționare, precum și dotările specifice pentru siguranța circulației (semnalizare rutieră, iluminat public etc.).

De asemenea, zona include terenurile și plantațiile aferente circulației (aliniamente plantate, fâșii verzi, scuaruri), precum și construcțiile și instalațiile necesare exploatării, întreținerii și protecției infrastructurii rutiere, inclusiv clădiri de serviciu și alte amenajări specifice.

Zona T2 este destinată infrastructurii de transport feroviar, incluzând căile ferate și ansamblul elementelor necesare desfășurării circulației și manevrei materialului rulant. Totodată, zona cuprinde infrastructura tehnico-edilitară aferentă, amplasată, de regulă, în lungul traseelor feroviare (rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații etc.).

Infrastructura feroviară este constituită din totalitatea instalațiilor și construcțiilor necesare exploatării transportului feroviar, incluzând liniile de cale ferată, instalațiile de semnalizare și siguranță, precum și clădirile stațiilor de cale ferată și facilitățile aferente acestora.

Din această categorie fac parte, în mod integrat, lucrări precum: poduri, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, construcții de apărare și consolidare, instalații și echipamente de semnalizare feroviară, precum și alte dotări necesare siguranței circulației. De asemenea, zona include terenurile și plantațiile aferente căii ferate, cu excepția zonelor de protecție stabilite conform legislației în vigoare.

Totodată, zona poate cuprinde construcții și amenajări destinate exploatării, întreținerii și dezvoltării infrastructurii feroviare.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Logistică și utilități ale rețelelor de transport (4_TransportNetworksLogisticsAndUtilities)

- Rețele de transport (4_1_TransportNetworks) _ reprezentate de infrastructura din domeniul transporturilor.
- Servicii logistice și de depozitare (4_2_LogisticalAndStorageServices) _ reprezentate de zonele utilizate pentru servicii de depozitare și logistice separate (care nu sunt legate direct de sectoarele industriale).
- Utilități (4_3_Uilities) _ reprezentate de infrastructura aferentă utilităților.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

(1) T1 + T2:

- a. Lucrările de construire se autorizează cu respectarea legislației în vigoare și a prevederilor prezentului regulament.
- b. În zonele protejate (monumente istorice, situri arheologice), autorizarea este condiționată de obținerea avizului Ministerului Culturii sau al structurilor deconcentrate.
- c. În zonele cu risc de inundații sau în cazul lucrărilor asupra cursurilor de apă, autorizarea se face cu avizul A.N. „Apele Române” sau al administratorului cursului de apă, după caz.
- d. În zonele cu riscuri naturale sau antropice, autorizarea este condiționată de realizarea studiilor de specialitate și aplicarea măsurilor tehnice rezultate.
- e. În zonele de protecție sanitară și hidrogeologică, autorizarea se face cu respectarea restricțiilor specifice și, unde este cazul, cu avizul Direcției de Sănătate Publică.
- f. În zonele de protecție și siguranță ale infrastructurii (rețele edilitare, drumuri etc.), lucrările se autorizează numai cu respectarea condițiilor impuse de administratorii acestora.
- g. Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu acordul administratorului drumului.
- h. În zona de protecție de 50 m față de liziera pădurii, autorizarea este condiționată de avizul autorității competente în domeniul silvic.
- i. Toate prevederile se aplică în conformitate cu legislația în vigoare.

(2) T1_ Lucrările de modernizare a drumurilor publice vor trata întreaga amprentă a acestora, incluzând accesurile la proprietăți, spațiile verzi aferente, iluminatul public, zonele de staționare, trotuarele, rigolele și alte elemente specifice.

(3) T2:

- a. Lucrările de modernizare a infrastructurii feroviare vor trata întreaga zonă a căii ferate aflată în proprietatea publică, incluzând liniile, instalațiile, accesurile, echipamentele tehnice, spațiile verzi aferente și zonele adiacente necesare funcționării.
- b. Amenajările realizate în zona T2 vor respecta cerințele de siguranță și exploatare specifice transportului feroviar și nu vor afecta funcționarea infrastructurii.

(4) T1 + T2_Servituți:

- a. Terenurile necesare realizării lucrărilor de utilitate publică (drumuri, intersecții, poduri, lucrări hidrotehnice, rețele tehnico-edilitare etc.) sunt considerate de utilitate publică, în condițiile legii.
- b. Amplasarea și delimitarea acestora se stabilesc prin documentații tehnico-economice aprobate.
- c. Asupra acestor terenuri se instituie servituți și restricții de utilizare, conform PUG și legislației în vigoare.
- d. Terenurile necesare realizării profilului stradal vor fi trecute în domeniul public înainte de autorizarea lucrărilor.

II. UTILIZARE FUNCIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) În zona T1 sunt admise următoarele utilizări:

- a. drumuri publice și străzi de toate categoriile;
- b. alei de acces, accesuri la proprietăți, parcaje și garaje;
- c. platforme de circulație, întoarcere și manevră;
- d. parcaje publice și private, la sol;

- e. trotuare, trasee pietonale și piste pentru biciclete;
- f. lucrări de modernizare, reabilitare și extindere a infrastructurii rutiere;
- g. echipamente și rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații), inclusiv iluminat public și semnalizare rutieră;
- h. spații verzi aferente circulației (aliniamente plantate, scuaruri, fâșii verzi);
- i. amenajări pentru spațiul public, inclusiv locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă și zone de staționare;
- j. spații și platforme pentru colectarea deșeurilor menajere;
- k. lucrări și amenajări pentru circulații pietonale și carosabile;
- l. alte amenajări compatibile cu funcțiunea zonei și destinate utilizării publice.

(2) În zona T2 sunt admise următoarele utilizări:

- a. infrastructură feroviară (linii de cale ferată, linii de manevră, instalații și echipamente aferente);
- b. construcții și facilități specifice transportului feroviar (gări, halte, peroane, clădiri tehnice, depouri, anexe);
- c. lucrări de modernizare, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare;
- d. lucrări de artă și infrastructură aferentă (poduri, pasaje, viaducte, tuneluri, construcții de sprijin și consolidare);
- e. instalații de semnalizare, siguranță și exploatare feroviară;
- f. echipamente și rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații), inclusiv iluminat și dotări aferente;
- g. accesuri pietonale și carosabile, drumuri tehnologice și de întreținere;
- h. parcaje la sol aferente funcțiunii feroviare;
- i. spații verzi aferente infrastructurii feroviare (aliniamente plantate, scuaruri, fâșii verzi);
- j. amenajări pentru spațiul public în zonele adiacente (spații de odihnă, puncte de așteptare, zone pentru pasageri);
- k. platforme pentru colectarea deșeurilor menajere și alte dotări edilitare;
- l. alte amenajări compatibile cu funcțiunea zonei și necesare exploatării infrastructurii feroviare.

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) T1 + T2 _ Sunt admise următoarele utilizări, cu respectarea condițiilor impuse de legislația specifică și de administratorii infrastructurii:

- a. realizarea rețelelor și instalațiilor tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații), cu condiția obținerii avizelor necesare;
- b. amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei din surse regenerabile (inclusiv panouri fotovoltaice), cu respectarea condițiilor tehnice și de siguranță;
- c. amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, fără afectarea vizibilității și siguranței circulației;
- d. lucrări hidrotehnice și alte lucrări tehnice necesare, cu respectarea avizelor legale;
- e. amplasarea rețelelor edilitare se va realiza, de regulă, în subteran, individual sau în sistem grupat, corelat cu celelalte lucrări existente sau propuse;
- f. deținătorii de construcții și instalații sunt obligați să asigure întreținerea și repararea acestora, astfel încât să nu afecteze siguranța și funcționalitatea infrastructurii.

(1) T1_ În zona drumurilor publice (ampriză, zone de siguranță și protecție), sunt admise cu condiționări următoarele:

- g. rețele și instalații tehnico-edilitare aferente drumului (canalizare pluvială, drenaje, iluminat public, semnalizare, rețele energetice pentru transportul în comun, telecomunicații), cu avizul administratorului drumului;

- h. rețele edilitare aferente zonelor construite (apă, canalizare, energie, gaze, comunicații), respectarea condițiilor tehnice;
- i. stații și instalații pentru energie electrică și surse regenerabile;
- j. lucrări de modernizare a drumurilor care includ realizarea de galerii pentru rețele edilitare;
- k. amenajarea trotuarelor și trecerilor de pietoni cu respectarea normelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.

(2) **T2_** În zona infrastructurii feroviare sunt admise cu condiționări următoarele:

- l. lucrări de investiții care afectează zona de protecție feroviară, numai cu avizul CNCF „CFR” SA / SRCF;
- m. realizarea căilor ferate industriale;
- n. lucrări hidrotehnice și de protecție aferente infrastructurii;
- o. traversarea căii ferate de către drumuri, realizată prin pasaje denivelate;
- p. subtraversarea liniilor de cale ferată de către rețele edilitare (telecomunicații, energie electrică, conducte de apă, produse petroliere sau termice), în condițiile stabilite de administratorul infrastructurii feroviare.

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) **T1+T2_** sunt interzise:

- a. orice utilizări sau lucrări care nu sunt prevăzute la art.2 și art. 3;
- b. lucrări, amenajări sau instalații care pot pune în pericol ori pot afecta cursurile de apă, lacurile, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare;
- c. desființarea, deteriorarea sau modificarea neautorizată a lucrărilor de îmbunătățiri funciare;
- d. lucrări de terasamente și sistematizare verticală care afectează stabilitatea sau funcționarea spațiilor publice ori a terenurilor adiacente;
- e. orice intervenții care afectează siguranța, funcționalitatea sau exploatarea infrastructurii de transport.

(2) **T1_** sunt interzise:

- a. amplasarea construcțiilor, instalațiilor sau panourilor publicitare în ampriza drumului, în zonele de siguranță și protecție sau în zonele care afectează vizibilitatea în curbe și intersecții;
- b. amplasarea parcajelor în curbe sau în zone cu vizibilitate redusă;
- c. amplasarea mijloacelor de publicitate fără acordul și autorizația administratorului drumului;
- d. amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în intravilan și 250 m în extravilan față de intersecții;
- e. orice construcții sau amenajări care periclitează siguranța circulației rutiere sau pietonale.

(3) **T2_** sunt interzise:

- a. orice lucrări sau amenajări care afectează siguranța circulației feroviare sau exploatarea infrastructurii;
- b. amplasarea construcțiilor, instalațiilor sau panourilor publicitare în zona de siguranță a căii ferate fără avizul administratorului infrastructurii feroviare;
- c. realizarea de traversări sau subtraversări ale căii ferate fără respectarea condițiilor și avizelor legale;
- d. orice intervenții care pot afecta stabilitatea terasamentelor, lucrărilor de artă sau instalațiilor feroviare.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Nu este cazul.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) **T1 + T2:**

- a. Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor se va realiza în limitele terenurilor destinate infrastructurii de transport, cu respectarea aliniamentelor stabilite prin documentațiile de urbanism.
- b. Se vor respecta zonele de siguranță și protecție stabilite prin legislația specifică fiecărui tip de infrastructură.
- c. Orice construcție sau amenajare se va amplasa astfel încât să nu afecteze vizibilitatea, siguranța și funcționalitatea circulației.

(2) **T1:**

- a. Elementele aferente circulației (trotuare, piste pentru biciclete, accese, parcaje, spații verzi) se vor organiza în cadrul profilului transversal al străzii.
- b. Refugiile și stațiile pentru mijloacele de transport în comun se vor amplasa în afara părții carosabile, în zone special amenajate.
- c. Amenajările vor asigura continuitatea circulației și accesul la proprietăți fără a perturba traficul.

(3) **T2:**

- a. Construcțiile și instalațiile feroviare se vor amplasa în limitele terenurilor aferente căii ferate, fără a afecta siguranța circulației materialului rulant.
- b. Clădirile și facilitățile (gări, peroane, anexe) se vor amplasa astfel încât să asigure desfășurarea în condiții optime a transportului feroviar și a fluxurilor de călători.
- c. Accesurile pietonale și carosabile se vor organiza controlat, în puncte stabilite, fără a afecta exploatarea infrastructurii.
- d. Amenajările pentru utilizatori se vor amplasa în afara zonelor de circulație feroviară, în spații dedicate.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Nu este cazul.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) **T1**_Nu este cazul.

(2) _Pentru construcțiile și amenajările aferente infrastructurii feroviare – respectiv gări, halte, peroane, clădiri tehnice, depouri și alte anexe – amplasarea și conformarea acestora se vor realiza cu respectarea prevederilor generale privind amplasarea și conformarea construcțiilor prevăzute în **NORMATIV PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU A CONSTRUCȚIILOR INDICATIV P 118-1** Secțiunea II – „2.2. Amplasarea și conformarea construcțiilor.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

(1) **T1 + T2** _ Se aplică prevederile Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) T1 + T2 :

- a. Accesurile pietonale și carosabile se vor realiza astfel încât să asigure desfășurarea circulației în condiții de siguranță și continuitate.
- b. Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri adaptate persoanelor cu dizabilități și mobilitate redusă, conform normelor în vigoare.
- c. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să permită deplasarea facilă a tuturor utilizatorilor, inclusiv a persoanelor care utilizează scaune rulante.
- d. Accesul la proprietăți din drumurile publice se va realiza numai cu avizul administratorului drumului.
- e. Accesul la echipamentele și instalațiile tehnico-edilitare se va asigura direct din domeniul public sau în condițiile stabilite de legislația specifică, fără a afecta circulația.
- f. Echipamentele și instalațiile vor fi amplasate astfel încât să nu stânjenească circulația pietonală și carosabilă.

(2) T1:

- a. Accesurile la proprietăți se vor realiza fără afectarea profilului stradal; rampele de acces nu vor modifica nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- b. Modernizarea drumurilor publice va trata întreaga amprentă a acestora, incluzând accesurile la proprietăți, spațiile verzi aferente, iluminatul public, trotuarele, zonele de staționare și rigolele.
- c. Intersecțiile cu drumurile de rang inferior vor fi amenajate pe o lungime de minimum 25 m măsurată din axul drumului principal.

(3) T2:

- a. Organizarea circulației feroviare se va realiza cu respectarea normelor tehnice specifice privind exploatarea și siguranța circulației.
- b. Stațiile de cale ferată se vor amplasa în corelare cu structura localității și se vor dimensiona în funcție de volumul traficului.
- c. Peroanele vor fi dimensionate conform normelor tehnice aplicabile;
- d. Accesurile pietonale și carosabile către infrastructura feroviară se vor realiza controlat, în puncte stabilite, fără a afecta siguranța circulației.
- e. Traversarea liniilor de cale ferată de către circulații rutiere sau pietonale se va realiza numai în condițiile prevăzute de legislația specifică (pasaaje denivelate sau alte soluții autorizate).
- f. Amplasarea și organizarea liniilor feroviare se vor realiza cu respectarea distanțelor minime între axe, conform normativelor tehnice în vigoare.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform anexei nr. 5 din RGU aprobat prin Hotărârea nr. 525/1996 și a Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022.
- (2) Utilizarea domeniului public pentru amenajarea spațiilor de parcare se stabilește de către autoritățile administrației publice locale competente, conform legii, și se autorizează în condițiile prezentului regulament, numai dacă:
 - a. nu afectează siguranța circulației rutiere și pietonale
 - b. nu blochează accesul la proprietăți sau intervenții ISU
 - c. nu diminuează sub profilul minim reglementat partea carosabilă sau trotuarele
 - d. nu afectează echipamentele sau rețele edilitare existente.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) Nu este cazul.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) **T1 + T2:**

- a. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă aspectul exterior al acestora este compatibil cu funcțiunea zonei și nu afectează imaginea generală a spațiului public.
- b. Se interzic construcțiile sau intervențiile care, prin amplasament, conformare, volumetrie, materiale, cromatică sau detalii arhitecturale, afectează valoarea peisajului, relieful, vegetația sau caracterul zonei.
- c. Toate fațadele construcțiilor vor fi tratate unitar, utilizând materiale și culori armonioase.
- d. Stilul arhitectural va fi de factură modernă, adaptat contextului urban sau rural și specificului local.
- e. Se interzice amplasarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor tehnice (instalații de climatizare, conducte, cabluri etc.).
- f. Intervențiile asupra spațiului public vor avea caracter integrat și vor trata întreaga suprafață (din limită în limită), incluzând trotuare, spații verzi, zone de odihnă și alte amenajări specifice.
- g. Se pot admite derogări justificate pentru integrarea în specificul arhitectural local.
- h. Amplasarea mijloacelor de publicitate se va realiza în conformitate cu regulamentul local de publicitate, fără a afecta arhitectura construcțiilor și calitatea spațiului public.
- i. Reclamele și firmele nu vor obtura elementele de fațadă și nu vor afecta circulația pietonală sau rutieră.
- j. Se interzice amplasarea elementelor publicitare care nu asigură o înălțime liberă de trecere de minimum 2,20 m.
- k. Materialele admise sunt cele durabile și de calitate (lemn, metal, sticlă), fiind interzise materialele stridente sau neadecvate (casete luminoase agresive, materiale plastice sau similare).

(2) **T1 :**

- a. Construcțiile și amenajările aferente infrastructurii rutiere (stații de transport, refugii, echipamente tehnice) vor avea un design unitar, adaptat spațiului public și integrat în profilul stradal.
- b. Elementele de mobilier urban și echipamentele tehnice vor fi realizate din materiale durabile și vor contribui la crearea unui spațiu public coerent și de calitate.
- c. Se interzic elementele vizuale sau constructive care pot distra atenția participanților la trafic sau afecta siguranța circulației.

(3) **T2:**

- a. Construcțiile și instalațiile aferente infrastructurii feroviare vor avea un aspect coerent și funcțional, adaptat specificului tehnic al zonei.
- b. Clădirile și amenajările pentru călători (gări, peroane, spații de așteptare) vor fi concepute astfel încât să asigure un aspect unitar și o integrare adecvată în contextul urban.
- c. Se interzic intervențiile care pot afecta vizibilitatea semnalizării feroviare sau siguranța exploatării infrastructurii.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

(1) **T1 + T2 :**

- a. Alimentare cu apă și canalizare
 - Autorizarea lucrărilor este condiționată de racordarea la rețelele publice de apă și canalizare, acolo unde acestea există.

- În lipsa rețelelor publice, se admit soluții individuale (fose etanșe vidanjabile sau stații de epurare), cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului.
- Este interzisă racordarea la rețeaua de apă fără asigurarea evacuării apelor uzate în sistem reglementat.
- Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă.
- Apele pluviale vor fi colectate și evacuate controlat, fără afectarea proprietăților învecinate sau a domeniului public.
- b. Amplasarea instalațiilor edilitare
 - Rețelele edilitare se vor amplasa, de regulă, subteran, individual sau în sistem grupat (inclusiv galerii tehnice).
 - Amplasarea acestora se va corela cu celelalte lucrări existente sau propuse și nu va afecta circulația publică.
 - Se interzice montarea rețelelor edilitare pe stâlpi, pe plantații de aliniament, pe fațade sau pe alte elemente vizibile din spațiul public.
 - În cazuri justificate tehnic, echipamentele supraterane vor fi integrate în incinte sau mascate cu vegetație.
- c. Energie, telecomunicații, gaze
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telecomunicații și gaze naturale se vor realiza subteran până la limita de proprietate.
 - Contoarele și tablourile vor fi amplasate în nișe sau incinte dedicate, fără a afecta circulația publică.
 - Se interzice amplasarea pe fațadele vizibile din spațiul public a cablurilor, conductelor, echipamentelor tehnice sau antenelor.
- d. Salubritate
 - Platformele pentru colectarea deșeurilor vor fi amenajate, impermeabilizate și amplasate la minimum 10 m față de ferestrele locuințelor.
 - În zonele publice se vor prevedea pubele, iar în zonele cu interes turistic se recomandă soluții subterane.
 - Depozitarea gunoiului de grajd se va realiza pe platforme impermeabile, la minimum 50 m față de locuințe și surse de apă.
- e. Condiții generale
 - Este interzisă realizarea construcțiilor care implică costuri de echipare edilitară disproporționate față de capacitatea tehnică și financiară a investitorului sau a autorității locale.
 - Toate lucrările edilitare vor respecta reglementările tehnice și normativele în vigoare.

(2) **T1 :**

- a. Rețelele edilitare aferente drumurilor (canalizare pluvială, iluminat public, semnalizare, rețele pentru transport public) se vor integra în profilul stradal.
- b. La modernizarea drumurilor se vor prevedea, după caz, galerii tehnice pentru amplasarea rețelelor.
- c. Căminele de branșament/racord vor fi amplasate la limita domeniului public, fără a afecta circulația și fără elemente supraterane.
- d. Materialele și finisajele din zona căminelor vor fi identice cu cele ale spațiului public afectat.
- e. Execuția branșamentelor se va realiza subteran, cu readucerea terenului la starea inițială.

(3) **T2:**

- a. Amplasarea rețelelor edilitare în zona feroviară se va face numai cu avizul administratorului infrastructurii feroviare.
- b. Subtraversarea liniilor de cale ferată de către rețele edilitare (apă, energie, telecomunicații etc.) se va realiza în condițiile tehnice stabilite de administrator.

- c. Instalațiile edilitare vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze siguranța circulației feroviare și exploatarea infrastructurii.
- d. Echipamentele tehnice vor fi amplasate în afara zonelor de siguranță feroviară sau protejate corespunzător.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

(1) T1 + T2:

- a. Spațiile libere aferente infrastructurii de transport se vor amenaja ca spații verzi, cu rol de protecție, estetic și de integrare în peisaj.
- b. Se vor utiliza, cu prioritate, specii locale de arbori și arbuști, adaptate condițiilor climatice și de sol, evitându-se speciile exogene invazive.
- c. Plantarea arborilor se va realiza cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normelor tehnice specifice.
- d. Documentațiile tehnice (planul de situație) vor include amenajările exterioare propuse, cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și arbuști plantați.
- e. Spațiile verzi publice și locurile de odihnă vor fi echipate cu mobilier urban adecvat.
- f. Mobilierul urban se va realiza preponderent din materiale naturale (lemn, piatră), fiind admise și elemente constructive complementare (metal), integrate în specificul local; se interzice utilizarea materialelor inadecvate (inox strălucitor, PVC, mase plastice, fibră de sticlă sau similare).

(2) T1:

- a. Drumurile publice vor fi prevăzute, după caz, cu aliniamente plantate și perdele verzi, integrate în profilul stradal.
- b. Plantațiile vor fi realizate astfel încât să nu afecteze vizibilitatea, siguranța circulației și funcționarea infrastructurii rutiere.
- c. Spațiile verzi vor fi corelate cu trotuarele, piste pentru biciclete și celelalte elemente ale profilului stradal.

(3) T2:

- a. Se pot realiza plantații în lungul limitelor incintelor feroviare, cu rol de delimitare și protecție.
- b. Plantațiile vor fi amplasate și dimensionate astfel încât să nu afecteze vizibilitatea liniilor și a semnalelor feroviare și să nu pună în pericol siguranța circulației.
- c. Amenajarea spațiilor verzi se va face cu respectarea condițiilor impuse de administratorul infrastructurii feroviare.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

(1) T1 + T2:

- a. Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă acestea se integrează în funcțiunea zonei și nu afectează aspectul general al spațiului public.
- b. Împrejmuirile nu vor afecta vizibilitatea, siguranța circulației și accesul la infrastructura de transport.
- c. Realizarea împrejmuirilor pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor de către proprietar.
- d. Împrejmuirile orientate către spațiul public vor fi prevăzute, după caz, cu nișe pentru amplasarea contoarelor și a echipamentelor tehnico-edilitare.
- e. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m, cu posibilitatea depășirii acesteia în cazuri justificate (protecție fonică sau funcțională).
- f. Împrejmuirile pot fi completate cu garduri vii sau vegetație decorativă.

(2) T1:

- a. Împrejmuirile adiacente căilor de comunicație se vor conforma profilului stradal și nu vor afecta vizibilitatea în intersecții sau curbe.
- b. Împrejmuirile parcelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- c. Se interzic împrejmuirile care reduc vizibilitatea sau siguranța circulației rutiere și pietonale.

(3) T2:

- a. Împrejmuirile din zona infrastructurii feroviare se vor realiza cu respectarea normelor de siguranță specifice și a condițiilor impuse de administratorul infrastructurii feroviare.
- b. Împrejmuirile vor asigura delimitarea clară a zonei feroviare și protecția acesteia, fără a afecta funcționarea și exploatarea căii ferate.
- c. Se interzic împrejmuirile care împiedică accesul tehnologic sau intervențiile de întreținere și siguranță a infrastructurii feroviare.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)**

POT maxim – nu este cazul.

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim – nu este cazul.

CAPITOL 5 PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

- (1) Conform definiției din Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, teritoriul extravilan reprezintă suprafața situată între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan. Zonificarea acestuia este stabilită în funcție de regimul de folosință al terenurilor și de destinația acestora. Conform art. 91 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, noile construcții de orice tip trebuie amplasate în intravilanul localităților. Prin excepție, anumite construcții care, prin natura lor, pot genera efecte poluante asupra mediului pot fi amplasate în extravilan, cu condiția ca amplasamentele să fie stabilite pe baza unor studii de impact ecologic avizate de autoritățile competente de protecție a mediului. De asemenea, fac excepție construcțiile care, din motive funcționale (obiective militare, agricole, de gospodărire a apelor, căi ferate, artere carosabile și infrastructura de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc.), nu pot fi amplasate în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.
- (2) Construirea este interzisă în zonele expuse unor riscuri majore, precum și în zona de protecție sanitară a conductelor de aducțiune a apei potabile către localitate (10,0 m stânga-dreapta față de ax).

5.1. Terenuri agricole**Cod ZF03**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole situate în extravilan este permisă numai pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de legislația în vigoare.
- (2) În categoria terenurilor agricole sunt incluse:

- a. terenurile agricole productive – arabile, vii, livezi, pepiniere viticole și pomicole, pășuni, fânețe și alte categorii similare;
 - b. terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare;
 - c. suprafețele cu vegetație forestieră care nu fac parte din amenajamentele silvice.
- (3) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizațiilor de construire, gruparea suprafețelor afectate construcțiilor, astfel încât să fie limitată afectarea terenurilor agricole și fragmentarea exploatațiilor.
- (4) Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate construcții și amenajări care deserveșc:
- a. activități agricole;
 - b. obiective cu destinație militară;
 - c. căi de comunicație rutieră și feroviară de importanță deosebită;
 - d. rețele și echipamente tehnico-edilitare;
 - e. linii electrice de înaltă tensiune;
 - f. sonde pentru foraj și echipare;
 - g. lucrări aferente exploatării țițeiului și gazelor naturale;
 - h. conducte magistrale de transport gaze sau petrol;
 - i. lucrări de gospodărire a apelor și realizarea surselor de apă.
- (5) Prin excepție, construcțiile care, prin natura activității desfășurate, pot genera efecte poluante asupra factorilor de mediu pot fi amplasate în extravilan numai pe baza unor studii de impact și/sau studii ecologice avizate de autoritățile competente pentru protecția mediului.
- (6) Se interzice amplasarea construcțiilor de orice fel:
- a. pe terenurile agricole din extravilan încadrate în clasele I și II de calitate;
 - b. pe terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare;
 - c. pe terenurile ocupate de vii și livezi;
 - d. în perimetrul parcurilor naționale, rezervațiilor naturale, monumentelor și ansamblurilor arheologice sau istorice, conform legislației în vigoare.
- (7) Sunt exceptate de la prevederile alin. (6) construcțiile și lucrările prevăzute la alin. (4), realizate în condițiile legii și cu respectarea avizelor specifice.
- (8) Se interzice realizarea construcțiilor în zona de siguranță a rețelelor de irigații, respectiv pe o distanță de minimum 10,0 m față de axul elementelor componente ale rețelei, măsurată pe ambele părți.
- (9) În zonele cu suprafețe irigate, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de obținerea avizului emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare – Filiala Teritorială Caraș-Severin.
- (10) Rețelele tehnico-edilitare se vor amplasa, de regulă, grupat și în proximitatea căilor de comunicație, cu respectarea normelor tehnice și a zonelor de protecție aferente.
- (11) Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale aparținând Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Afacerilor Interne și Serviciului Român de Informații se vor realiza cu respectarea prevederilor HG nr. 62/1996 și ale OMLPAT/OMApN/OMI/OSRI nr. 34/N/M.30/3422/4221/1995.
- (12) Autorizațiile de construire pentru investițiile amplasate pe terenuri agricole se emit numai în baza:
- a. acordului sau avizului autorității competente pentru protecția mediului;

b. avizului Ministerului Sănătății, pentru obiectivele care pot genera riscuri pentru populație; aprobării pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol, conform prevederilor legale în vigoare.

- (13) Introducerea în intravilan a terenurilor agricole situate în extravilan se realizează cu respectarea prevederilor art. 92¹ din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv prin plata tarifului datorat la Fondul de ameliorare a fondului funciar pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol.

5.2. Terenuri forestiere

Cod ZF02

- (1) Terenurile acoperite cu vegetație forestieră cu suprafața mai mare de 0,25 ha sunt considerate păduri, conform art. 2 din Legea nr. 46/2008 – Codul Silvic, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă, conform art. 5 alin. (1) lit. a) din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- (3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), cu avizul autorităților competente ale administrației publice și cu respectarea prevederilor Codului Silvic, pot fi autorizate numai:
 - a. construcțiile și amenajările necesare întreținerii pădurilor;
 - b. construcțiile aferente exploatărilor silvice;
 - c. lucrările și construcțiile necesare culturilor forestiere;
 - d. rețelele și echipamentele tehnico-edilitare și alte lucrări de utilitate publică prevăzute de legislația în vigoare.
- (4) Amplasarea construcțiilor prevăzute la alin. (3) se va realiza cu afectarea unei suprafețe minime din fondul forestier și cu respectarea condițiilor impuse prin avizele autorităților competente.
- (5) Cabanele și alte construcții sau amenajări destinate turismului pot fi amplasate numai la liziera pădurii, cu respectarea prevederilor art. 5 alin. (1) lit. b) din HG nr. 525/1996 și cu obținerea avizelor prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, fondul forestier și turismul.
- (6) Reducerea suprafeței fondului forestier național, proprietate publică sau privată, este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de Legea nr. 46/2008 – Codul Silvic, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- (7) Terenurile încadrate în categoria de folosință „Pădure”, identificate și delimitate pe teritoriul administrativ al UAT, își vor păstra destinația forestieră, fiind interzisă schimbarea categoriei de folosință prin documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, cu excepția cazurilor și procedurilor prevăzute de legislația în vigoare.
- (8) Delimitarea terenurilor cu destinație forestieră se realizează și se actualizează conform prevederilor legislației specifice privind fondul forestier național și se comunică autorităților administrației publice locale de către instituțiile competente.
- (9) Intervențiile asupra terenurilor cu destinație forestieră se vor realiza cu respectarea prevederilor:
 - a. Legii nr. 46/2008 – Codul Silvic, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - b. HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - c. legislației privind protecția mediului și a ariilor naturale protejate, după caz.

5.3. Terenuri aflate permanent sub apă**Cod ZF01**

- (1) Terenurile ocupate permanent de ape, inclusiv albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor naturale sau artificiale, canalele, acumulările de apă și alte lucrări hidrotehnice, se supun prevederilor Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) În conformitate cu prevederile Legii nr. 107/1996 – Legea apelor, în jurul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, lacurilor, barajelor și al altor lucrări hidrotehnice se instituie zone de protecție, administrate de deținătorii lucrărilor de gospodărire a apelor sau de îmbunătățiri funciare, acestea făcând parte din domeniul public.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, conform art. 7 alin. (1) lit. a) din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- (4) Prin excepție de la prevederile alin. (3), pot fi autorizate:
 - a. lucrările de poduri și podețe;
 - b. lucrările necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă;
 - c. lucrările de gospodărire a apelor;
 - d. lucrările hidrotehnice și amenajările specifice gestionării resurselor de apă, în condițiile legii.
- (5) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (4) este permisă numai cu:
 - a. avizul autorităților competente în domeniul gospodăririi apelor;
 - b. avizul autorității administrației publice locale competente;
 - c. respectarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor;
 - d. respectarea măsurilor de prevenire a poluării apelor de suprafață și subterane;
 - e. respectarea zonelor de protecție aferente cursurilor de apă și lucrărilor hidrotehnice.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale captărilor de apă, instalațiilor de alimentare cu apă, lucrărilor hidrotehnice și platformelor meteorologice se va realiza numai pe baza avizelor emise de autoritățile competente, conform legislației în vigoare.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează numai cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului, conform art. 7 alin. (1) lit. c) din HG nr. 525/1996.
- (8) Zonele de protecție sanitară aferente surselor și instalațiilor de alimentare cu apă, stațiilor de tratare, conductelor de aducțiune și altor obiective specifice se delimitează conform prevederilor legale, pe baza avizelor emise de autoritățile competente în domeniul sănătății publice și gospodăririi apelor.
- (9) În zonele expuse riscului de inundații sau afectate de fenomene hidrologice periculoase, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea măsurilor și condițiilor stabilite prin studiile de specialitate și avizele autorităților competente.
- (10) Intervențiile asupra terenurilor aflate permanent sub apă și a zonelor de protecție aferente se vor realiza cu respectarea prevederilor:
 - a. Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
 - b. HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - c. legislației privind protecția mediului și managementul riscului la inundații.

5.4. Terenuri ocupate de căi de comunicație

Cod ZF06

- (1) Construcțiile și lucrările situate în zona de protecție a drumurilor județene (DJ) sau comunale (DC) trebuie să fie realizate astfel încât să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației pe drumurile publice, în ceea ce privește capacitatea, fluenta și siguranța, conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare. Autorizarea acestora se va efectua obligatoriu pe baza avizului administratorului drumului. De asemenea, construcțiile amplasate pe parcele aliniate la drumuri de exploatare trebuie să respecte o retragere minimă de 4,0 m din axul drumului.

5.5. Terenuri neproductive

Cod ZF17

- (1) Zona cuprinde terenurile neproductive identificate pe teritoriul UAT, impropriei utilizării agricole sau construirii în condiții obișnuite, afectate de degradări naturale sau antropice, excavații, eroziuni, acumulări de apă, depuneri de materiale ori alte fenomene care limitează utilizarea acestora.

Pentru aceste terenuri se urmărește stabilizarea, ecologizarea, refacerea peisagistică și reintegrarea lor în cadrul natural sau funcțional al teritoriului administrativ, prin lucrări specifice de amenajare și protecție a mediului.

- (2) Sunt admise:
 - a. lucrări de refacere ecologică și stabilizare a terenurilor;
 - b. lucrări de modelare a terenului, taluzare și drenaj;
 - c. amenajări peisagistice și împăduriri;
 - d. amenajări de spații verzi;
 - e. lucrări de gospodărire a apelor și de protecție împotriva eroziunii;
 - f. rețele și echipamente tehnico-edilitare;
 - g. amenajări pentru agrement ușor, circulații pietonale, trasee de recreere și puncte de belvedere, cu respectarea condițiilor de mediu și stabilitate a terenului.
- (3) Orice intervenție asupra terenurilor neproductive se va realiza pe baza studiilor și avizelor prevăzute de legislația în vigoare.
- (4) Amenajările propuse vor respecta condițiile privind protecția mediului, stabilitatea terenurilor și integrarea peisagistică în cadrul natural existent.
- (5) În cazul terenurilor afectate de eroziuni, excavații, tasări sau exces de umiditate, autorizarea lucrărilor este condiționată de elaborarea studiilor geotehnice și hidrogeologice specifice.
- (6) Taluzurile și suprafețele afectate vor fi înierbate și/sau plantate cu vegetație adaptată condițiilor locale, în vederea reducerii riscului de degradare și a integrării peisagistice.
- (7) Se recomandă utilizarea terenurilor neproductive pentru funcțiuni compatibile cu caracterul natural al zonei și cu grad redus de ocupare a terenului.
- (8) Sunt interzise:
 - a. depozitățile necontrolate de deșeuri;
 - b. activitățile care conduc la accentuarea degradării terenurilor;
 - c. realizarea construcțiilor incompatibile cu caracterul și stabilitatea zonei;
 - d. lucrările care pot afecta stabilitatea terenului sau calitatea factorilor de mediu;
 - e. modificarea naturală a scurgerii apelor fără măsuri corespunzătoare de protecție și drenaj.

- (9) Terenurile neproductive vor fi supuse măsurilor de stabilizare, ecologizare și refacere peisagistică, în funcție de caracteristicile și gradul de degradare al acestora.
- (10) Intervențiile propuse vor urmări reducerea riscurilor naturale, limitarea eroziunii și integrarea terenurilor în cadrul natural și funcțional al UAT-ului.

CAPITOL 6 ZONE DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ / DE RESTRICȚII (ZRS)

6.1. Zone cu valoarea peisagistică și zone naturale protejate

ZRS02_ Ariile naturale protejate din România

- (1) Conform art. 8 din RGU aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996, cu completările și modificările ulterioare sunt specificate următoarele:
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- (4) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.
- (5) În conformitate cu O.U.G. nr. 57/ din 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, art. 5 pentru asigurarea măsurilor speciale de protecție și conservare se instituie un regim diferențiat de protecție, conservare și utilizare potrivit următoarelor categorii de arii naturale protejate: de interes național, de interes internațional, de interes comunitar sau situri "Natura 2000", de interes județean sau local.
- (6) În conformitate cu Anexa nr. 1 și prevederile art. 5, ariile de interes național sunt definite astfel:
- Rezervații științifice – arii naturale protejate ale căror scopuri sunt protecția și conservarea unor habitate naturale terestre și/sau acvatice, cuprinzând elemente reprezentative de interes științific sub aspect floristic, faunistic, geologic, speologic, paleontologic, pedologic sau de alta natură; În aceste zone se interzice desfășurarea oricăror activități umane, cu excepția activităților de cercetare, educație și de ecoturism, cu limitările descrise în planurile de management, cu acordul forului științific competent și al administratorului rezervației științifice.
 - Parcuri Naționale – ariile naturale protejate ale caror scopuri sunt protecția și conservarea unor esanțioane reprezentative pentru spațiul biogeografic național, cuprinzând elemente naturale cu valoare deosebită sub aspectul fizico-geografic, floristic, faunistic, hidrologic, geologic, paleontologic, speologic, pedologic sau de alta natură, oferind posibilitatea vizitării în scopuri științifice, educative, recreative și turistice; În perimetrul parcurilor naționale sunt

admise doar activitățile tradiționale practicate numai de comunitățile din zona parcului național, activități tradiționale ce vor fi reglementate prin planul de management.

- c. Monumente ale naturii – arii naturale protejate ale caror scopuri sunt protecția și conservarea unor elemente naturale cu valoare și semnificație ecologică, științifică, peisagistică deosebite, reprezentate de specii de plante sau animale salbatice rare, endemice ori amenințate cu dispariția, arbori seculari, asociații floristice și faunistice, fenomene geologice – pesteri, murtori de eroziune, chei, cursuri de apă, cascade și alte manifestări și formațiuni geologice, depozite fosilifere, precum și alte elemente naturale cu valoare de patrimoniu natural prin unicitatea sau raritatea lor; Dacă monumentele naturii nu sunt cuprinse în perimetrul altor zone aflate sub regim de protecție, pentru asigurarea integrității lor se vor stabili zone de protecție obligatorie, indiferent de destinația și de deținătorul terenului. În funcție de gradul lor de vulnerabilitate, accesul populației poate fi limitat sau interzis.
- d. Rezervații naturale – arii naturale protejate ale caror scopuri sunt protecția și conservarea unor habitate și specii naturale importante sub aspect floristic, faunistic, forestier, hidrologic, geologic, speologic, paleontologic, pedologic; Pot fi admise activitățile științifice, activități turistice, educaționale, organizate, activități de valorificare durabilă a unor resurse naturale. Caracter predominant: botanic, zoologic, forestier, geologic, paleontologic, peisagistic, speologic, de zonă umedă, marină, de resurse genetice și altele.
- e. Parcuri naturale – arii naturale protejate ale caror scopuri sunt protecția și conservarea unor ansambluri peisagistice în care interacțiunea activităților umane cu natura de-a lungul timpului a creat o zonă distinctă, cu valoare semnificativă peisagistică și/sau culturală, deseori cu o mare diversitate biologică. Se promovează păstrarea folosițelor tradiționale ale terenurilor, cu posibilități de recreere și turism și se încurajează activitățile științifice și educaționale.

6.2. Zone construite protejate

ZRS 05_Zonă de protecție monumente istorice și situri arheologice

a. Regimul de avizare și autorizare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).
- (3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.
- (4) Regulile specifice privind ocuparea terenurilor și construcțiile în zonele monumentelor istorice și siturilor arheologice incluse în Lista Monumentelor Istorice 2015 vor respecta prevederile legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice.

- (5) Reglementările prevăzute de Legea 422/2001 privind monumentele istorice se aplică tuturor construcțiilor, indiferent dacă sunt monumente istorice sau nu, situate pe parcelele monumentelor istorice, în siturile arheologice și în zonele lor de protecție.
- (6) Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric (LMI), sit arheologic (RAN) sau asupra imobilelor situate în zona de protecție a monumentelor istorice necesită obținerea unui aviz favorabil din partea Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, a Direcției Județene/Regionale pentru Cultură, conform prevederilor Legii 422/2001 republicată și a Ordonanței nr. 43/2000.
- (7) Pe teritoriul administrativ al comunei există atât monumente istorice construite cu valoare de patrimoniu cât și situri arheologice clasate în LMI 2015 și Repertoriul Arheologic Național, conform tabelelor de jos.

b. Proceduri de avizare / aprobare

- (1) Autorizarea construirii / desființării în Z.C.P. și imobilele cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită:
 - a. Pentru orice lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate și asupra imobilelor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită (asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de autorizare, se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Caraș-Severin;
 - b. Avizul D.J.C. Caraș-Severin se eliberează pe baza unui Studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale întocmit de personal de specialitate atestat de Ministerul Culturii;

6.3. Expunerea la riscuri naturale

ZRS06_Zonă cu risc de alunecări

- (1) În zonele afectate sau susceptibile la alunecări de teren, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de evaluarea gradului de stabilitate a terenului prin studii geotehnice și documentații de specialitate întocmite conform legislației în vigoare.
- (2) Pentru zonele cu hazard geomorfologic sau cu risc de instabilitate se vor stabili măsuri specifice de prevenire, reducere și stabilizare a terenului, precum și lucrările necesare pentru diminuarea riscurilor naturale.
- (3) În vederea prevenirii și limitării fenomenelor de instabilitate a terenurilor se instituie următoarele măsuri:
 - a. interzicerea executării săpăturilor necontrolate și a amplasării construcțiilor în zonele cu versanți instabili sau cu potențial de alunecare;
 - b. interzicerea defrișărilor și a tăierii vegetației forestiere existente;
 - c. restricționarea arăturilor și pășunatului în zonele afectate de instabilitate;
 - d. realizarea de plantări de arbori și arbuști cu rol de stabilizare a terenului în zonele lipsite de vegetație;
 - e. executarea lucrărilor de retaluzare, terasare și înierbare a pantelor cu declivitate mare;
 - f. realizarea lucrărilor de colectare, drenare și evacuare controlată a apelor provenite din precipitații și torenți;
 - g. amenajarea sistemelor de dirijare a apelor de suprafață pentru reducerea infiltrațiilor și eroziunii solului.

- (4) Suprafețele afectate de procese de instabilitate pot fi ameliorate prin lucrări de terasare, taluzare, înierbare și plantare de arbori sau arbuști, pe baza proiectelor și studiilor de specialitate.
- (5) La proiectarea și amplasarea construcțiilor se va evalua gradul de stabilitate al versanților și terenurilor limitrofe, urmând ca distanțele de amplasare față de versanții instabili să fie stabilite prin studiile geotehnice și expertizele tehnice de specialitate.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor în zone cu risc de alunecări de teren este permisă numai cu respectarea măsurilor de consolidare și stabilizare recomandate prin studiile geotehnice și avizele autorităților competente.
- (7) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, eroziuni, scurgeri torențiale și alte fenomene similare, delimitate potrivit legii.

6.4. Zonele de protecție a apelor

ZRS10_Zonă de protecție - zonă aflată permanent sub ape

- (1) În zonele de protecție aferente cursurilor de apă, canalelor, lacurilor, digurilor și altor lucrări hidrotehnice se aplică prevederile legislației în vigoare privind gospodărirea apelor - Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, Anexa 2
- (2) În aceste zone sunt admise numai acele lucrări compatibile cu regimul de protecție și cu funcțiunea hidrotehnică a terenului, cu avizul autorităților competente

6.5. Amplasarea față de căi ferate din administrarea C. N. de Căi Ferate "C.F.R."-S.A.

ZRS13_Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații – circulații feroviare

- (1) Conform OUG 12/1998, modificată și actualizată prin OUG 83/16.11.2016, art.29, alin.1, se instituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecția mediului. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare se interzice executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supratereane cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii și care nu pun în pericol siguranța circulației.
- (2) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supratereane. Prin excepție, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri, în condițiile specificate la *11¹ alin. (6), în vederea amplasării de construcții provizorii sau pentru executarea proiectelor prevăzute la alin. 1.*
- (3) Pentru aplicarea prevederilor alin. 2 cu privire la executarea unor proiecte de interes public în domeniul infrastructurilor de transport ale autorităților publice locale, prin derogare de la prevederile art. 15 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, se pot închiria autorităților publice locale, la solicitarea acestora, fără licitație, terenuri aflate în proprietatea publică a statului din zona de siguranță a infrastructurii feroviare.

- (4) În conformitate cu legislația în vigoare, pe terenul domeniu public al statului nu se pot crea servituți (drumuri de acces).
- (5) În conformitate cu aceste acte normative și a Regulamentului General de Urbanism (H.G. 525/96), în zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice se pot face exproprieri pentru cauză de utilitate publică și în zona de protecție a infrastructurii feroviare orice construcție va fi amplasată numai cu avizul M.T.I.
- (6) **În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă** executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii și care nu pun în pericol siguranța circulației. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane.
- (7) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:
- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;
 - depozitarea materialelor sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecția mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia precum și a condițiilor de desfășurare normală a condițiilor de trafic feroviar.
- (8) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:
- executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (conform OG 12/1998, art.29 al.5 și OMTIC 2031/2020);
 - executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului CNCF"CFR"SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (v. HG 525/1996 republicată, art.20, al.7);
 - cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul CNCF,"CFR"SA pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul CNCF,"CFR"SA și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (v.HG 525/1996 republicată, art.20 al.8).
- (9) În zona de protecție a infrastructurii feroviare, CNCF,"CFR"SA are dreptul să amplaseze temporar:
- materiale și utilaje necesare întreținerii căii, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
 - pază pe traseul liniilor ferate aparținând căii ferate, supus înzăpezirilor, instalarea de parazăpezi.

- (10) **Limita zonei de siguranță** a infrastructurii feroviare publice este fâșia de teren în limita **de 20,00m fiecare de o parte și de alta a axei căii ferate**, așa cum este definită în OUG 12/1998 cu modificările și completările ulterioare.
- (11) **Limita zonei de protecție** a infrastructurii feroviare publice - este fâșia de teren în limita de **100,00m fiecare de o parte și de alta a axei căii ferate**, așa cum este definită în OUG 12/1998 cu modificările și completările ulterioare.
- (12) Pentru orice lucrare care se execută în zona de protecție a infrastructurii feroviare, de către persoane fizice/juridice, este obligatoriu ca Primăria să menționeze în Certificatul de Urbanism obținerea avizului Sucursalei Regionale CF de care face parte și autorizației MTI, conform legislației în vigoare Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, HG 581/1998 cu modificările și completările ulterioare și OUG 12/1998 cu modificările ulterioare.

6.6. Amplasarea față de drumurile publice

ZRS14_Zonă de siguranță și protecție căi de comunicație – circulații rutiere

- (1) Zonele de servitute și de protecție a căilor de comunicație rutiere vor respecta prevederile HG nr. 36/1996, Ordonanța nr. 43/1997 și condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în Regulamentul General de Urbanism.
- (2) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte instalații sau construcții de acest gen.
- (3) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (4) În scopul asigurării spațiului public, a protecției mediului și siguranței sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.
- (5) Prin excepție de la prevederile alin. (2.1.), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (7) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

(8) Limitele zonelor de siguranță conform Anexa 1 O.G. nr. 43/1997 sunt:

- a. Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
 - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
 - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.
- b. Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:
 - 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
 - la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).
- c. Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.
- d. Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

- e. Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

(9) **În afara localității** - spațiile care constituie zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale spațiului de siguranță și ale zonei drumului, delimitate astfel:

- 50m pentru autostrăzi sau drumuri expres;
- 22m pentru drumuri naționale;
- 20m pentru drumuri județene;
- 18m pentru drumuri comunale;

(10) **În localitate** - pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de:

- min. 26 m pentru drumurile naționale
- min. 24 m pentru drumurile județene
- min. 20 m pentru drumurile comunale.

(11) În zona drumul public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conduțe de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(12) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni, altele decât cele specificate la alin. (5) este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

6.1. Zonă de protecție obiective cu destinație specială

ZRS17_ Zonă de protecție obiective cu destinație specială

- (1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special reprezintă exercitarea autorității de către instituțiile din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Securitate Națională, denumit în continuare SNAOPSN, cu privire la punerea în aplicare a prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate potrivit legii, reglementărilor interne aplicabile zonelor cu destinație special, care stau la baza realizării lucrărilor de construcții.
- (2) Procedura cu privire la autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special aprobată prin Ordinul nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 stabilește următoarele semnificații: a. zone cu destinație specială - zone evidențiate în documentațiile de urbanism aprobate potrivit legii cu simbolul DS (destinație specială) aflate în proprietatea/administrarea instituțiilor cu atribuții în domeniul apărării, ordinii publice și siguranței naționale; b. zone de protecție ale zonelor cu destinație specială - reprezintă suprafețele de teren delimitate în jurul unor obiective cu caracter special în cadrul cărora sunt instituite servituți pentru funcționarea corespunzătoare a acestora, servituți stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajarea teritoriului și de urbanism.

6.2. Zona de protecție sanitară

ZRS19_ Zonă de protecție sanitară

- (1) Zonă de protecție sanitară - terenul din jurul obiectivului unde este interzisă orice folosință sau activitate care ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din imediata vecinătate a obiectivului; pentru captările, construcțiile și instalațiile utilizate în alimentarea prin sistem public sau privat de aprovizionare cu apă potabilă/instalațiile de apă minerală, terapeutică sau pentru îmbutelierea apei se aplică prevederile pentru «zona de protecție sanitară cu regim sever», «zona de protecție sanitară cu regim de restricție» și «perimetru de protecție hidrogeologică»
- (2) În temeiul prevederilor art. 7 alin. (5) din Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, pentru cimitirele înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi se instituie obligația respectării unei distanțe minime de 100 m între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul.
- (3) Conform art. 11 alin. (3) din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, pentru obiective care nu se regăsesc la alin. (1), inclusiv pentru cimitire umane, direcțiile de sănătate publică județene și a municipiului București pot solicita elaborarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății atunci când se constată riscuri pentru populație,

fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare. Menționarea expresă a cimitirelor în lista obiectivelor pentru evaluare obligatorie, cu distanța minimă de 50 m pentru cazurile cu alimentare din sursă proprie de apă, a fost abrogată în anul 2018.

6.3. Lucrări de utilitate publică

ZRS22 – Obiective de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
- (3) Conform art. 6 din legea nr. 33 din 27 mai 1994, sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale-cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.
- (4) Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

6.4. Amplasarea față de rețele de apă

ZRS24_ Zonă de protecție rețele de apă

- (1) Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea -, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:
 - a. stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
 - b. instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
 - c. rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
 - d. aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
 - e. alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.
- (2) La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.
- (3) În cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă

potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului.

- (4) Pentru rețelele de distribuție și aducțiuni (conducte), zona de protecție poate fi utilizată condiționat, cu respectarea următoarelor:
 - a. nu se admit construcții cu fundații continue peste traseul rețelei;
 - b. sunt permise amenajări ușoare (spații verzi, circulații pietonale);
 - c. lucrările se pot realiza numai cu avizul operatorului de apă.
- (5) Amplasarea construcțiilor în vecinătatea zonelor de protecție se va face astfel încât să nu afecteze:
 - a. accesul pentru intervenții și mentenanță;
 - b. siguranța și funcționarea rețelelor.

6.5. Amplasarea față de linii electrice aeriene

ZRS25 – Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică

- (1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1kV, zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Distanța de protecție/de siguranță reprezintă lățimea culoarului de trecere al liniei.
- (2) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:
 - 24m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110kV;
 - 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
 - 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
 - 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
 - 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.
- (3) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit, construită pe teren împădurit, are valorile:
 - 32 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
 - 44 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
 - 54 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
 - 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

6.1. Amplasarea față de conductele de gaze naturale

ZRS27 Zonă de protecție transport și alimentare cu gaze naturale

- (1) Pentru autorizarea executării oricăror construcții în zona de siguranță a obiectivelor din sectorul gazelor naturale este obligatorie obținerea avizului scris al operatorului conductei.
- (2) Zona de siguranță cuprinde distanța de siguranță și zona de protecție.
- (3) Distanța de siguranță față de obiectivele împrejmuite din sectorul gazelor naturale (stații de comprimare, stații de reglare măsură etc.) se măsoară de la partea exterioară a împrejuririi.
- (4) Pe o distanță de 20 m de fiecare parte a axei conductei nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații birouri etc.).
- (5) Se vor respecta "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", aprobate prin Ordinul Președintelui ANRE nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171bis/10.03.2014, vor fi respectate următoarele distanțe minime, pe orizontală – menționate în Anexa 10 - între axa conductelor de transport gaze naturale și viitoarele obiective/lucrări ce vor fi amplasate/realizate.
 - a. 20 m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 45 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă în UCL există peste 46 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, distanța minimă este de 200m; (UCL = suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600m);
 - b. 100 m - clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, parc, zona de recreere sau alt lac public, etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 de clădiri în UCL, dacă există peste 46 de clădiri, distanța minimă este de 200m;
 - c. 200 m - clădiri cu patru sau mai multe etaje;
 - d. 6 m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
 - e. 6 m - parcuri auto;
 - f. 6 m - păduri sau zone împădurite;
 - g. m - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
 - h. 50 m - depozite de gunoarie, depozite de dejecții animaliere;
 - i. 30 m - depozite de GPL, carburanți, benzinării;
 - j. 6 m - diguri de protecție de-a lungul apelor;
 - k. m - stații de epurare, gospodărie apă;
 - l. 1000/2000 m (amonte/aval) - balastiere în albia râurilor;
 - m. 200 m - lucrări miniere (la suprafața sau în subteran);
 - n. paralelism cu drumuri: - naționale (europene, principale, secundare) – 26 m; de interes județean – 24 m; de interes local (comunale, vicinale, străzi) – 20 m; de utilitate privată - 9,5 m.
 - o. paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.) – 5 m;
 - p. etc.) – 5 m;
 - q. cămine de vizitare – 6 m;

ANEXE

ANEXA 1_GLOSAR DE TERMENI – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

A

Acces carosabil - spatiu amenajat pentru circulatia autovehiculelor, care asigura legatura dintre parcela si drumul public.

Acces direct - posibilitatea de intrare si iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati (G.M. 007-2000).

Acces la drumurile publice - acces carosabil direct sau prin servitute din drumul public la parcela (G.M. 007-2000).

Acces pietonal - spatiu destinat circulatiei pietonilor, realizat prin trotuare, alei sau alte amenajari specifice.

Albia majora - portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa (G.M. 007-2000).

Albia minora - suprafata de teren ocupata permanent sau temporar de apa, care asigura curgerea din mal in mal a apelor la niveluri obisnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturala a apelor (G.M. 007-2000).

Aliniament - limita dintre domeniul public si proprietatea privata, stabilita prin documentatiile de urbanism.

Aliniere - pozitionarea constructiilor fata de aliniament sau fata de o retragere stabilita prin documentatiile de urbanism, in scopul definirii frontului construit.

Amprenta la sol - suprafata ocupata la sol de o constructie.

Ampriza drumului - suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru biciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta (G.M. 007-2000).

Anexa gospodareasca - constructie auxiliara, de regula de dimensiuni reduse, destinata activitatilor complementare functiunii principale.

Arie naturala protejata - zona terestra, acvatica si/sau subterana, cu perimetru legal stabilit si regim special de ocrotire si conservare, conform legislatiei privind ariile naturale protejate.

Aspect general al zonelor urbane si rurale - imaginea determinata de conformarea constructiilor, volumetrie, compozitie urbana, materiale, culori si relatia dintre construit si spatiile libere.

Atic - parte a unei constructii situata deasupra cornisei, cu rol de mascare a acoperisului sau, in cazul acoperisurilor terasa, element superior al fatadei cu rol constructiv si de protectie.

B

Bransament de apa - conducta de legatura dintre reseaua publica de distributie si consumator, incluzand elementele tehnice aferente (G.M. 007-2000).

Bransament de gaze - conducta de legatura prin care gazul nemasurat este condus de la sistemul de distributie pana la robinetul de bransament sau postul de reglare (G.M. 007-2000).

Bransament electric - partea instalatiei de distributie a energiei electrice cuprinsa intre rețeaua electrica si instalatia interioara a abonatului (G.M. 007-2000).

C

Categoria strazii - incadrarea strazii stabilita in functie de rolul si caracteristicile functionale sau tehnice, pe baza studiilor de circulatie si a normelor specifice (G.M. 007-2000).

Categorie de folosinta a terenului - destinatia de folosinta a terenului inscrisa in evidentele cadastrale si funciare.

Cheltuieli de echipare edilitara - cheltuieli pentru realizarea, exploatarea, modernizarea si dezvoltarea infrastructurii de gospodarie comuna: alimentare cu apa, canalizare, strazi, transport public, salubritate etc. (G.M. 007-2000).

Circulatii carosabile - rețeaua de drumuri, strazi, alei si platforme destinate circulatiei autovehiculelor.

Circulatii pietonale - trasee si spatii amenajate pentru deplasarea pietonilor.

Coama - linia superioara de intersectie a versantilor unui acoperis inclinat, situata la cota cea mai inalta a constructiei.

Coeficient de utilizare a terenului - CUT - raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei, calculat conform Legii nr. 350/2001.

Constructie anexa - constructie distincta, de regula cu dimensiuni reduse si un singur nivel suprateran, care deserveste functiunea principala a parcelei.

Constructie cu caracter provizoriu - constructie autorizata pentru o durata limitata de existenta, precizata prin autorizatia de construire, realizata de regula din materiale care permit demontarea rapida (Legea nr. 50/1991).

Constructie existenta - constructie care exista fizic la data aprobarii regulamentului si este evidentiata in documentatiile cadastrale si/sau in cartea funciara.

Construibilitate - calitatea unui teren de a primi o constructie compatibila cu attributele de fapt si de drept ale acestuia (G.M. 007-2000).

Coridor ecologic - zona naturala sau amenajata care asigura cerintele de deplasare, reproducere si refugiu pentru speciile salbatice terestre si acvatice (OUG nr. 57/2007).

Cornisa - partea superioara, iesita in afara, a zidului unei constructii, avand rol de protectie si de preluare a relatiei cu acoperisul.

Cvartal - teritoriu urban delimitat pe toate laturile de strazi sau drumuri publice si care, de regula, nu contine in interiorul sau strazi publice.

D

Demisol - D - nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului inconjurator cu maximum jumătate din inaltimea libera; se considera nivel suprateran.

Destinatia terenurilor - modul de utilizare a terenurilor, conform funcțiunii prevazute prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii.

Domeniu public - totalitatea bunurilor aflate in proprietatea publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale.

Dotari publice - terenuri, cladiri, constructii, amenajari si instalatii destinate deservirii populatiei: invatamant, sanatate, cultura, sport, asistenta sociala, administratie publica etc.

Drum public - drum destinat transportului rutier public, administrat de autoritati publice si clasificat potrivit legislatiei specifice.

E

Echipare edilitara - ansamblul de constructii, instalatii si amenajari care asigura functionarea localitatilor: apa, canalizare, energie, gaze, iluminat, salubritate, telecomunicatii etc.

Echipare edilitara in sistem individual - asigurarea utilitatilor prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau un grup restrans de imobile.

Edificabil - suprafata unei parcele in interiorul careia pot fi amplasate constructii, in conditiile Regulamentului Local de Urbanism.

F

Fond forestier national - totalitatea padurilor, terenurilor destinate impaduririi, terenurilor care servesc nevoilor de cultura, productie sau administratie silvica, precum si terenurile incluse in amenajamente silvice, conform Codului silvic.

Front stradal - latura parcelei orientata catre drumul public.

Funciune dominanta - activitatea principala specifica unei zone functionale sau unui UTR.

Funciuni urbane - activitati umane specifice desfasurate intr-o localitate, localizate teritorial si definite prin indicatori spatiali si functionali (G.M. 007-2000).

G

Garaj - constructie cu unul sau mai multe niveluri destinata stationarii, adapostirii, intretinerii si eventual repararii autovehiculelor (G.M. 007-2000).

H

Habitat natural - zona terestra, acvatica sau subterana, in stare naturala sau seminaturala, diferentiata prin caracteristici geografice, abiotice si biotice (OUG nr. 57/2007).

Hmax - inaltimea maxima admisa a constructiilor, stabilita prin documentatiile de urbanism si RLU.

I

Imprejmuire - constructie sau amenajare, definitiva ori temporara, amplasata la aliniament sau pe limitele parcelei, pentru delimitarea proprietatii.

Indici urbanistici - instrumente de control al proiectarii si dezvoltarii urbane, precum POT, CUT, regim de inaltime si inaltime maxima admisa.

Infrastructura feroviara - ansamblul elementelor necesare circulatiei si manevrei materialului rulant, inclusiv liniile de cale ferata, cladirile statiilor, peroanele, instalatiile, cladirile tehnice si terenurile aferente transportului feroviar (G.M. 007-2000).

Interdictie de construire - non aedificandi - regula urbanistica prin care, intr-o zona delimitata, este interzisa emiterea autorizatiilor de construire, definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau functiunea propusa.

Intravilan - teritoriul unei localitati delimitat prin PUG, in interiorul caruia se pot autoriza constructii si amenajari in conditiile legii.

L

Locuinta individuala - unitate functionala destinata unei singure gospodarii, cu acces direct si intrare separata, de regula amplasata pe parcela proprie.

Locuinte colective - grup de locuinte amplasat pe o singura parcela, in una sau mai multe constructii, avand de regula acces comun si proprietati comune.

Locuinte colective mici - locuinte colective cu cel mult sase unitati locative.

Locuinte semicolective - constructie care cuprinde cel mult doua unitati locative, cu acces comun sau separat.

Loc de parcare – suprafata amenajata destinata stationarii autovehiculelor.

M

Mansarda - M - spatiu functional amenajat integral in volumul podului constructiei, inclus in numarul de niveluri supraterane.

Masterplan - document informal de planificare spatiala care transpune o viziune sau strategie de dezvoltare in termeni spatiali si poate fundamenta documentatii ulterioare de urbanism.

Mobilier urban - elemente functionale si/sau decorative amplasate in spatiul public, precum banci, jardiniere, lampadare, pergole, cabine, panouri de afisaj si altele asemenea.

N

Natura 2000 - reseaua ecologica europeana de arii naturale protejate, care include arii speciale de conservare si arii de protectie speciala avifaunistica.

Nivel - spatiu construit suprateran sau subteran al unei constructii, delimitat de plansee.

Nivel retras - R - nivel ale carui limite exterioare sunt retrase fata de cele ale nivelului inferior, conform conditiilor stabilite prin regulament.

O

Obiectiv de utilitate publica - lucrare, constructie sau amenajare de interes public, precum cai de comunicatie, retele tehnico-edilitare, obiective sociale, lucrari de protectie a mediului, prevenirea dezastrelor etc.

P

Parcaj - spatiu amenajat la sol sau in constructii pentru stationarea ori adapostirea autovehiculelor (G.M. 007-2000).

Parcela - suprafata de teren delimitata cadastral, apartinand unuia sau mai multor proprietari, inregistrata in evidentele de publicitate imobiliara.

Parcelare - operatiune de divizare a unei suprafete de teren in loturi mai mici, destinate construirii sau altor utilizari, conform Legii nr. 350/2001.

Plan Urbanistic de Detaliu - PUD - documentatie de urbanism care detaliaza conditiile de amplasare, conformare si functionare a unei investitii.

Plan Urbanistic General - PUG - documentatie de urbanism care stabileste directiile de dezvoltare ale unei unitati administrativ-teritoriale si reglementarile urbanistice generale.

Plan Urbanistic pentru Zone Construite Protejate - PUZCP - documentatie de urbanism elaborata pentru zone construite protejate, conform metodologiei aprobate prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Plan Urbanistic Zonal - PUZ - documentatie de urbanism care reglementeaza dezvoltarea urbanistica a unei zone din cadrul unei localitati.

Procent de ocupare a terenului - POT - raportul procentual dintre suprafata construita la sol si suprafata parcelei, calculat conform Legii nr. 350/2001.

Profil stradal - forma de organizare, dimensionare si amenajare a amprizei stradale in sectiune transversala.

R

Racord de canalizare - canal de legatura intre ultimul camin de vizitare de pe terenul abonatului si primul camin de primire din canalizarea publica (G.M. 007-2000).

Realiniere - operatiune tehnica si juridica prin care se retraseaza aliniamentul in vederea largirii amprizelor stradale si trecerii suprafetelor necesare in domeniul public.

Regim de inaltime - numarul de niveluri admise pentru o constructie.

Regim juridic al terenurilor - totalitatea prevederilor legale prin care sunt definite drepturile si obligatiile privind detinerea sau exploatarea terenurilor.

Reparcelare - operatiune de alipire si dezlipire a mai multor parcele invecinate, avand ca rezultat o noua configurare a loturilor.

Retea publica de alimentare cu apa - ansamblu de lucrari ingineresti care asigura aprovizionarea cu apa a localitatilor si apartine domeniului public.

Retea publica de alimentare cu energie electrica - ansamblu de lucrari ingineresti care asigura alimentarea cu energie electrica a localitatilor din sistemul national.

Retea publica de canalizare - ansamblu de lucrari ingineresti care asigura evacuarea apelor uzate si meteorice de pe teritoriul localitatii.

Retragere fata de aliniament - distanta minima dintre constructie si aliniament, stabilita prin documentatiile de urbanism.

Retragere fata de limitele laterale/posterioare - distanta minima dintre constructie si limitele laterale sau posterioare ale parcelei.

RHmax - regimul de inaltime maxim admis, exprimat prin numarul maxim de niveluri supraterrane si/sau prin inaltimea maxima admisa stabilita prin RLU.

Riscuri naturale - riscuri de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica, care pot afecta populatia, constructiile si mediul.

Riscuri tehnologice - factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane, inclusiv riscuri industriale.

ROSCI - cod atribuit siturilor de importanta comunitara desemnate in cadrul rețelei Natura 2000, pentru protectia habitatelor naturale si a speciilor de interes comunitar.

ROSPA - cod atribuit ariilor de protectie speciala avifaunistica din rețeaua Natura 2000, instituite pentru conservarea pasarilor salbatice si a habitatelor acestora.

S

Servitute de utilitate publica - sarcina impusa asupra unui imobil in interes public, care poate limita exercitarea dreptului de proprietate conform documentatiilor de urbanism aprobate.

Spatiu verde - suprafata amenajata cu vegetatie, destinata recreerii, protectiei mediului si imbunatatirii calitatii vietii.

Strada - drum public din interiorul localitatilor, indiferent de denumire: strada, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, ulita etc.

Strada pietonala - strada rezervata circulatiei pietonilor si, ocazional, accesului vehiculelor pentru servicii si interventii.

Strategie de dezvoltare - directionarea globala sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu si lung, a actiunilor menite sa determine dezvoltarea urbana (Legea nr. 350/2001).

Structura urbana - modul de alcatuire si organizare istorica, functionala si fizica a unei localitati sau zone din aceasta (Legea nr. 350/2001).

Subsol - S - nivel construit avand pardoseala situata sub nivelul terenului inconjurator cu mai mult de jumatate din inaltimea libera; se considera nivel subteran.

Suprafata construita - SC - suprafata construita la nivelul solului, calculata conform Legii nr. 350/2001.

Suprafata construita desfasurata - SCD - suma suprafetelor desfasurate ale tuturor planseelor unei cladiri, calculata conform Legii nr. 350/2001.

Suprafata nivelului - SN - aria sectiunii orizontale a cladirii la nivelul respectiv, delimitata de conturul exterior al acesteia.

T

Teren constructibil - teren care indeplineste conditiile legale, tehnice si urbanistice pentru amplasarea constructiilor.

Teritoriu administrativ - suprafata delimitata prin lege pe trepte de organizare administrativa: national, judetean, municipiu, oras sau comuna.

Teritoriu extravilan - suprafata cuprinsa intre limita administrativ-teritoriala a UAT si limita teritoriului intravilan.

Teritoriu intravilan - totalitatea suprafetelor construite si amenajate ale localitatilor, delimitate prin PUG aprobat, in care se poate autoriza executia de constructii.

U

Unitate Teritoriala de Referinta - UTR - subdiviziune urbanistica a teritoriului UAT, delimitata pe criterii urbanistice similare sau omogene, necesara pentru reglementarea urbanistica unitara.

Utilitati publice - servicii si sisteme publice precum alimentarea cu apa, canalizarea, epurarea apelor uzate, evacuarea apelor pluviale, energia termica, salubritatea, iluminatul public, administrarea domeniului public si transportul public local.

Utilizari admise - functiuni si activitati permise intr-o zona functionala sau UTR.

Utilizari admise cu conditionari - functiuni permise numai cu respectarea unor conditii specifice stabilite prin regulament.

Utilizari interzise - functiuni si activitati care nu pot fi autorizate intr-o zona functionala sau UTR.

Z

Zona construita protejata - ZCP - teritoriu delimitat in care se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural, instituit pentru protejarea si valorificarea acestora.

Zona de protectie - suprafata din jurul sau din vecinatatea unor obiective, surse de nocivitate, echipamente tehnice, monumente sau arii naturale, asupra careia se instituie restrictii specifice.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare - terenurile limitrofe situate de o parte si de alta a axei caii ferate, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate functionarii acesteia.

Zona de protectie a monumentului istoric - zona delimitata pentru fiecare monument istoric in vederea conservarii integrate a monumentului si a cadrului construit sau natural aferent.

Zona de risc natural - areal delimitat geografic in care exista potential de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populatia, activitatile, mediul si constructiile.

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare - fasii de teren de 20 m de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare instalatiilor de siguranta, semnalizare si protectie a mediului.

Zona functionala - parte a teritoriului localitatii in care se stabileste functiunea dominanta existenta si viitoare prin documentatiile de urbanism.

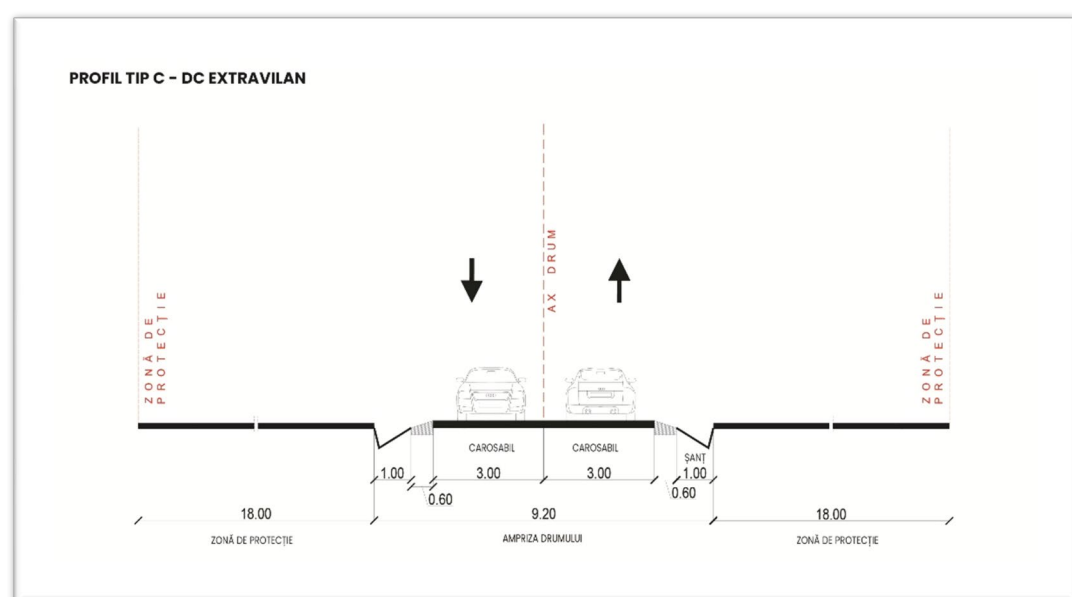
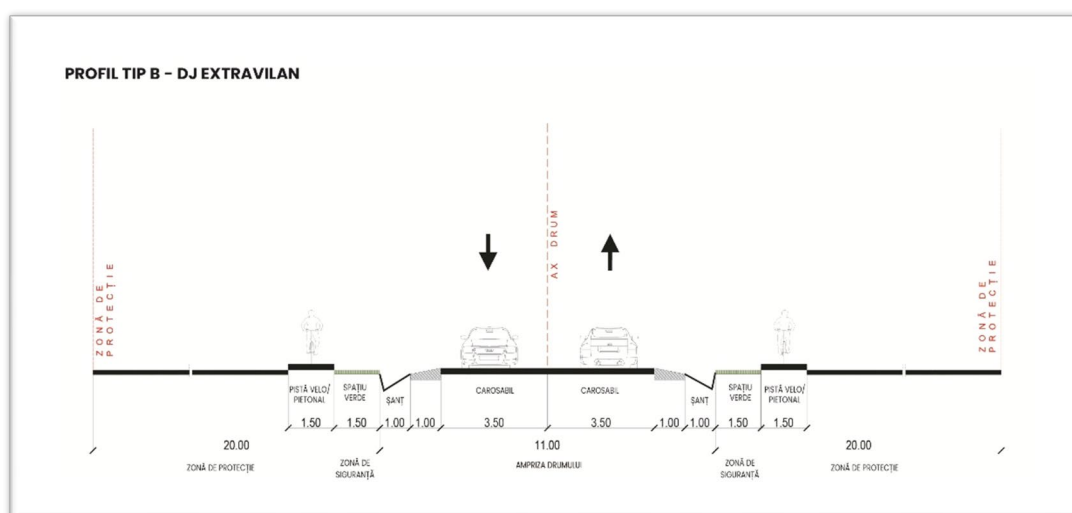
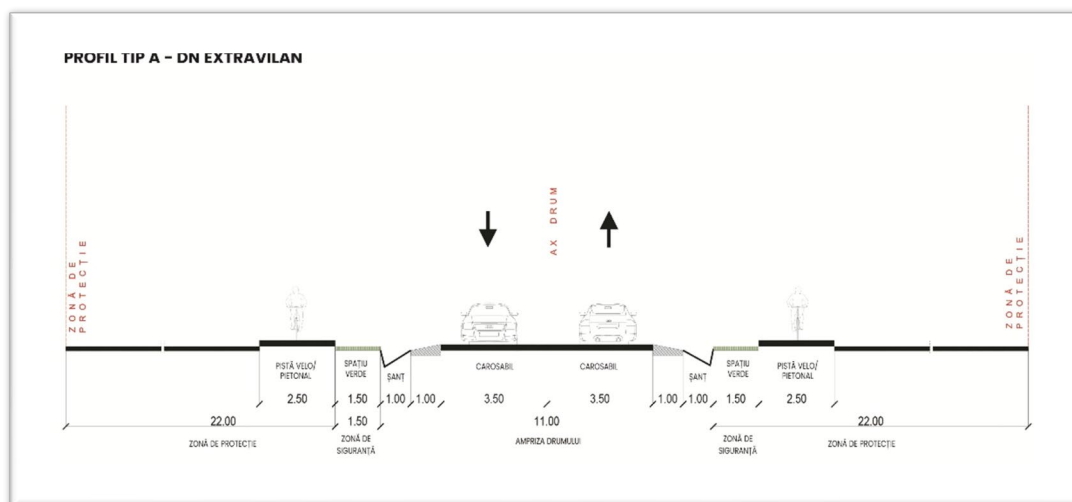
Zona non aedificandi - suprafata pe care este interzisa amplasarea constructiilor, temporar sau definitiv, conform reglementarilor urbanistice.

Zone de protectie sanitara - zone instituite in jurul surselor si instalatiilor de alimentare cu apa sau al altor obiective cu impact asupra sanatatii publice, conform normelor sanitare.

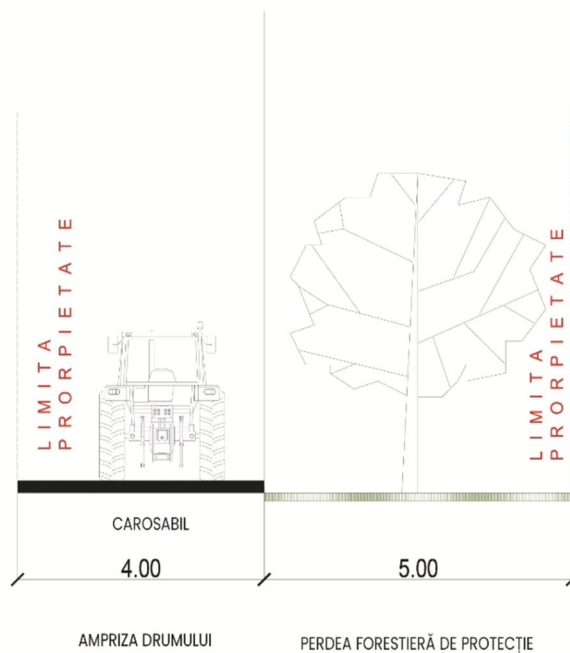
Zone de siguranta - suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului sau in jurul infrastructurilor, destinate sigurantei, exploatarii si protectiei acestora.

ZRS - Zona cu Reglementari Speciale - subzona delimitata in cadrul unui UTR, asupra careia se instituie conditii suplimentare de construire, protectie sau interventie, determinate de patrimoniu, riscuri, infrastructuri, zone de protectie sau alte constrangeri specifice.

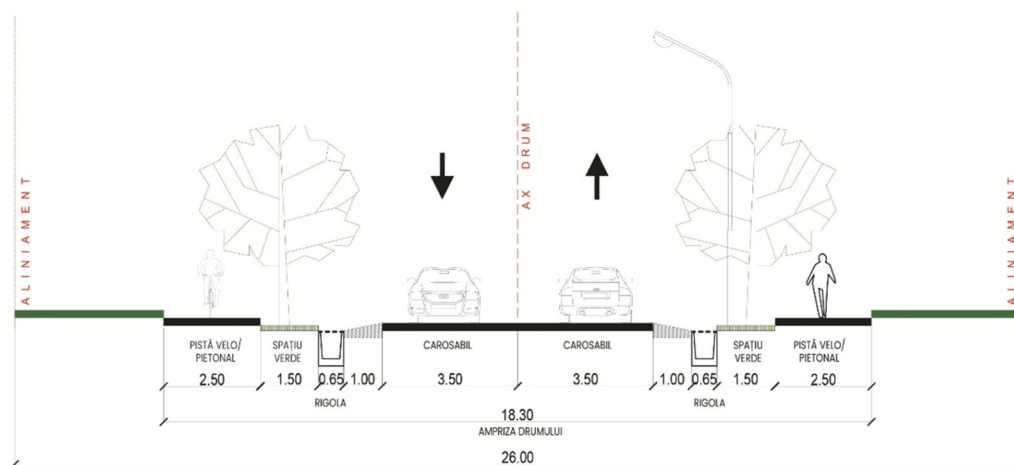
ANEXA 2_PROFILE CIRCULAȚII PROPUSE



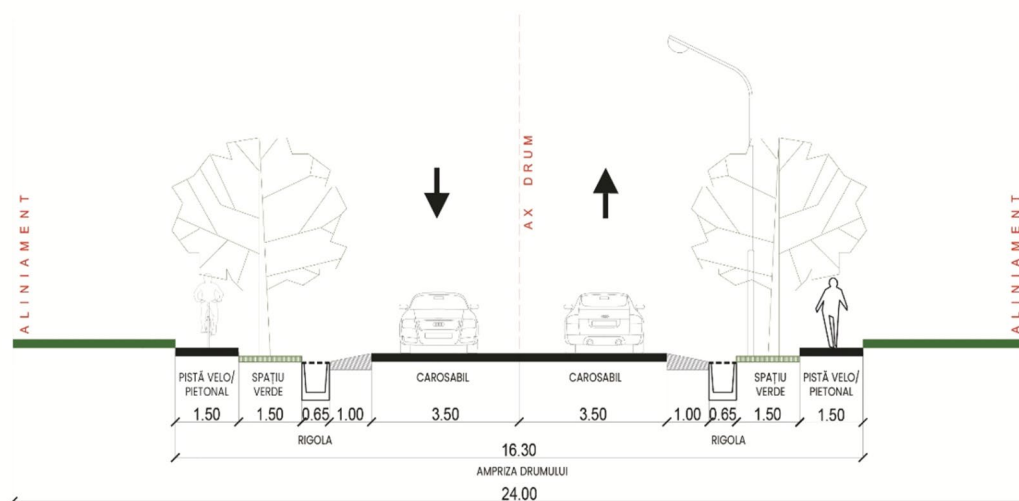
PROFIL TIP D - DRUM DE EXPLOATARE PRINCIPAL



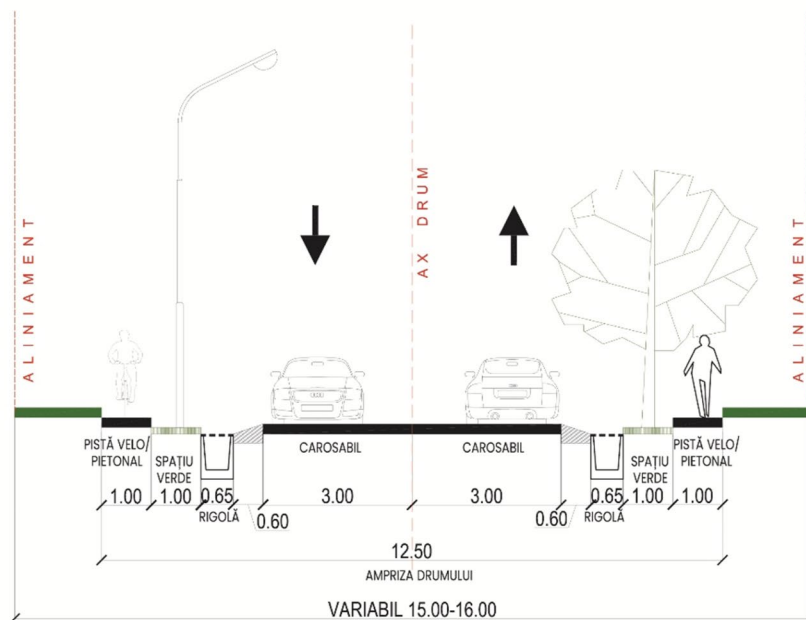
PROFIL TIP I - DN INTRAVILAN



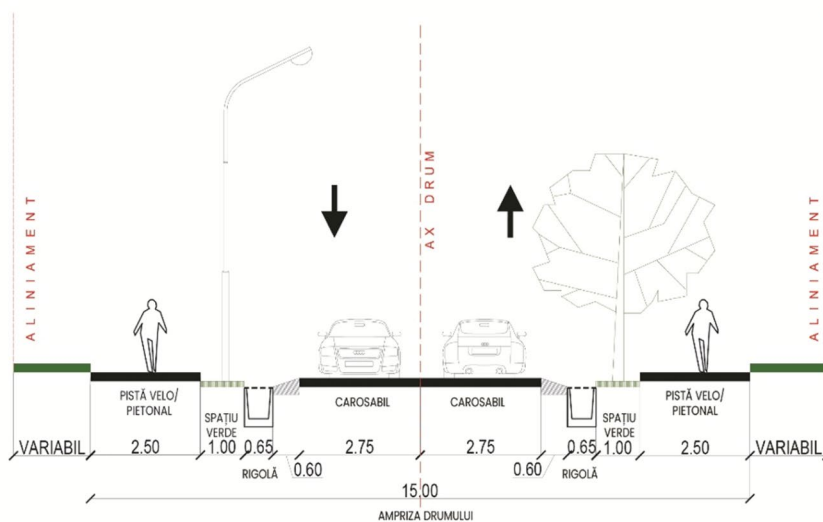
PROFIL TIP II - DJ INTRAVILAN



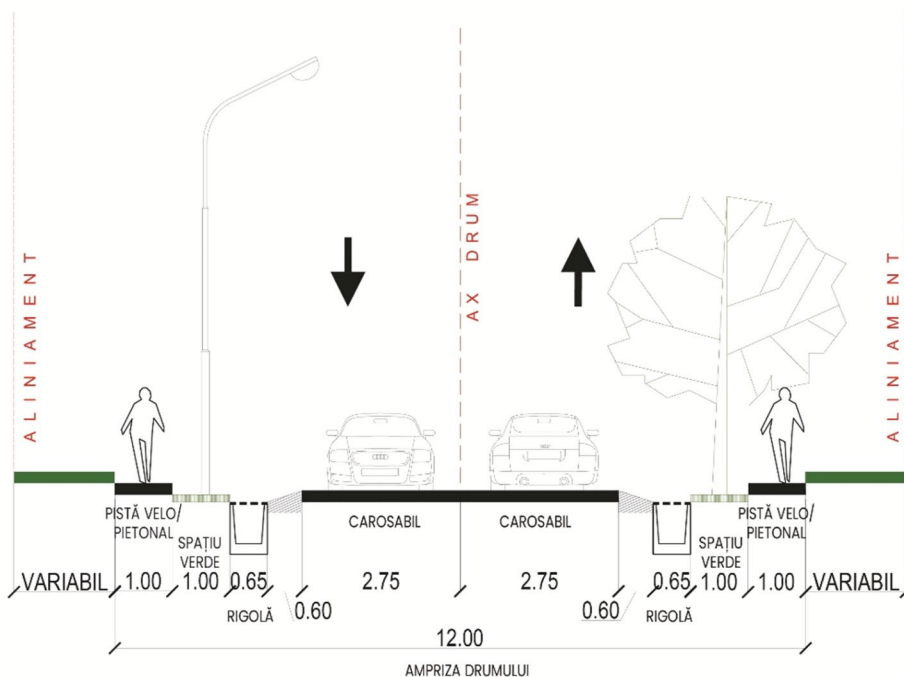
PROFIL TIP III - DC INTRAVILAN



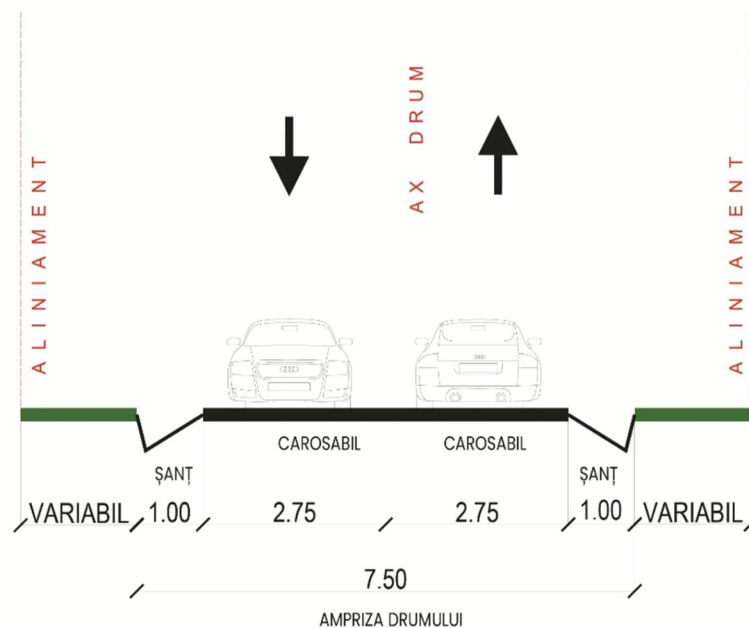
PROFIL TIP IV – STRADĂ 15m



PROFIL TIP V – STRADĂ 12m



PROFIL TIP VI - STRADĂ 9m



PROFIL TIP VII - STRADĂ 5m

