

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. VISIOTEHNIK S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:
S.C. RAMBOLL SOUTH EAST EUROPE S.R.L.

COD PROIECT: B-URB-08-0V7

TITLU PROIECT: REACTUALIZARE P.U.G. SI R.L.U. MUNICIPIUL ORSOVA, JUD. MEHEDINTI

FAZA: VOL.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PROIECTANȚI:

PROIECTANT GENERAL: RAMBOLL SOUTH EAST EUROPE S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. VISIOTEHNIK S.R.L.

MANAGER PROIECT: Ing. Nicolae APOSTOL

SPECIALIȘTI URBANISM: Urb. Dpl. Cristina DINESCU

Urb. Dpl. Adela Georgeta GHEORGHITA

SPECIALIST REȚELE TEHNICO-EDILITARE: Ing. Verona BADEA

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI ORSOVA

DATA:2015

COLECTIV DE ELABORARE

Manager proiect:	Ing. Nicolae APOSTOL
Coordonator:	Urb. Dpl. Cristina DINESCU
Specialiști Urbanism:	Urb. Dpl. Cristina DINESCU Urb. Dpl. Adela GHEORGHITA
Specialist retele tehnico-edilitare:	Ing. Corina MEREU
Redactare grafică:	Urb. Dpl. Cristina DINESCU

CUPRINS:

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
3. DOMENIUL DE APLICARE

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI ROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMREJMUIRI

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L – ZONA PENTRU LOCUINȚE

IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

ID – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE

GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

SP – ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT, SPORT

DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Cc – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (PUZ) pentru părți componente ale Municipiului Orșova se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat și implicit a RLU aferent, este necesară modificarea PUG conform legii.

Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aprobat, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat - o și documentația inițială.

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

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

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

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative.

În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (U.T.R.);
- din fișa U.T.R. din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);
- la prescripțiile specifice U.T.R. respective se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte.

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

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- c) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea unui plan urbanistic zonal, prin grija investitorului privat, în condițiile legii, și de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală, numai în situația solicitării construirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de producție, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi, infrastructura de transport
- d) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal;
- e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front continuu construit preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

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

Orice PUZ care modifică prevederile stabilite prin prezentul regulament va conține și piesele desenate modificatoare ale subzonei, cât și un capitol distinct în regulamentul aferent, piesa scrisă conținând toate reglementările noi care le modifică pe cele din documentația inițială.

- Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial.
- Hotărârea de aprobare a PUZ a Consiliului Local al Municipiului Orșova, va descrie în mod explicit modificările aduse documentației de urbanism aprobate inițial.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU pentru Municipiul Orșova, stau în principal :

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 /2001 cu modificările ulterioare;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului urbanistic general (COMUNE - Volumul 2 -Regulament local de urbanism) aprobat prin Ord. MLPAT nr. 13 N din 10.03.1999
- Ordinul nr.1430/2005 al MLPAT pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, actualizată;
- Legea 453/ 2001 - privind modificarea și completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare(OUG nr. 214/2008) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 13.10.2004 (cu anexele 1 și 2) și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, versiunea actualizată la 13.12.2007 care cuprinde ultima modificare adusă de Legea nr. 340/2007.

- Legea 401 /2003 pentru completarea si modificarea Legii 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 325/2008; lege privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la normele legale de igiena si sanatate publica.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii..Consolidata 2007
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (422 / 2001);
- OG 43/ 2000 privind siturile arheologice modificata si completata prin [Legea 378/2001](#) respectiv Legea 258/2006.
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- Hotararea de Guvern nr. 930 din 2005 cu modificarile si completarile ulterioare pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila ;
- Legea nr. 7/1996 Actualizata prin Legea nr. 329/2009 O.U.G. nr. 64/2010; lege privind cadastrul si publicitatea imobiliara.
- [L. nr.46/2008](#) - Codul silvic
- [O.U.G. nr.3/2010](#) pentru modificarea si completarea Legii apelor nr. 107/1996
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauza de utilitate publica.
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legea privind protectia mediului 137 / 1995(abrogata), republicata, OUG 195 / 2005 ;
- Ordonanta guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;
- Legea 575 / 2001 privind aprobarea PATN – sectiunea a V-a – zone de risc natural;
- Legea nr. 5 / 2000 privind aprobarea PATN – sectiunea a III –a – zone protejate;
- Legea 351 / 2001 privind aprobarea PATN – seciunea a IV – a – retea de localitati;
- Celelalte legi de aprobare a sectiunilor PATN, legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil;
- Ordinul Ministerului Culturi si Patrimoniului national nr. 2361/2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturi si cultelor nr.2341/2004 privind aprobarea listei monumetelor istorice, actualizata si a listei monumetelor istorice disparute, publicate in M.O. al Romaniei nr. 670 bis / 01. 10 2010.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000.
- Legea nr. 13 din 2007: „ Legea energiei electrice” ACTUALIZATA
- [H.G. nr.349/2005](#) privind depozitarea deseurilor
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe caile ferate române, modificata prin Ordonanta de Urgenta nr.111 din 14 iulie 2005

3. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. aferent PUG, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

Teritoriul intravilan al Municipiului Orșova este compus din :

TRUPURI INTRAVILAN PROPUS		
Nr. crt	TRUP PROPUS	Suprafata (ha)
1	TP 1	267.44
2	TP 2	49.10
3	TP 3	50.86
4	TP 4	26.71
5	TP 5	0.91
6	TP 6	18.14
7	TP 7	3.28
8	TP 8	0.13
9	TP 9	0.17
10	TP 10	0.18
11	TP 11	0.12
12	TP 12	0.13
13	TP 13	5.13
14	TP 14	0.24
15	TP 15	0.13
16	TP 16	0.40
SUPRAFATA TOTALA INTRAVILAN PROPUS = 423.07 ha		

Dupa aprobarea teritoriului intravilan al Municipiului Orșova, figurat în Plansa nr.3 - Reglementari Urbanistice - Zonificare" va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, prin grija administrației publice locale.

Zonificarea funcțională a Municipiului Orșova s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcțională este prezentată în planșa 3, face parte integrantă din RLU și PUG și este conformă cu prevederile art. 14 din RGU și cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională stabilită în PUG.

Împărțirea teritoriului în zone și subzone, s-a făcut conform planșei de Reglementări.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire continuu sau discontinuu
- (3) configurația parcelarului și a construcțiilor pe lot, POT, CUT.

• Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de zonă funcțională.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI ROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism, precum și altor prevederi legale, specifice ce vor apărea pe parcursul viabilității documentației;

ARTICOLUL 3 – Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole și silvice din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole

Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4. din Regulamentul General de Urbanism și a altor prevederi legale ce vor apărea ulterior elaborării documentației; destinația acestor terenuri este prezentată în planșa nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE .

ARTICOLUL 4 – Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității se supune prevederilor art. 5 din RGU și altor reglementări legale ce pot apărea ulterior;

ARTICOLUL 5 – Suprafete împadurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, se pot autoriza cu avizul organelor administrației publice de specialitate numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

La autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului se are în vedere art. 6

ARTICOLUL 6 – Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) 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.

Directia Generala Gestionare, Evaluare și Concesionare Resurse/Rezerve Minerale, Integrare Europeană, **face următoarele precizări:**

- Orice proiect dezvoltat de autoritățile locale în zonele în care se afla amplasate perimetre concesionate de către A.N.R.M. pentru activitățile de explorare sau exploatare a substanelor minerale utile sau zone în care sunt înregistrate resurse/rezerve de substanțe minerale utile va fi prezentat pentru analiză și avizare Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albia minoră și în zona de protecție a **cursurilor de apă** și în albiile minore ale torenților afluenți ai acestor ape, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7. din RGU și a altor prevederi legale specifice domeniului, existente (Legea apelor nr. 107 / 1997, Ordinul MPAM nr. 277 /1997 și care pot apărea ulterior elaborării documentației);

ARTICOLUL 7 – Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alineatul (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor articolului 8 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) 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

(2) 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.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor articolului 9 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 9 – Zone construite protejate

Prin studiul istoric s-au stabilit zone de protecție în jurul monumentelor clasificate. Acestea se regăsesc în planșa 3 Reglementări urbanistice – Zonificare.

Monumentele clasificate și siturile arheologice de pe teritoriul studiat sunt:

Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1	MH-II-m-B-10370	Biserica "Sf.Nicolae"	Orșova	1746
2	MH-II-m-B-10371	Catedrala romano-catolică "Neprihănită Zămislire"	Orșova, lângă piața centrală	sec.XX

În cazul descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în zone afectate sau nu de investiții, există obligația să semnalati această parte *Directiei Județene pentru Cultura și Patrimoniu Național Mehedinți*.

Tot în conformitate cu aceeași legislație, zonele în care sunt semnalate descoperiri arheologice au încarcatura arheologică și sunt protejate. În cazul realizării unor investiții, modificărilor de regim al terenurilor (inclusiv în intravilan), se va cere un punct de vedere „Muzeului județean Mehedinți” și un aviz din partea *Directiei Județene pentru Cultura și Patrimoniu Național Mehedinți*, conform legislației în vigoare.

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ.

(2) 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, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din RGU

ARTICOLUL 10 – Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, zone inundabile și altele asemenea, delimitate în detaliu în studiul de fundamentare „RISCURI NATURALE Municipiul Orșova”, care face parte integrantă din PUG. Zonele expuse la riscuri naturale au fost preluate și evidențiate în planșa nr. 2- SITUAȚIA EXISTENTĂ-DISFUNCTIONALITĂȚII și reglementate în planșa nr. 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

- Se admit construcții pe terenurile menționate în art. 10, alin.2 din RGU, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (exploatarea corectă a scurgerii apelor pluviale - torenți, consolidări ale terenului, lucrări pentru combaterea eroziunii malurilor și a afluenților acestora, plantării pentru stabilizarea versanților în cazul alunecărilor), aprobate de autoritatea

competenta in protectia mediului, Inspectoratul Judetean de Aparare Civila, administratorii drumurilor si alte organisme interesate, dupa caz.

- In zonele marcate cu hasura pe plansele 3– REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE nu se admite construirea fara studiu geotehnic aprofundat care sa evalueze corect riscul amplasarii constructiilor in apropierea versantilor ; este obligatorie prezentarea de profile transversale caracteristice intre albiile apelor si zona de terasa superioara ; in zona puternic tectonizata nu se va autoriza construirea fara proiect de rezistenta si studiu geotehnic.

In anul 2014 au avut loc o serie de inundatii, in urma carora, municipiul Orșova, a fost destul de afectat. In urma calamitatilor au fost stabilite, pe baza de proces verbal, impreuna cu ISU Mehedinți, mai multe calamitate si care au interdictie de construire pana la remedierea problemelor. Acestea sunt:

- 1. Reparatii si consolidare DN 57 in mod special in zona intersectiei cu ogasulTurlui unde s-a produs dislocarea rambleului pana la marginea partii carosabile pe partea stanga, pe lungimea de 50 m**
- 2. strada Mihai Eminescu - refacere zid de sprijin**
- 3. strada Pamfil Seicaru - refacere alunecari de teren**
- 4. Ogas electrica - decolmatare pe o lungime de aproximativ 500 m**
- 5. parau Gratca - colmatare albie rau pe o lungime de 500 m, regularizare maluri parau – reprezentate si pe plansa U3 – Reglementari urbanistice**
- 6.Cimitirul poiana Stelei - alunecare de teren, necesita zid de sprijin**
- 7. zid de sprijin Decebal - alunecare de teren peste zidul de sprijin, necesita suprainaltare**
- 8. Ogas Urc strada Valea Cernei - necesita lucrari de regularizare**
- 9. Refacere drum acces la bazinul cu alimentare cu apa din zona Ijnic.**

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

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

Latimea cursului de apa (m) sub	10	10-50	peste 51
Latimea zonei de protectie (m)	5	15	20
Cursuri de apa regularizate (m)	2	3	5

Cursuri de apa indiguite (m) toata lungimea dig-mal, daca aceasta este mai mica de 50 m

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafata, 5 m la care se adauga zona de protectie stabilita in conformitate cu art. 5.

c) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare:

- intre Nivelul Normal de Retentie si cota coronamentului.

d) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor:- 4 m spre interiorul incintei.

e) Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie de debite:- 3 m.

f) Baraje si lucrari-anexe la baraje:

Latimea zonei de protectie (m)

- baraje de pamant, anrocamente, beton sau altele, 20 m in jurul acestora materiale
- instalatii de determinare automata a calitatii apei 2 m in jurul acestora apei, constructii si instalatii hidrometrice
- borne de microtriangulatie, foraje de drenaj, 1 m in jurul acestora foraje hidrogeologice, aparate de masurarea debitelor

NOTA:

Zonele de protectie se masoara astfel:

- la cursurile de apa, incepand de la limita albiei minore;

- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Pentru fiecare din lucrările prevăzute în P.U.G. care se construiesc pe ape sau care au legătura cu apele este necesară reglementarea din punct de vedere al gospodării apelor, în conformitate cu legislația în vigoare ;

*Atât la proiectarea și realizarea obiectivelor propuse, cât pentru întreținerea și exploatarea celor existente, obligatoriu se vor respecta prevederile Legii Apeilor 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, cu privire la **zonele de protecție a cursurilor de apă**.*

În zonele în care albiile sunt amenajate prin lucrări de apărare, consolidare, terasamente sau alte asemenea lucrări, obligația de întreținere, reparare sau refacere a unor astfel de lucrări, ca și de întreținere a albiilor în zona amenajată, a cuvetelor lacurilor și a malurilor, revine celor care au în administrare sau în exploatare lucrările respective.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice (antropice), precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă (puturi captare apă, rezervoare de înmagazinare, stație de hidrofor), canalizare (stații de epurare), a căilor de comunicație (zonele de protecție ale infrastructurii rutiere) și a altor asemenea lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din RGU.

ARTICOLUL 11 – 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 a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă
 - (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului
 - (3) Face excepție de la prevederile alineatului (1) construcțiile și amenajările, care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora
 - Se instituie servitute de utilitate publică pentru tronșoanele LEA și se preiau culoarele de protecție conform aviz ELECTRICA; se condiționează autorizarea construirii în vecinătatea LEA de obținerea avizului gestionarului liniei, singurul în măsură să admită derogări de la prescripțiile RLU aferent PUG.
- Conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr. 4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:
- 24 m pentru LEA 20 kV;
 - 37 m pentru LEA 110 kV;

Distanța de protecție/siguranță reprezintă lățimea culoarului de trecere a liniei

Pentru a putea construi pe aceste terenuri este necesar să se respecte distanța minimă de siguranță de :

- 1 m (distanța pe orizontală între un stâlp al LEA 0,4 kV și orice parte a clădirii; liniile cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor cu categorie de pericol de incendiu medie sau mică (C,D,E) la distanța minimă de 10 cm de peretele clădirii, în cazul fasciculului întins, respectiv 3 cm în cazul fasciculului pozat).

- 3 m (distanța între conductorul extrem al liniei electrice aeriene LEA 20 kV la deviație maximă și cea mai apropiată parte a construcției, fără să constituie traversare);
- 4 m (distanța între conductorul extrem al liniei electrice aeriene LEA 110 kV la deviație maximă și cea mai apropiată parte a construcției, fără să constituie traversare);
- 1 m la apropiere (distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20 kV + LEA 110 kV la deviație maximă și limita amprizei drumului comunal și de exploatare);
- 7 m la traversare (distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA 20 kV + LEA 110 kV și partea carosabilă a drumului comunal și de exploatare, stâlpii LEA 20 kV + LEA 110 kV rămânând în afara zonei de siguranță a drumului);
- se interzice amenajarea de parcaje auto pe platforme în aer liber traversate de către LEA 0,4 kV + LEA 20 kV + LEA 110 kV;
- 4 m la traversare conductă supraterană cu fluide neinflamabile (distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA 20 kV + LEA 110 kV și partea superioară a conductei, iar distanța minimă pe orizontală este egală cu înălțimea stâlpului deasupra solului plus 3 m);
- 5 m la apropiere de conductă supraterană cu fluide neinflamabile (distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20 kV + LEA 110 kV la deviație maximă și peretele conductei);
- se interzice traversarea de către LEA 20 kV + LEA 110 kV a conductelor supraterane de transport de gaze;
- 15 m la apropiere de conductă supraterană cu gaze (distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20 kV + LEA 110 kV la deviație maximă și peretele conductei; se poate reduce distanța la 5 m cu aplicarea măsurilor de siguranță și protecție conform NTE 003/04/00);

Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire; pentru posturi de transformare, cabine de secționare în construcție zidită sau construită din alte materiale, supraterane, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare de tip aerian, puncte de alimentare, cabine de secționare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

Posturile de transformare au fost identificate pe plansa de „Reglementari – echipare edilitara”

-obținerea acordurilor și avizelor prevăzute de lege precum și a autorizației de construire se face conform prevederilor legii 10/1995 privind calitatea în construcții și legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor pentru fiecare construcție și instalație în parte;

-aceste prevederi se aplică construcțiilor de orice categorie și instalațiilor aferente acestora indiferent de forma de proprietate sau destinație precum și a lucrărilor de modernizare, transformare, consolidare și de reparație a acestora;

- la eliberarea avizelor se au în vedere condițiile de coexistență între instalațiile energetice și construcțiile sau instalațiile edilitare prevăzute în precipțiile energetice PE 101/93, PE 101A/93, NTE 003/04/00, PE 106/95, PE 107/93, 1 LI-IP5-89, STAS 8591/1-91.

- Având în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea ROMTELECOM existentă în zona Municipiului Orșova, se consideră necesar ca pentru orice lucrare care se va propune în zona acesteia, Primăria să impună prin Certificatul de Urbanism eliberat, obținerea avizului ROMTELECOM în baza unei

documentatii tehnice intocmita de un proiectant de specialitate, conform Legii 50/1991

-In zona lucrarilor proiectate, ROMTELECOM detine importante instalatii de telecomunicatii pozate subteran, in canalizatie, sapatura la 0,6-1,2m adancime si aerian

-Toate lucrarile de sapatura din apropierea instalatiilor de telecomunicatii se vor efectua in exclusivitate manual, sub supravegherea sefului de echipa si in prezenta delegatiilor ROMTELECOM prezenti la fata locului;

-In prezenta delegatului ROMTELECOM constructorul va executa sondaje, astfel delimitandu-se cu exactitate traseul instalatiilor de telecomunicatii, precum si punctele de incrucisare dintre cele doua tipuri de instalatii;

-Se vor respecta distantele fata de instalatiile de telecomunicatii conform reglementarilor in vigoare

- Se instituie servitute de utilitate publica pentru lucrari de alimentare cu apa , conform HG 930/2005 astfel:
 - Raza de 10 m din centrul forajului, pentru puturi forate de mare adancime
 - Distanța de 20 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru rezervoare
 - Distanța de 20 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru statia de tratare
 - Distanța de 10 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru statia de pompare
 - Distanța de 10 m de o parte si alta a conductelor de aductiune apa
 - se conditioneaza autorizarea construirii in vecinatatea lor de obtinerea avizului gestionarului, singurul in masura sa admita derogari de la prescriptiile RLU aferent PUG.
- Pe baza Ordinului nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea "Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei", se instituie urmatoarele zone de protectie sanitara fata de zona de locuit si functiunile complementare, in cazul in care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distante :
 - Raza de 100 m fata de ferma de cabaline
 - Raza de 200 m fata de ferme de ingrasatorii de taurine, pana la 500 de capete
 - Raza de 500 m fata de ferme de ingrasatorii de taurine, peste 500 de capete
 - Raza de 500 m fata de de ferme de pasari, pana la 5000 de capete
 - Raza de 1000 m fata de de ferme de pasari, cu peste 5000 de capete si complexe avicole industriale
 - Raza de 100 m fata de ferme de ovine
 - Raza de 500 m fata de ferme de porci, pana la 2000 de capete
 - Raza de 1000 m fata de ferme de porci intre 2000-10000 de capete
 - Raza de 1500 m fata de complexe de porci cu peste 10000 de capete
 - Raza de 30 m fata de spitale veterinare
 - Raza de 100 m fata de grajduri de izolare si carantina pentru animale
 - Raza de 500 m fata de abatoare, targuri de vite si baze de receptie a animalelor
 - Raza de 300 m fata de depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala
 - Raza de 500 m fata de platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd, in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite
 - Raza de 1000 m fata de platforme pentru depozitarea gunoiului porcine
 - Raza de 1000 m fata de statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10 000 de capete
 - Raza de 200 m fata de cimitire de animale, crematorii
 - Raza de 300 m fata de statii de epurare a apelor uzate
 - Raza de 200 m fata de statii de epurare a apelor uzate industriale
 - Raza de 300 m fata de paturi de uscare a namolurilor

- Raza de 300 m fata de campuri de irigare cu ape uzate
- Raza de 500 m fata de campuri de infiltrare a apelor uzate si bazine deschise pentru fermentarea namolurilor
- Raza de 1000 m fata de depozite controlate de reziduri solide
- Raza de 100 m fata de camere de tratare biotermica a gunoaielor
- Raza de 200 m fata de autobazele serviciilor de salubritate
- Raza de 50 m fata de bazele de utilitaje ale intreprinderilor de transport
- Raza de 50 m fata de cimitire

Aceste distante pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact si Autorizatiei de Mediu (programele de conformare, conform legii mediului).

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 12 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 12 – Lucrari de utilitate publica

- (1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.
 - Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrativ teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr.213/1998),sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz,

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitar , autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.

ARTICOLUL 13 – Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati
 - In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 18 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 18 – Amplasarea fata de drumurile publice

- (1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:
 - a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice de deservire, de intretinere si de exploatare;
 - b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
 - c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

- Lucrarile si constructiile care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor conditiilor tehnice de siguranta astfel incat sa nu afecteze securitatea circulatiei pe drumurile publice din vecinatate si sa permita interventia in caz de avarie, fara blocarea sau intreruperea traficului.
- (2) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.
- a. Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta ;
- b. Zonele de siguranta sunt suprafetele de teren situate de o parte si cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatie rutiera sau pentru alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului sau pentru siguranta circulatiei. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrarile de consolidari ale terenului drumului si alte asemenea.
- (3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.
- zone de protectie a drumurilor raportata la linia mediana:
- pana la 18 m in cazul drumurilor comunale.
 - pana la 20 m in cazul drumurilor judetene,
 - pana la 22 m in cazul drumurilor nationale

Prin avizul obtinut de la administratorul de drumuri judetene se mentioneaza urmatoarele:

- Se vor proiecta profilele transversale tip pentru drumurile judetene, pe tronsoane, in conformitate cu „NORMELE TEHNICE privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor” aprobate prin Ordinul M.T. Nr. 45 din 24.01.1998, respectiv latimea partii carosabile a drumurilor va fi de minimum 7,00 m si a acostamentelor, de o parte si de cealalta parte a carosabilului, de minimum 0,50 m.
 - Profilele transversale ale drumurilor judetene vor avea cotelat culoarul de 24,00 m intre garduri ca aliniament admis de construire, in conformitate cu Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare.
 - In cartierele, complexele comerciale, zonele industriale, etc. noi , construite de-a lungul drumurilor judetene, retragerea imprejmuirilor va fi de 20,0 m fata de axul drumurilor (extravilan)
- (4) In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi : camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.
- Lucrarile autorizate in zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare, conform :
 - Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Ordinele Ministrului Transporturilor nr. 571/1997; 43/1998; 44/1998; 45/1998; 47/1998; 49/1998; 50/1998; Ordinul MLPTL nr. 1.989/2002
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si toate normativele in vigoare privind constructiile si/sau instalatiile;
 - Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr. 195/2002 privind circulatia pe drumurile publice, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si Regulamentul de aplicare a acesteia;

- Normele Metodologice privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului aprobate de MI și MT în vigoare la data executiei lucrării.
- 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
- S-au specificat normele admise de construire în zona drumurilor comunale și județene conform avizului obținut de la administratorul drumurilor județene.
- La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din satele componente, se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, de anchetele de trafic origine - destinație, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia.
- Amenajarea intersecțiilor la același nivel între două sau mai multe străzi în Municipiul Orșova se va face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe strada de categorie superioară, cf. art. 3.17 din Ordinul nr.50/1998 al M.T.

Amplasarea față de cai ferate din administrația Compania Națională de Cai Ferate „CFR S.A.” se face în condițiile respectării prevederilor articolului 20 din Regulamentul general de urbanism

ARTICOLUL 20 – Amplasarea față de cai ferate din administrația CFR

S.A.

- (1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
 - a) construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcții aferente acestora.
- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul „CFR S.A.” și al Ministerului Transporturilor.
- (3) În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a cailor ferate.
- (4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care efectuează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul CFR S.A. și al Ministerului Transporturilor, și anume:
 - a) cai ferate industriale;
 - b) lucrări hidrotehnice;
 - c) traversarea carii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
 - d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, petroliere, termotehnologice și canale libere.
- (5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzice:
 - a) amplasarea oricărei construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare
 - b) efectuarea oricărei lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul panzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare a traficului normal.

- (6) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul CFR S.A., pentru lucrări de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul CFR S.A..

În zona de siguranță nu se admite autorizarea niciunei construcții.

Amplasarea față de aliniament se face în condițiile respectării prevederilor articolului 23 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 23 – Amplasarea față de aliniament

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
- (2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public
 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament construcțiile pot fi amplasate, sau aliniate (alinierea construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații:
 - a. Pe aliniament, când frontul construit existent se confundă cu limita proprietăților către stradă;
 - b. Retras de la aliniament, în următoarele cazuri:
 - înscrierea în regimul de aliniere existent;
 - largirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei), fie conform PUZ aprobat, fie profilelor transversale stabilite în PUG;

Amplasarea în interiorul parcelei se face în condițiile respectării prevederilor articolului 24 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi de 0,60 m, la o distanță mai mică de 0,60 m față de limita parcelei se poate construi doar cu acordul notarial al vecinului indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții, în cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va specifica această sarcină;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de asigurare a acceselor carosabile conform articolului 25 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 25 – Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (alin.1), art. 25, HG 525/1996, este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferență de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile), mai mică de 0,50 m.
 - Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime. Pentru curțile interioare închise menționate, la diferențe de nivel mai mari neracordate (funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice (alin. 2), art. 25 din RGU, atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora (ex: anexe gospodărești), la construcții încadrate la categoria "D" de importanță redusă (cf. Regulamentului aprobat prin HGR 261/1994 pentru aprobarea unor regulamente elaborate cf. art. 35 și 36 din Ord. G.R. nr. 2/1994, privind calitatea în construcții).
- (3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora
- Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții (administrative, financiar - bancare, comerciale, învățământ, culte, locuințe, unități economice etc.) prezentate în ANEXA nr. 4 la RGU aprobat prin HG nr. 525 / 1996, se face în raport cu:
- destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, corespunzător condițiilor de amplasament;
 - accesul dimensionat ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice;
 - accesul direct la rețeaua majoră de circulație din localități sau din teritoriul străzii de categoria III, IV și V - cu circulație continuă și / sau discontinuă;
 - condițiile de fluiditate, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, transport în comun);
- Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.
- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesul carosabil corespunzător, în conformitate cu prevederile legale;

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de asigurare a acceselor pietonale conform articolului 26 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 26 – Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz,

pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente in vederea autorizarii executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolului 27 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 27- Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare , de energie electrica si de gaze.
- (2) De la dispozitiile aliniamentului se poate deroga, cu avizul organelor amdinistratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:
- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
 - beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand se va realiza.

Cand retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevad dezvoltarea acestora in perspectiva, se admite construirea de locuinte individuale in urmatoarele conditii

- Realizarea de solutii de echipare in sistem individual , care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si bazine vidanjabile), precum si prevederile Codului Civil (art. 610) ;
In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local, daca acestea nu se inscriu in normele europene.
- (3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.
- (4) Prevederile alin (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde exista retele publice de apa si de canalizare.

Realizarea de retele edilitare se face cu respectarea prevederilor articolului 28 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 28 – Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre un investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestioneaza lucrarile din domeniul respectiv.

- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar
- Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

- Amplasarea lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii, se vor face in conformitate cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al M.T. , astfel :

Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor

a. Retelele si instalatiile tehnico - edilitare situate in ampriza drumurilor sunt :

- instalatiile necesare functionarii drumurilor:canalizare pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicatii ;
- instalatiile edilitare necesare functionarii: ansamblurilor de constructii de locuinte si dotari social-culturale, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere etc.

a.1. Amplasarea retelelor edilitare subterane, se face de regula in afara partii carosabile a strazilor, indiferent de categoria acestora.Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila , cu urmatoarea ordine de prioritate : canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte retele ;

Conditiiile specifice de amplasare, pe categorii de retele, se stabilesc cf. Anexei 1 la Ordinul MT nr. 47 / 1998.

a.2. Traversarea aeriana a strazilor de catre retelele edilitare , se face de regula , in locurile unde strada este in aliniament, intersectia realizandu-se la un unghi apropiat de 90° , dar nu mai mic de 60° .

a.3. Traversarile instalatiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze , se executa la adancimea minima de 1,20 m sub cota axului drumului si la 0,50 m sub cota fundului santului .

a.4. Este interzisa montarea conductelor de distributie :

- in canale de orice fel , care comunica direct cu cladiri ;
- sub orice fel de constructii sau pe terenuri destinate constructiilor ;

a.5 Administratorul drumului este obligat sa-i instiinteze pe detinatorii de instalatii in legatura cu lucrarile prevazute, dupa cum urmeaza :

- cu cel putin 12 luni inainte de inceperea lucrarilor a caror executie impune mutarea ori modificarea , pentru constructii cu caracter definitiv ;
- cu cel putin 3 luni inainte de inceperea lucrarilor la drum pentru constructii provizorii;

Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor

a. Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 43 / 1997, republicata in 1998, anexa nr. 1 care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranta si de protectie).

a.1. Traversarile aeriene ale cablurilor , trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de minimum 6,0 m, deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice, inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva electrocutarii.

a.2. Amplasarea pe strazi a stalpilor pentru instalatii, se va face obligatoriu dincolo de santuri (spre aliniament).

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare se face cu respectarea prevederilor articolului 29 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 29 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- (1) Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a comunei sau judetului daca legea nu dispune altfel.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

Zone de protectie a lucrarilor edilitare pe baza normelor sanitare

Se instituie protectii pe baza normelor sanitare la urmatoarele obiective edilitare :

Sisteme de alimentare cu apa in sistem centralizat (captare, inmagazinare, transport si distributie), cf. HG. 930 / 2005 :

- La intersectia conductelor de aductiune cu canalele de apa uzata sau meteorica , conducta de apa se va amplasa deasupra celei de apa uzata si / sau meteorica , asigurandu-se o distanta intre ele de minimum 0,40 m pe verticala ;
- Distanta pe orizontala dintre conducta de aductiune si orice conducta de canalizare cu traseu paralel va fi de minimum 3,0 m ;
- Retele de distributie 3,0 m zona de protectie;
- Rezervoare de inmagazinare apa, ingropate : raza de protectie sanitara : 20 m de la zidurile exterioare , cf. HG 930 din 2005 ;
- Zonele de protectie sanitare a forajelor de captare a apei se vor stabili prin studiu hidrogeologic ;
- Terenurile agricole cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie vor fi exploatate in conditiile cuprinse in HG nr. 930/2005 ;

Fantani publice si individuale folosite la aprovizionarea cu apa de baut

La emiterea autorizarii constructiilor se vor respecta urmatoarele reguli in situatia in care apa potabila se asigura prin fantani individuale si / sau publice:

a. Fantana trebuie amplasata si construita, astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea. In situatia in care constructia fantanii nu asigura protectia apei , iar adancimea acviferului folosit este mai mica de 10 m , amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare : latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotete etc.

b. Adancimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie mai mica de 4 m.

c. Peretii fantanii vor fi construiti din material rezistent si impermeabil : ciment, caramida sau piatra, tuburi din beton si vor fi prevazuti cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o inaltime de 70 - 100 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente si impermeabile, iar articularea cu peretii fantanii trebuie facuta in mod etans.

d. Fantana trebuie sa aiba capac , iar deasupra ei un acoperis care sa o protejeze impotriva precipitatiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fantana trebuie sa se faca printr-un sistem care sa impiedice poluarea ei : galeata proprie sau pompa.

e. In jurul fantanii trebuie sa existe un perimetru de protectie, amenajat in panta, cimentat, sau pavat.

f. Proiectarea, constructia si amenajarea fantanilor publice sau individuale trebuie efectuate in concordanta cu conditiile specifice locale si cu principiile prezentate anterior.

Sisteme de evacuare a apelor uzate (cf. Ordinului M.S. 119/ 2014) :

- Statii de epurare a apelor reziduale menajere : 300 m raza de protectie sanitara, daca nu sunt prevazute cu treapta : mecanica, biologica si chimica conform directivelor UE ; Conform art. 11 din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, aceste zone de protectie sanitara se pot micșora, in urma Studiilor de Impact si Autorizatiilor de Mediu care contin programe de conformare conform legislatiei , sau daca statiile de epurare sunt ecologice;
- Colectarea si indepartarea reziduurilor lichide
 - a. Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate (executata cf. STAS); in lipsa posibilitatii de racordare la

sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate (Ordinul MS nr. 119/ 2014).

b. Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuinte neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau bazine vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta ; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcelarea terenului in vederea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolului 30 din Regulamentul general de urbanism

ARTICOLUL 30 – Parcelarea

- (1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi construibile distincte si alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.
- (2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
 - a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate
 - b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladirile insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- Actele vizand orice forma de impartire a unei parcele situate in intravilan (deci destinata construirii), nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decat insotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.
- Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice PUZ aprobate de Consiliul Local al Municipiului Orșova, anterior aparitiei prezentului Regulament Local de Urbanism, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism specifice.
- Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în minim 4 parcele distincte se va face în baza unui PUZ parcelare.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMREJMUIRI

Autorizatia de construire va contine obligatia amplasarii de spatii verzi si imprejmuiRI conform articolelor 34 si 35 din Regulamentul general de urbanism

ARTICOLUL 34 – Spatii verzi si plantate

(1) Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr 6 la prezentul regulament.

- In vecinatatea monumentelor istorice, in zonele de protectie ale acestora si in zonele protejate istoric, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata sub aspectul stabilitatii.
- La constructii de locuinte – vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 10mp/locuitor.

- La construcțiile administrative și financiar - bancare conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice ulterioare PUG (PUZ). Spațiile verzi cu rol decorativ nu vor fi mai mici de 15 % din suprafața parcelei.
- La construcțiile de cult se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de categoria de valoare.
- La construcțiile culturale pentru toate categoriile vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de capacitatea și rolul construcției, minimum 20 % din suprafața parcelei.
- La amenajările sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului
- La construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.
- La construcțiile de sănătate aliniamente simple sau duble cu rol de protecție și parc organizat de minimum 10 – 15 mp / bolnav.
- La construcțiile de turism și agrement – minim 25 % din suprafața terenului aferent.
- La construcții comerciale – 5 % din suprafața totală a terenului.
- La cimitire, unități economice, agricole și platforme pentru pre colectarea deșeurilor menajere se vor prevedea obligatoriu spații plantate cu rol de protecție pe parcela proprie..

Condiții de amplasare a pomilor în zona strazilor

- a. Distanțele minime de plantare de-a lungul strazii între arborii aceluiași rând vor fi în funcție de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor, astfel :
 - pe drumul național nu se vor planta arbori pentru a facilita vizibilitatea
 - pentru drumurile județene – categoria a III -a, distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 15 m, iar pentru cele cu coroana sferică , ovală sau tubulară - de 20 m ;
 - pentru drumurile comunale - categoria IV, distanțele minime de plantare : idem categ. III
 - pentru drumurile locale - categoria V (care au rol de strazi principale la nivelul localităților), distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferică , ovală sau tabulară - de 15 m ;
- b. Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbilor, indiferent de raza acestora.
- c. Latimea fasciilor verzi situate în profilul transversal al strazii, în funcție de felul plantației , vor fi :
 - pentru plantații de pomi într-un rând : minimum 1,00 m ;
 - pentru plantații de arbuști : minimum 0,75 - 1,00 m ;
 - pentru gazon și flori : minimum 0,75 - 1,00 m ;
- d. Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri patrulate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice sau din beton prefabricat.
- e. Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.
- f. Distanțele minime de la marginea părții carosabile la trunchiurile de arbori și arbuști, trebuie să fie de minimum 1,00 m.
- g. Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea în curba și la traversările pentru pietoni.
- h. Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdelele de protecție . Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.
- i. Curățarea plantațiilor în zona rețelilor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându - se forma de bază a acestora.

ARTICOLUL 35 – Imprejuriri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- 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 strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior

- Împrejmuirile la aliniament interescează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile de amplasare și conformarea lor putând fi stabilită prin regulamente ale administrației publice locale.
- Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a caror parcelă o delimitează.
- Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății; modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirea grădinilor.
- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente; excepțiile pot fi prezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale etc), sau de modul tradițional de realizare a împrejmuirilor.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirii vor fi de preferință opace, înălțimea considerată necesară pentru protecția proprietății este de 1,80 metri.
- În zonele pentru care s-a instituit protecție împrejmuirile sunt transparente către spațiile publice: toată zona centrală, zonele istorice protejate; se autorizează în condițiile avizului autorităților competente;
- Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune urbană principală și alte funcțiuni urbane secundare; zonele funcționale stabilite în Planul Urbanistic General sunt puse în evidență în planșa nr. 3–« Reglementări Urbanistice – Zonificare », care însoțesc prezentul Regulament Local de Urbanism al Municipiului Orșova.
- Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluiași reguli. Acestea sunt evidențiate, de asemenea în planșa nr.3. - “Reglementări Urbanistice- Zonificare”.
- Teritoriul intravilan al Municipiului Orșova este împărțit în următoarele zone și subzone funcționale :

ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L - ZONA PENTRU LOCUINTE

L1a	subzona locuințelor individuale P+2 niveluri situate în zone construite;
L1b	subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi;

L2	zona locuințelor colective cu maxim P+10 .
----	--

IS – ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

IS	zona institutiilor publice si servicii de interes general
----	---

a	– constructii administrative
---	------------------------------

c	– comert
---	----------

ps	–prestari servicii
----	--------------------

ct	– cultura
----	-----------

cu	– culte
----	---------

s	– sanatate
---	------------

i	– invatamant
---	--------------

f	– financiar, bancar
---	---------------------

t	– turism
---	----------

sp	- sportive
----	------------

as	– alte servicii
----	-----------------

CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII

Ccr	subzona cai de comunicatie rutierași amenajări aferente
-----	---

Ccf	subzona cai de comunicatie feroviara și amenajări aferente
-----	--

SP - ZONA SPATIILOR VERZI

SP	zona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat, agrement, sport
----	--

GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALA

GC1	subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărirea municipiului;
-----	--

GC2	subzona cimitirelor
-----	---------------------

TE – ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

TE	zona echipare tehnico-edilitară și amenajări tehnico-edilitare
----	--

ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE

ID	Zona unităților industriale și depozite
----	---

ZONELE FUNCTIONALE DIN EXTRAVILAN

TA	Terenuri agricole
----	-------------------

TF	Terenuri forestiere
----	---------------------

TH	Terenuri aflate prmanent sub ape
----	----------------------------------

TC	Terenuri ocupate de cai de comunicatie
----	--

TPE	Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora
-----	--

DS – ZONA TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

DS	Zona terenurilor cu destinație specială
----	---

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

ZONA PENTRU LOCUINTE -- L

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L1 – zona locuințelor individuale cuprinde două subzone:

L1a – subzona locuințelor individuale P+2 niveluri situate în zone construite;

L1b – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi;

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective având următoarele obiective:

- (1) asigurarea accesibilității în zonele de locuințe, cu respectarea noilor profile de drumuri;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;

Va fi necesară întocmirea documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) pentru subzonele nou introduse în intravilan, care necesită lotizări. Urmărindu-se următoarele obiective:

- (1) asigurarea accesibilității în zonele de locuințe, cu respectarea noilor profiluri de drumuri;
- (2) lotizarea va respecta parcela minimă construibilă, atât ca suprafață cât și ca geometrie în conformitate cu RGU.
- (3) amenajarea spațiilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice;
- (5) operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- (6) mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;

L2 – zona locuințelor colective

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

L1a, L1b – locuințe individuale cu maxim P+2E în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

L2 – sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată, maxim P+10 niveluri;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmui.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1a, L1b - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUZ.

L1b - sunt permise agricultura de subzistență și creșterea animalelor cu condiția ca adăpostul pentru animale să fie amplasat la minim 10 metri de locuințele învecinate și să asigure suprafața de adăpost necesară animalelor (mp/cap animal):

- cabaline, bovine - 1,79-4,5 mp;
- porcine - 1,20-2,95 mp;
- ovine - 0,3-1,8 mp;
- pasari - 15-17 capete /mp.

L2 – locuințele din clădirile colective pot fi de standard mediu sau ridicat;

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
- cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai în limitele unei raze de servire de 250 metri.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1a, L1b, L2 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gross;
- clădiri de birouri ;
- depozități de materiale refolosibile;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- stații de alimentare cu combustibil ;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

L1a, L1b – locuințe colective

L2 – locuințe individuale

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L1a, L1b - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

* - conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

L2 - clădirile de locuințe colective pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu (daca permite suprafața parcelei) având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1a, L1b – la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3.0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I.
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);
- pentru onstructiile noi si interventiile ce presupun extinderi asupra celor existente se va respecta alinierea data de cladirile invecinate;
- clădirile nu vor depăși adâncimea de 15 metri de la aliniament.

L2 – clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1a, L1b – clădirea construită în regim înșiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

L2 - clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1a, L1b, L2 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la coamă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1a, L1b, L2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1a, L1b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, în funcție de suprafața construită desfasurată a locuinței: un (1) loc de parcare pentru suprafața desfasurată de maxim 100mp, două (2) locuri de parcare pentru suprafața desfasurată mai mare de 100mp.

L2 - staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, în locuri special amenajate (parcări la sol sau la subsol); se va asigura minim un (1) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfasurată de maxim 100 mp, două (2) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfasurată mai mare de 100mp.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1a - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E (9 metri la cornișă)

L1b – înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E (6 metri la cornișă).

L2 – înălțimea maximă admisibilă corespunde P+4 niveluri (15.00 m) și P+10 (33.00 m)

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1a, L1b - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se recomandă utilizarea cu precădere a materialelor de construcție specifice zonei, invelitori de tigle ceramice, tamplarie de lemn, zugraveli de fatada în culori pastel sau alb, acoperirea în sarpanta în doua sau patru ape;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

L2 – integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate;

- se recomandă anveloparea clădirilor existente pentru confortul termic al locuitorilor și reducerea consumului de energie.

- se recomandă utilizarea cu precădere a materialelor de construcție specifice zonei, invelitori de tigle ceramice, tamplarie de lemn, zugraveli de fatada în culori pastel sau alb, acoperirea în sarpanta în doua sau patru ape.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

La1, L1b, L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1a, L1b- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50 mp și vor reprezenta 30% din suprafața parcelei;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Lc - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și circulații.

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 50 mp;

- terenul amenajat ca spații de joacă, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber dar nu mai puțin de 30% din suprafața parcelei;

- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- L1a, L1b - împrejuririle spre stradă și cele laterale vor avea înălțimea de minim 1.70 metri din care un soclu opac de 0.70m și o parte transparentă sau dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele posterioare ale parcelelor pot fi opace sau transparente cu înălțimi de maxim 2.0 metri.
- L2 - împrejuririle vor fi din gard viu, vor avea înălțimea de maxim 1,0 m .

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- L1a – POT maxim = 40 %
 L1b – POT maxim = 20%
 L2 - POT maxim = 20%.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- L1a – CUT maxim = 1,2 ADC/mp
 L1b – CUT maxim = 0,4 ADC/mp
 L2 - CUT maxim P+4 = 1,0 ADC/mp.
 - CUT maxim P+10 = 2,2 ADC/mp

ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL -- IS**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

IS – zona instituțiilor publice și servicii de interes general

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- IS - se admit funcțiuni complexe de interes general;
- sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri;
 - primarie;
 - unitati de invatamant;
 - unitati de sanatate;
 - edificii de cult;
 - servicii financiar-bancare și de asigurări;
 - servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
 - servicii pentru cercetare-dezvoltare;
 - servicii de formare - informare;
 - biblioteci, mediateci;
 - poșta și telecomunicații (releu infrastructură);
 - edituri, centre media;
 - activități asociative diverse;
 - hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
 - expoziții, galerii de artă;
 - restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
 - galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
 - casino, sali de dans, cinema;
 - centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
 - mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- IS - se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurant, recreere, servicii personale și colective etc.;

- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit restaurante/baruri/cafenele/braserii/disco-cluburi de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 300 metri de instituțiile publice reprezentative, dotările de învățământ, cultura și culte.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

IS - sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- este interzisă acoperirea noilor construcții cu terase, se va păstra specificul zonei (patru ape);
- locuințe individuale sau colective.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

IS - sunt necesare operațiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune, prin schimb sau prin expropriere pentru cauză de utilitate publică de către administrația locală sau centrală a terenurilor pentru instituții și servicii publice;

IS - se consideră construibile parcelele având minim 250 mp și un front la stradă de minim 8,00 metri, în cazul construcțiilor înscrise dintre două calcane laterale și de minim 12,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS - racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12.00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6.00 metri pe cele de categoria a III-a.

- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi retrase 3.00m cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.00 m în funcție de alinierea existentă cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor sau să creeze altele noi.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

IS - clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa în regim continuu (insiruite) sau discontinuu (cuplate, izolate);

- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri;

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă ; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

IS - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

- curțile pot fi construite în proporție de 75 % compact între aliniamentul posterior situat la 20,00 metri de cel principal și limitele parcelei cu condiția să nu se depășească înălțimea de 2 niveluri (maxim 8 metri).

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

IS - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

IS - staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate (parcari la sol, subterane sau supraetajate) pe domeniul public;

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

IS - înălțimea maximă admisibilă - P+2E (9.00 m – la cornișă)

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS - aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei, de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate și de tipul de funcțiune a clădirii;

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda mai multă atenție modului de tratare a acoperișurilor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui zone centrale de afaceri dictate de exprimarea prestigiului investitorilor.
- se recomandă utilizarea cu precădere a materialelor de construcție specifice zonei, invelitori de tigle ceramice, tamplarie de lemn, zugraveli de fatada în culori pastel sau alb, acoperirea în șarpanta în două sau patru ape.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

IS - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

IS - gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,10 metri;

- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IS - POT maxim = 50%.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IS - CUT maxim = 1,5 ADC/ mp.

ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE -- ID**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

ID – zona activitati industriale nepoluante si servicii aferente, depozitare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

ID - activități industriale nepoluante și servicii pentru întreprinderi:

- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în S max de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare), per amplasament individual, care necesită suprafețe mari de teren;
- suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre;
- activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante;
- amenajari pentru exploatarea resurselor de energie neconventionala: parcuri solare fotovoltaice, parcuri eoliene etc.

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei ID sunt permise în mod excepțional următoarele:

1. Cabinete medicale;
2. Heliporturi;
3. Oricare din serviciile pentru activitățile admise.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ID - se pot localiza următoarele funcțiuni conform PUZ:

1. Implantări complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) instituții financiare sau bancare;
 - d) restaurant (convențional).
 2. Implantări complexe industriale incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
 - f) restaurant (convențional).
- se admit depozitari comerciale și comerț în S max de 3000 mp ADC (1500mp suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;
 - în cazul abandonării profilului functional pot fi realizate în loc garaje și parcaje publice supraetajate;
 - se interzice amplasarea unităților de învățământ și a altor servicii de interes general sau a oricăror alte servicii nespicate la punctul Art.1.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei ID se interzice amplasarea unităților de învățământ și oricare alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

ID - se interzice amplasarea locuințelor.

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și a altor servicii de interes general precum și a oricăror alte servicii nespecificate la punctul Art.2 .

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 25,00 metri în toate terenurile din zona ID și o suprafață minimă de 1500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

ID - retragerile vor fi de minim:

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categ. a III-a.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ID - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

ID - Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categ. a III-a.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ID - Conform PUZ;

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate în cazul în care acestea se situează pe limita de proprietate și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât ID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în

special servicii publice și locuințe), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

ID - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ID - conform PUZ;

ID - pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ID - conform PUZ;

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minim 1,20 m.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ID - conform PUZ;

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,0 metri;

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare;

- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ID - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ID - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente.

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ID - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei ce va constitui un procent de minim 20% spațiu verde de protecție din suprafața parcelei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- ID - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 1.70 metri din care un soclu de 0.60 m., vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.10 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de categoria I și a II-a și cele care au transport în comun.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- ID - POT Conform PUZ dar nu peste 60%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- ID - conform PUZ , se recomandă un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 15 mc/mp teren.

ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ -- GC**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

GC1 – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărirea municipiului

GC2 – subzona cimitirelor

- față de aceste subzone se impun retrageri minime de 50,0 m

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

GC1 - platforme de precolectare și colectare gunoi;

- platforme de sortare deseuri;
- anexe pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.

GC2 - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GC1 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

GC2 - se va asigura conform normelor o zonă de protecție de 50,0 metri;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (minim 7,5);
- 8,0 mp.teren pentru un loc de veci, circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

GC1, GC2 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

GC1 - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 15 metri.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului.

GC2 – un e cazul.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

GC1 - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominant noi sunt retrase de la stradă;

- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III.

GC2 – un e cazul.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GC1 - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul producerii unor zgomote și vibrații sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi).

GC2 – un e cazul.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

GC1 - distanța minima între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

GC2 – un e cazul.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GC1 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

GC2 - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC1 – staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;

GC2 – parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GC1 - înălțimea clădirilor nu va depăși 3,00 metri cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

GC2 – un e cazul

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GC1 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare;

GC2 - se va ține seama de caracterul funcțiunii.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

GC1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

GC2 - se vor asigura puncte de apă din rețea publică;

- se va asigura un punct sanitar;

- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GC1 - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi amenajate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

GC2 - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5% din suprafața totală a cimitirului.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

GC1 - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.70 m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

GC2 - împrejmuirile spre stradă vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,70 metri;

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GC1 - P.O.T. maxim = 50%;

GC2 - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7,5 - 10 mp. din care 15% circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1% construcții.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GC1 - C.U.T. maxim = 1.8 ADC/mp;

GC2 – CUT maxim = 0,15 ADC/ mp.

ZONA PENTRU LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE -- TE**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

TE – zona lucrărilor tehnico-edilitare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

GC1 - gospodărie de ape (fronturi de captare, rezervoare de inmagazinare, stație de tratare apă, stații de pompare) ;

- stații de epurare – fata de acestea se impun retrageri minime de 300,00m.
- stații de preepurare (pentru platformele industriale);
- stații de repompare a apei uzate ;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

TE - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

TE - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 15 metri.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TE - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominant noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

TE - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul producerii unor zgomote și vibrații sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi).

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TE - distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TE - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE – staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TE - înălțimea clădirilor nu va depăși 12.0 metri cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

TE - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi amenajate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

TE - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.70 m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

TE - P.O.T. maxim = 50%;

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TE - C.U.T. maxim = 1,8 ADC/mp.

ZONA SPAȚII VERZI, AGREEMENT, SPORT -- SP**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

SP – zona spații verzi publice cu acces nelimitat, agreement, sport

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

SP - sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public, agreement, sport constând in :

- spatii plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- loc de joacă pentru copii;
- terenuri de sport;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP - nu sunt premise alte utilizări decât cele prevăzute la Art. 1.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SP - se interzic orice intervenții care contravin legilor si normelor in vigoare.

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice si specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

SP - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

SP - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

SP - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

SP - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

SP - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SP – parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

SP - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SP - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

SP - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SP - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

SP - conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejuriri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu;

- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

SP - POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 15 % .

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SP - CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp teren, cu excepția spațiilor plantate protejate care se mențin conform proiectului inițial.

ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ -- DS**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

DS – zona cu destinație specială

Zona este alcătuită din următoarele subzone/ unități de referință:

DS – subzona cu destinație specială cu caracter urban formată din:

- unități militare;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
- unități de poliție.

Au fost menținute toate lotizările existente în prezent.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare pe baza documentațiilor PUD sau PUZ.

Ministerul Apărării Naționale are în administrare pe teritoriul administrativ al Municipiului Orșova imobilele situate la adresele: Bd. Porțile de Fier, nr. 18, Bd. Porțile de Fier, nr. 20, Bd. 1 Decembrie 1918, nr.33 A, strada Greața, nr. 2, punctul Dealu Alion, număr cadastral 204, punctul Dealu Moșului, număr cadastral 206, în care își desfășoară activitatea unitățile de poliție, pompieri și poliției de frontieră.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

DS – fără precizări. Se realizează conform legislației specifice în vigoare.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

DS - fără precizări. Se realizează conform legislației specifice în vigoare.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

DS - fără precizări. Se realizează conform legislației specifice în vigoare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

DS - fără precizări. Se realizează conform legislației specifice în vigoare.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

DS - fără precizări. Se realizează conform legislației specifice în vigoare.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

DS - fără precizări. Se realizează conform legislației specifice în vigoare.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

DS - fără precizări. Se realizează conform legislației specifice în vigoare.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

DS - fără precizări. Se realizează conform legislației specifice în vigoare.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

DS – fără precizări. Se realizează conform legislației specifice în vigoare.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

DS - fără precizări. Se realizează conform legislației specifice în vigoare.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

DS - fără precizări. Se realizează conform legislației specifice în vigoare.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

DS - fără precizări. Se realizează conform legislației specifice în vigoare.

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

DS - fără precizări. Se realizează conform legislației specifice în vigoare.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

DS - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 – 5,00 metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;

- împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

DS - POT maxim conform normelor specifice – recomandabil 50 %.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

DS - CUT conform normelor specifice; recomandabil 1,8 mp. ADC / mp. teren.

ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE -- Cc**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Cc – zona pentru căi de comunicație compusă din:

Ccr – subzona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Ccf – subzona căi de comunicație feroviară și amenajări aferente

Aspectul oferit de spațiul aferent cailor ferate, constituind o carte de vizita pentru oraș, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare în condițiile prezentului regulament pentru întreg traseul căilor de acces în municipiu cuprins între gara și linia de centură precum și pe tot traseul acesteia.

Totodată, având în vedere poluarea fonică a locuințelor cauzată de distanța redusă a acestora față de linia ferată, va fi necesar ca în sectoarele în care această distanță este sub 15 metri să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol pe baza unor studii de specialitate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Ccr - căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;

- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje;
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- lucrări de terasamente;
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje.

Ccf - gări, instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;

- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- lucrări de terasamente și spații aferente necesare funcțional și pentru siguranța transportului feroviar;
- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ccr - pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.

- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din R.G.U. și a normativelor în vigoare;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de
 - minimum **24 m** pentru drumurile județene,
 - de minimum **20 m** pentru drumurile comunale.

Ccf - conform studiilor de specialitate care vor fi solicitate de Primărie.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Ccr - se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;
- modernizarea /extinderea aeroporturilor existente;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

Ccf - se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Ccr, Ccf - pentru construcțiile de birouri parcela minimă construibilă este de 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri;

- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ccr, Ccf- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă;

- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr, Ccf - distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ccr, Ccf - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;

- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ccr, Ccf - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ccr, Ccf – staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Ccr, Ccf - înălțimea maximă admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului.

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ccr, Ccf - volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul dacă acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Ccr, Ccf - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Ccr, Ccf - în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului, fiind "porțile" reprezentative de intrare;

- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității; se interzic depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, menținerea construcțiilor abandonate nerecuperabile, terenuri degradate și lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- Ccr, Ccf - imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de 0.40 m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,5 metri distanta cu un al doi-lea gard transparent sau de opacitatea necesară de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;
- portile de intrare în incinte vor fi retrase fata se aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;
 - terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard; oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Ccr – conform normelor tehnice specifice si documentațiilor de urbanism legal aprobate.
Ccf - P.O.T maxim - %

Zona constructibilă	Nr. niveluri	P.O.T. maxim %
Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)	conform studiilor de specialitate	
Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1, 2 și 3	70
	4 și 5	50
	6 și peste	50
Incinte tehnice în zone industriale	-	80
Birouri	1, 2 și 3	70
Birouri - cu condiția să nu se depășească o adâncime de 20 metri față de aliniament iar din restul curții să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (8 metri).	4 și 5	70
	6 si peste	70

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Ccr - conform normelor tehnice specifice si documentațiilor de urbanism legal aprobate.
Ccf – C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

Zona constructibilă	nr niveluri	C.U.T.	C.U.T. - volumetric -
Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)	conform studiilor de specialitate		
Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1	1,0	
	2	1,6	
	3	2,0	
	4 si 5	2,4	
	6 si peste	2,4	

Incinte tehnice în zone industriale	-	-	12
Birouri	1	1,0	
	2	1,6	
	3	2,0	
	4 si 5	2,2	
	6 si peste	2,4	

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

T- ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe:

TA – Terenuri agricole

TF – Terenuri forestiere

TH – Terenuri aflate permanent sub ape

TC – Terenuri ocupate de cai de comunicație

TPE - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora

*Se permite amplasarea construcțiilor cu caracter provizoriu - corpuri și panouri de afisaj/reclama în spațiul public exterior doar prin **obligatia beneficiarului de a întocmi studii de specialitate** care să stabilească reguli de ocupare a terenului și de amplasare a construcțiilor.*

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenurile exterioare intravilanului, au următorul caracter:

TA - Zone rezervate pentru activități agricole

Terenurile agricole din extravilan - TERITORIUL ADMINISTRATIV al COMUNEI și se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, comasarea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Pentru amplasarea fermelor și exploatarilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Primăria municipiului Orșova, județul Mehedinți și beneficiarii de teren, vor suporta contravaloarea cheltuielilor rezultate ca urmare a dezafectării, dacă este cazul, a amenajării de îmbunătățiri funciare. Valoarea cheltuielilor de dezafectare ca urmare a solicitării de scoatere din circuitul agricol a terenului, se va stabili de către un expert evaluator autorizat.

Conform art.107/Legea 8/1991 - republicata, cu modif. și compl. ulterioare :

„Distrugerea, degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal ”

Conform Legeii 138 / 2004 - republicata, cu modif. și compl. ulterioare :

Faptele prevăzute la art. 83, alin (1), lit. a - k constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin. (2) și (3).

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă (articolul 7 R.G.U.).

Utilizări permise:

1. Captări de apă

2. Lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.
3. Lucrări specifice pentru pescăria existentă.
4. Utilizări permise cu condiții: Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, având avizul Consiliului Local și al autorităților competente în gospodăria apelor.
5. Utilizări interzise: Orice fel de construcție în zonele de protecție severă a captărilor de apă.

TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice și infrastructura feroviară în extravilan se vor respecta conform art.18 din R.G.U. și Cap. IV.10 al R.L.U. Amplasarea construcțiilor în vecinătatea culoarelor de siguranță stabilite conform legii se vor respecta conform art. 21 din RGU și avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Utilizări permise:

1. Căi de comunicație rutieră
2. Căi de comunicație feroviară
3. Construcții și amenajări specifice activităților feroviare.
4. Lucrări pentru protecția împotriva poluării
5. Spații verzi
6. Orice construcție sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac pe baza planurilor urbanistice și de amenajarea teritoriului cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări admise cu condiții:

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor ecologice de construcții și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice sau căi ferate în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice. Autorizația de construire pentru orice construcție sau amenajare permisă în zonele de protecție ale căilor rutiere și feroviare existente și propuse se va acorda cu condiția obținerii prealabile a avizelor structurilor de specialitate.

Utilizări interzise.

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor sau căilor ferate.

TPE -Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora

Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră conținând culoarele și zonele de protecție față de marile linii de transport electrice, apă, petrolului etc.

Amplasarea platformei de transfer a deșeurilor menajere în extravilan se face în baza unei documentații de urbanism aprobată. și a unor studii de specialitate pentru determinarea amplasamentului favorabil în acord cu HGR nr.162/2002. Zona de protecție sanitară este de 1.000m.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează pe baza avizului organelor de specialitate conform H.G.nr.930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică .

În zona de siguranță și protecție a drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică buna desfășurare, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

ANEXA 1**CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂILOR****REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru surse de apă și puțuri de medie adâncime.

- Din prescripțiile "Normelor de igienă privind mediul de viață al populației" aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 menționăm că stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- 7 m (min) - 20 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 10 m (max) pentru LEA 110 kV.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL..

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;

- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;

- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;

- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;

- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;

- ILi - Ip 5 - ICMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;

- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpături;

- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;

- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;

- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
paralelism cu drumuri:	
• naționale	52 m
• județene	50 m
• comunale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

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

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

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la TRANSGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată –	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- autostrăzi - 50 m.;

- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

TRANSPORTURI FERROVIARE

- zona de *siguranță* a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate
- zona de *protecție* a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate.

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural

Instituirea zonei de protecție s-a realizat prin studiu istoric delimitată pe planșa de Reglementari urbanistice – zonificare .

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) sunt necesare avize în plus de la instituțiile abilitate din teritoriu.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr. 119/ 2014

Ferme cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000capete și complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 – 10.000capete	1.000 m
Complexe de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m

Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

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

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție in lungul cursurilor de apa

Lățimea cursului de apa (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

c) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor de acumulare

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

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

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

a) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

f) Baraje si lucrări-anexe la baraje

Înălțimea maxima a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte	10	20	50

materiale			
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare a automata calității apei,	- 2 m in jurul construcții hidrometrice si instalații acesteia		
	- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m in jurul drenajului, aparate de măsurarea debitelor acesteia		

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apa, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitara la instalațiile de alimentare cu apa se stabilește de autoritatea centrala in domeniul sănătății publice.

DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECTIE SI SIGURANȚĂ ALE CAPACITATILOR ENERGETICE

Cf. Ordin nr.4/2007 al ANRDE

Linie Electrica Aeriana LEA	Lățimea zonei deprotecție și siguranță
1-110 kV	24 m
110 kV	37 m
220 kV	55 m
400 kV	75 m
750 kV	81 m

ANEXA 2

GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL

MUNICIPIULUI ORȘOVA

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în “Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT;

ARIA CONSTRUITĂ - Aria construită sau suprafața construită a clădirii, suprafața secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ (cota pardoselii finite a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților).

ARIA DESFASURATA – Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m).

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE - Actul de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.

AUTORIZAREA DIRECTA - Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul general de urbanism până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale conform legii.

AVIZ - Act prin care un avizator, instituție publică sau altă persoană juridică abilitată de lege, exprimă rezultatul expertizei asupra unei documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

AVIZ PREALABIL - Actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească.

AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU - Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceară unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.

BILANT TERITORIAL - Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.

CADASTRU GENERAL- Sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlate bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării indiferent de destinația lor și de proprietar.

CADASTRU IMOBILIAR – EDILITAR - Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilidar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la bază elementele de control și referință ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.

CERTIFICAT DE URBANISM - Act public emis de autoritățile administrației publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizează regimul juridic, economic și tehnic al unui teren, stabilite prin evidențele-existente și documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafeței construite desfășurate : suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

CONSTRUCTII PROVIZORII - Construcții care au durata de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.

DOMENIUL PUBLIC - Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, - cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale (județe, municipii, orașe, comune).

EXPROPRIEREA PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA - Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.

EXTRAVILAN - Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

INFRASTRUCTURA – Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane. Ex.: rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.

INSTITUTII PUBLICE - Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE - Reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, registrul cadastral.

INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR - Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- a) streășină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;
- b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
- c) partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă cu pante mărginite de atic;
- d) streășină lucarnelor.

MOBILIER URBAN - Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, împrejurimi, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.

PATRIMONIU - Totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.

PRESCRIPTIE - Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor, cu respectarea unor condiții ce derivă din prevederile legale ori din normele tehnice.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a caldrii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

RAZA DE SERVIRE - Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 la Regulamentul general de urbanism.

REGIM DE CONSTRUIRE - Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

REGULAMENT DE URBANISM - Regulamentul general de urbanism

Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 (publicat în Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative.

Regulamentul local - Documentație aferentă Planului urbanistic general (PUG) și Planului urbanistic zonal (PUZ), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub formă de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.

RESTRICȚIE - Condiție obligatorie de interdicere sau limitare a unor drepturi și activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

REZERVARE(amplasament rezervat) - Reglementare cuprinsă în proiectele de urbanism și regulamente aferente acestora prin care se prevede realizarea, în perspectivă, de construcții

și amenajări cu destinație precizată pe amplasamentele și zonele delimitate în documentațiile respective

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVITUTE - Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

Servituti de utilitate publică - Măsuri de protecție a bunurilor publice (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi oprite cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât dacă sunt conținute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

Servituti de interes privat - Obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.

Servituti de urbanism - Obligații impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conținute în documentațiile de urbanism.

SIT - Totalitatea elementelor naturale sau/și amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurativă.

SUBZONA - Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.) - Suprafață convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de constructibilitate.

ZONĂ CENTRALĂ - Teritoriu delimitat prin documentații de urbanism după criteriile privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului său de influență) și a infrastructurii tehnico-edilitare precum și după criteriile privind densitatea și calitatea construcțiilor.

ZONĂ CONSTRUIBILĂ - Teritoriul al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de constructibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate.

ZONA FUNCȚIONALĂ - Zonă având limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

ZONA DE PROTECȚIE - Teritoriu delimitat de organele administrației publice specializate în colaborare cu autoritățile locale în jurul unor monumete istorice (lucrări de artă monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice etc.) în vederea unor acțiuni de protecție conservare și punere în valoare a acestora.

Întocmit de:

Urb. Dpl. Cristina DINESCU

Urb. Dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎĂ