**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Actualizare Plan Urbanistic General

Si Regulament Local de Urbanism

Comuna Eșelnița, județul Mehedinți

**LISTA DE RESPONSABILITĂȚI**

**DENUMIREA LUCRĂRII:** ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI EȘELNIȚA, JUDEȚUL MEHEDINȚI

**BENEFICIAR:** CONSILIUL LOCAL EȘELNIȚA

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. GENERAL PROJECT S.R.L.

**COLECTIV DE ELABORARE:** Sef proiect: arh. BUZEC LIVIU

 Arh. BUZEC MIHAELA

 Arh. APOSTOL ALEXANDRA

Ec. OPREA ADRIAN

**SUBPROIECTANTI, COLABORATORI:**

Rețele: ing. BUDA CARMEN

Drumuri: ing. OPREA GHEORGHE

**CUPRINS**

**I. DISPOZIŢII GENERALE**

**ARTICOLUL 1** ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**ARTICOLUL 2** DOMENIUL DE APLICARE

**II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE**

REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

**ARTICOLUL 3 -** Terenuri agricole din extravilan

**ARTICOLUL 4 -** Terenuri agricole din intravilan

**ARTICOLUL 5 -** Suprafeţe împădurite

**ARTICOLUL 6 -** Resursele subsolului

**ARTICOLUL 7 -** Resurse de apă şi platforme meteorologice

**ARTICOLUL 8 -** Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

**ARTICOLUL 9 -** Zone construite protejate

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

**ARTICOLUL 10 -** Expunerea la riscuri naturale

**ARTICOLUL 11 -** Expunerea la riscuri tehnologice

**ARTICOLUL 12 -** Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

**ARTICOLUL 13 -** Asigurarea echipării edilitare

**ARTICOLUL 14 -** Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

**ARTICOLUL 15 -** Procentul de ocupare a terenului

**ARTICOLUL 16 -** Lucrări de utilitate publică

**III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR**

REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

**ARTICOLUL 17 -** Orientarea faţă de punctele cardinale

**ARTICOLUL 18 -** Amplasarea faţă de drumuri publice

**ARTICOLUL 19 -** Amplasarea faţă de căi navigabile existente şi cursuri de apă potenţial navigabile

**ARTICOLUL 20 -** Amplasarea faţă de căi ferate din administrarea Societății Naţionale a Căilor Ferate Române – SNCFR

**ARTICOLUL 21 -** Amplasarea faţă de aeroporturi

**ARTICOLUL 22 -** Retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat

**ARTICOLUL 23 -** Amplasarea faţă de aliniament

**ARTICOLUL 24 -** Amplasarea în interiorul parcelei

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

**ARTICOLUL 25 -** Accese carosabile

**ARTICOLUL 26 -** Accese pietonale

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

**ARTICOLUL 27 -** Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

**ARTICOLUL 28 -** Realizarea de reţele edilitare

**ARTICOLUL 29 -** Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

**ARTICOLUL 30 -** Parcelarea

**ARTICOLUL 31 - Înălţimea construcţiilor**

**ARTICOLUL 32 - Aspectul exterior al construcţiilor**

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

**ARTICOLUL 33 – Parcaje**

**ARTICOLUL 34 - Spaţii verzi şi plantate**

**ARTICOLUL 35 - Împrejmuiri**

**ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ**

**STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

**GENERALITĂŢI:** Caracterul zonei

**SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

**ARTICOLUL 1** – UTILIZĂRI ADMISE

**ARTICOLUL 2** – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

**ARTICOLUL 3** – UTILIZĂRI INTERZISE

**SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4** – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

**ARTICOLUL 5** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

**ARTICOLUL 6** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**ARTICOLUL 7** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

**ARTICOLUL 8** – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

**ARTICOLUL 9** – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

**ARTICOLUL 10** – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**ARTICOLUL 11** – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**ARTICOLUL 12** – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

**ARTICOLUL 13** – SPAŢII LIBERE ŞI PLANTATE

**ARTICOLUL 14** – ÎMPREJMUIRI

**SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15** – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**ARTICOLUL 16** – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**IV. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE INTRAV.**

**IS** – Zonă instituţii publice şi servicii publice de interes general

**L** – Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodăreşti şi grădini cultivate

**CC** – Zona căilor de comunicaţie

* **CCr -** Subzona căilor de comunicație rutieră și construcțiile aferente

**GC** – Zonă de gospodărire comunală

* **GCc** – Subzona cimitirelor - **GCg** – Subzona gospodăriei comunale

**V** – Zona spaţiilor verzi

**Za** – Zona unităţilor productive, depozitare și serviciilor

**S**  – Zona cu destinatie specială

**T** - Zonă turism și agrement

**A** - Zona terenurilor aflate permant sub ape

**Zona terenurilor agricole**

**Zona terenurilor împădurite**

**Zona terenurilor ocupate cu păşuni şi fâneţe**

**Zone naturale protejate**

**V. DEFINIȚII**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**I PRINCIPII GENERALE**

**ARTICOLUL 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism**

* Regulamentul Local de Urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului Urbanistic General, cuprinde şi detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor, în concordanţă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.
* Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administraţiei publice locale şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe întreaga Unitate Administrativ Teritorială.
* Prevederile prezentului regulament sunt valabile pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării sale de către Consiliul Local.
* Prin prezentul regulament se stabilesc zonele din Unitate Administrativ Teritorială care pot fi construite doar pe baza unor documentații de urbanism elaborate ulterior (P.U.Z.–uri sau P.U.D.–uri aprobate conform legii)
* Toate suprafeţele nou introduse în intravilan se vor reglementa prin elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale.
* Pentru zonele unde în prezentul Plan Urbanistic General nu este prevăzută ca obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism; Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu.
* Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condiţiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General şi implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.
* Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu respectarea prevederilor prezentului regulament și după caz a Planurilor Urbanistice Zonale sau de Detaliu avizate conform legii.
* Dacă prin prevederile unor documentaţii pentru părţi componente ale teritoriului localităţii se schimbă concepţia generală care a stat la baza Planului Urbanistic General şi Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentaţii, conform prevederilor legale.

**ARTICOLUL 2 - Domeniul de aplicare**

* Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât şi în extravilan.
* Fac excepţie de la prevederile de mai sus construcţiile cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.
* În cazul operaţiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcţii şi complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate şi aprobate conform legii.
* Planul urbanistic general al comunei Eşelniţa împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât şi în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei.

**Suprafaţa intravilanului existent a localităţii este de 234,84 ha.**

**Suprafaţa intravilanului propus este de 319,450 ha.**

**II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR UNITĂȚII ADMINISTRATIV-TERITORIALE EȘELNIȚA**

REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

**ARTICOLUL 3 - Terenuri agricole din extravilan**

* Extravilanul este ocupat în principal cu păduri, păşuni, fâneţe, vii, livezi, terenuri arabile. Modificarea acestor suprafeţe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului agricol.
* Utilizarea pentru construcţii a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare. Se exceptează de la autorizare anexele cu caracter temporar ale exploatărilor agricole situate în extravilan.
* Se va urmări gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.
* Unele construcţii care, prin natura lor, pot provoca efecte de poluare a factorilor de mediu pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de fundamentare de protecția mediului, avizate de organele de specialitate privind protecţia mediului înconjurător. De asemenea, fac excepţie construcţiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum şi adăposturile pentru animale.
* Amplasarea construcţiilor pe orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I şi a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare, precum şi pe cele plantate cu vii şi livezi, parcuri naţionale, rezervaţii, monumente, ansambluri arheologice şi istorice este interzisă. În cazul siturilor arheologice se pot autoriza construcţii numai după eliberare de sarcina arheologică. Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcţiile care servesc activităţile agricole, cu destinaţie militară, căile ferate, şoselele de importanţă deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea şi echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării ţiţeiului şi gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor şi realizarea de surse de apă.

**ARTICOLUL 4 - Terenuri agricole din intravilan**

* Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcțiunea conform planșelor de Reglementări Urbanistice, și se supun prevederilor articolului 4 din Regulamentul General de Urbanism (Hotărâre 525/1996)
* Noua limită de intravilan se stabilește prin Planul Urbanistic General de față. Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar în cazurile care țin de interesul public general sau pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii
* Este permisă autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism
* Terenul intravilan, potrivit Planului Urbanistic General, nu necesită scoaterea din circuitul agricol.

**ARTICOLUL 5 - Suprafeţe împădurite**

* Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin planuri urbanistice zonale.
* Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinaţie forestieră este interzisă. În mod excepţional, cu avizul organelor administraţiei publice de specialitate, se pot autoriza numai construcţiile necesare întreţinerii pădurilor, exploatărilor silvice şi culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcţii se va avea în vedere dezafectarea unei suprafeţe cât mai mici din cultura forestieră.
* Cabanele şi alte construcţii şi amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerul Apelor și Pădurilor, al Ministerului Mediului, al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale şi al Ministerului Turismului.
* Reducerea fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepţia utilizărilor permise de Codul Silvic.

**ARTICOLUL 6 - Resursele subsolului**

* Autorizarea executării construcţiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării şi prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conţin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
* Autorizarea executării construcţiilor industriale necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile judeţene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
* În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localităţii, modalitatea exploatării acestora vă face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

**ARTICOLUL 7 - Resurse de apă şi platforme meteorologice**

* Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.
* Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.
* Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în zona de protecţie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
* Zonele de protecţie sanitară se delimitează în Planul Urbanistic General, pe baza avizului organelor de specialitate ale administraţiei publice.

**ARTICOLUL 8 - Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate**

* Conform Legii 107/1996 și a OUG 57/2007, articolul 14, se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Aceste zone au destinație de zone verzi și sunt reglementate ca zone verzi.
* Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.
* Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naționale, rezervaţii naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor.
* Teritoriul comunei Eşelniţa este integrat în Parcul Natural Porţile de Fier, arie protejată de interes naţional înfiinţată în baza legii 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional,, secţiunea a lll-a, zone protejate.

În conformitate cu HG 1284/2007 s-au declarat pe teritoriul Parcului Natural Porţile de Fier doua arii de protecţie speciala avifaunistica, ca parte integranta a reţelei ecologice europene NATURA 2000 in Romania:

* ROSPA 0026 Cursul Dunării - Bazias - Porţile de Fier cu suprafaţa de 737,70ha
* ROSPA 0080 Munţii Almajului- Locvei în suprafaţa de 9.980,99 ha.

Potrivit Ordinului Ministrului Mediului si Dezvoltării Durabile 1964/2007 din 13 decembrie 2007 s-a declarat ca sit de importanță comunitară, ROSCI 0206 Porţile de Fier, parte integranta a reţelei ecologice europene NATURA 2000, în suprafaţa de 10718.68 ha.

Prezenta siturilor NATURA 2000 implica obligativitatea aplicării prevederilor in vigoare referitoare la procedura de realizare a evaluării stării de mediu pentru planuri si programe, precum si la procedura cadru de evaluare a impactului asupra mediului pentru planuri și proiecte care urmează să se desfașoare în siturile de importanță comunitară.

În cadrul Parcului Natural Porțile de Fier, pe teritoriul comunei, sunt evidenţiate două zone de protecţie integrală, statut obţinut în baza Legii 5/2000 - Secţiunea III Zone protejate, cu modificările şi completările ulterioare și OM 552 din 26 august 2003 - privind aprobarea zonării interioare a parcurilor naţionale şi a parcurilor naturale, din punct de vedere al necesităţii de conservare a diversitatii biologice: PI 19 Cazanele Mici în suprafaţa de 71,20 ha din terioriul comunei, respectiv PI 20 Zona Conservare Specială în suprafaţa de 1.319 ha din terioriul comunei.

Restul teritoriului administrativ cuprins în Parcul Natural se găseşte în zona de management durabil şi în zona de dezvoltare durabilă.

Zonarea interioară a Parcului Natural Porțile de Fier este reglementată de Ordinul nr. 552 din 26 august 2003, privind aprobarea zonării interioare a parcurilor naționale și a parcurilor naturale, al Ministerului Agriculturii Pădurilor Apelor şi Mediului, Hotărârea de Guvern nr. 2151 din 30 noiembrie 2004 privind instituirea regimului de arie naturală protejată pentru noi zone, Legea nr. 345 din 19 iulie 2006 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, OUG 57 din 20 iunie 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, Planului de management şi a Regulamentului Parcului Natural Porţile de Fier aprobat prin HG 1048 din 18 februarie 2014 şi cuprinde:

1. ***Zonele de protecţie integrală,*** cu cele mai valoroase bunuri ale patrimoniului natural din interiorul Parcului natural Porţile de Fier, delimitate potrivit Planului de management.

Conform zonării interioare a Parcului Natural Porţile de Fier, pe teritoriul comunei Eșelnița sunt declarate două zone de protecție integrală:

- Trupul Cazanele Mici din rezervația naturală Cazanele Mari -

Cazanele Mici – (PI 19),

- Zona de conservare specială - (PI 20).

Activităţi permise în zonele de protecţie integrală cu avizul Administraţiei Parcului Natural Porțile de Fier:

* ştiinţifice şi educative;
* activităţi de ecoturism care nu necesită realizarea de construcţii-investiţii;
* utilizarea raţională a pajiştilor pentru cosit şi / sau păşunat numai cu animale domestice, proprietatea membrilor comunităţilor care deţin păşuni sau care deţin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislaţia naţională în vigoare, pe suprafeţele, în perioadele şi cu speciile şi efectivele avizate de **AP,** astfel încât să nu fie afectate habitatele naturale şi speciile de floră şi faună prezente;
* localizarea şi stingerea operativă a incendiilor;
* intervenţiile pentru menţinerea habitatelor în vederea protejării anumitor specii, grupuri de specii sau comunităţi biotice care constituie obiectul protecţiei;
* intervenţiile în scopul reconstrucţiei ecologice a ecosistemelor naturale şi al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate;
* acţiunile de înlăturare a efectelor unor calamităţi care afectează pădurea;
* acţiunile de prevenire a înmulţirii în masă a dăunătorilor.

Activităţi interzise în zonele de protecţie integrală:

* activitatea de campare;
* desfăşurarea de activităţi comerciale de tip ambulant sau amplasarea tonetelor fără aprobarea **AP;**
* orice forme de exploatare sau utilizare a resurselor naturale, precum şi orice forme de folosire a terenurilor, incompatibile cu scopul de protecţie şi/sau de conservare;
* activităţile de construcţii-investiţii, cu excepţia celor destinate administrării ariei naturale protejate şi/sau activităţilor de cercetare ştiinţifică ori a celor destinate asigurării siguranţei naţionale sau prevenirii unor calamităţi naturale.
* scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol sau silvic de terenuri;

Prin excepţie, scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol sau silvic se poate face numai pentru obiective care vizează asigurarea securităţii naţionale, asigurarea securităţii, sănătăţii oamenilor şi animalelor şi prevenirea catastrofelor naturale sau pentru obiectivele destinate cercetării ştiinţifice şi bunei administrări a **PNPF;**

Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol sau silvic de terenuri de pe raza ariei naturale protejate, se face numai cu acordul **APNPF şi** în urma aprobării autorităţii publice centrale pentru protecţia mediului şi a autorităţii publice centrale în domeniul agriculturii şi/sau silviculturii.

2. ***Zonele de management durabil*** fac trecerea intre zonele cu protecţie integrală şi cele de dezvoltare durabilă, delimjtate potrivit PM.

Activităţi permise în zonele de management durabil, cu avizul Administraţiei Parcului Natural Porțile de Fier:

* ştiinţifice şi educative;
* activităţi de ecoturism care nu necesită realizarea de construcţii-investiţii;
* campare;
* utilizarea raţională a pajiştilor pentru cosit şi / sau păşunat numai cu animale domestice, de către proprietarii care deţin păşuni sau care deţin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislaţia naţională în vigoare, pe suprafeţele, în perioadele şi cu speciile şi efectivele avizate de **AP,** astfel încât să nu fie afectate habitatele naturale şi speciile de floră şi faună prezente;
* localizarea şi stingerea operativă a incendiilor;

intervenţiile pentru menţinerea habitatelor în vederea protejării anumitor specii, grupuri de specii sau comunităţi biotice, intervenţiile în scopul reconstrucţiei ecologice a ecosistemelor naturale şi al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate;

* acţiunile de înlăturare a efectelor unor calamităţi;
* activităţile de protecţie a pădurilor, acţiunile de prevenire a înmulţirii în masă a dăunătorilor forestieri;
* activităţi tradiţionale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacităţii productive şi de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci şi de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare. Acestea se pot desfăşura numai de persoanele fizice şi juridice care deţin/administrează terenuri în interiorul **PNPF** sau de comunităţile locale;
* activităţi tradiţionale de cultivare a terenurilor agricole şi de creştere a animalelor;
* precum şi alte activităţi tradiţionale efectuate de comunităţile locale;
* lucrări de îngrijire şi conducere a arboretelor şi lucrări de conservare;
* aplicarea de tratamente silvice care promovează regenerarea pe cale naturală a arboretelor: tratamentul tăierilor de transformare spre grădinărit, tratamentul tăierilor grădinărite şi cvasigrădinărite, tratamentul tăierilor progresive clasice;
* activităţi de vânătoare;
* activităţi de pescuit sportiv.

Activitati interzise in zonele de management durabil:

* orice alte activităţi cu excepţia activităţilor permise enunţate mai sus;
* desfăşurarea de activităţi comerciale de tip ambulant sau amplasarea tonetelor fără aprobarea AP;
* orice forme de exploatare sau utilizare a resurselor naturale, precum şi orice forme de folosire a terenurilor, incompatibile cu scopul de protecţie şi/sau de conservare;
* activităţile de construcţii-investiţii, cu excepţia celor destinate administrării ariei naturale protejate şi/sau activităţilor de cercetare ştiinţifică ori a celor destinate asigurării siguranţei naţionale sau prevenirii unor calamităţi naturale;
* scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol sau silvic de terenuri;

Prin excepţie, scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol sau silvic se poate face numai pentru obiective care vizează asigurarea securităţii naţionale, asigurarea securităţii, sănătăţii oamenilor şi animalelor şi prevenirea catastrofelor naturale sau pentru obiectivele destinate cercetării ştiinţifice şi bunei administrări a PÎSSPF;

Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol sau silvic de terenuri de pe raza ariei naturale protejate, se face numai cu acordul APNPF şi în urma aprobării autorităţii publice centrale pentru protecţia mediului şi a autorităţii publice centrale în domeniul agriculturii şi/sau silviculturii.

3. *Zonele de dezvoltare durabilă* a activităţilor umane cuprinde toate celelalte suprafeţe de pe raza ParculuiNatural Porțile de Fier, neincluse în primele două categorii, delimitate potrivit PM.

*Activităţi permise în zonele de dezvoltare durabilă cu avizul Administraţiei Parcului* Se permit activităţi de investiţii / dezvoltare, cu prioritate cele de interes turistic, dar cu respectarea principiului de utilizare durabilă a resurselor naturale şi de prevenire a oricăror efecte negative semnificative asupra biodiversităţii, cu respectarea prevederilor din planurile de management:

* activităţi de vânătoare;
* activităţi tradiţionale de cultivare a terenurilor agricole şi de creştere a animalelor;
* activităţi de pescuit sportiv; de pescuit industrial şi piscicultură;
* activităţi de exploatare a resurselor minerale neregenerabile, dacă această posibilitate este prevăzută în *PM* al PNPF şi dacă reprezintă o activitate tradiţională;
* lucrări de îngrijire şi conducere a arboretelor şi lucrări de conservare;
* aplicarea de tratamente silvice care promovează regenerarea arboretelor:
* activităţi specifice modului de producţie ecologic de cultivare a terenului agricol şi creşterea animalelor, în conformitate cu legislaţia specifică din sistemul de agricultură ecologică;
* alte activităţi tradiţionale efectuate de comunităţile locale.

**ARTICOLUL 9 - Zone construite protejate**

* Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural se realizează în condiţiile respectării prevederilor din prezentul Regulament, cu avizul DJCPN.
* Autorizarea executării construcţiilor inclusiv a activităţilor de cercetare în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural se face după obţinerea avizului comisiilor de specialitate ale Ministerului Culturii, Cultelor şi Patrimoniului Naţional. Zonele construite protejate sunt prezentate în cadrul planşelor de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General.
* In teritoriu comunei nu există monumente istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice insa Arealul Porţile de Fier a fost locuit din timpuri străvechi, arheologii descoperind urme ale locuirii din mai multe perioade, in special pe terasa joasa a Dunării.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

**ARTICOLUL 10 - Expunerea la riscuri naturale**

* Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
* În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, avalanşe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea, delimitate pe fiecare judeţ prin hotărâre a consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice.
* Pe teritoriul comunei nu sunt delimitate zonele de risc in sensul precizat de lege.
* Fenomenele de degradare a terenului sunt neinsemnate, existând chiar zone lipsite de degradări. In afara vetrei, pe versantul estic şi cel vestic, in amonte, se semnalează eroziuni torenţiale de mică amploare şi acumulări deluvio-coluviale pe canalele organismelor torenţiale.
* Pârâul Criviţa neregularizat, la ploi abundente determină modificări ale albiei prin afluieri şi depuneri cu afectarea terenurile agricole învecinate, la fel pârâul Eşelniţa parţial regularizat, din cauza pantei mici, la ploi abundente prezintă risc de inundare, prezintă depuneri care necesită curăţarea periodică.
* In intravilan, malul Dunării este consolidat doar partial (in golful Eșelnița), astfel ca terenurile riverane fluviului prezintă eroziuni.
* In aceste condiţii, in zonele expuse la riscuri naturale vor fi permise construcţii si amenajari de orice fel ce au drept scop limitarea riscurilor.
* Se admit construcţii si amenajari pe aceste terenuri cu condiţia eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului, regularizări cursuri de apa etc) aprobate de autoritatea competenta in protecţia mediului, sau alte organisme interesate după caz.

**ARTICOLUL 11 - Expunerea la riscuri tehnologice**

* Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
* În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
* Fac excepţie de la prevederile alin. (1) construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

**ARTICOLUL 12 - Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice**

* Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.
* Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin ordin comun ministerial și se publică în Monitorul Oficial.

**ARTICOLUL 13 - Asigurarea echipării edilitare**

* Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
* Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
* Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
* Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.
* Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.
* Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
* Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform STAS 8591/1-91 Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinătăţilor.
* Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
* Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.

**ARTICOLUL 14 - Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor**

* Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut valoros şi conformare spaţială proprie.
* Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
* Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

**ARTICOLUL 15 - Procentul de ocupare a terenului**

Conform HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, procentul maxim de ocupare (POT) a terenurilor se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

- Zone centrale max. 80%

- Zone comerciale max. 85%

- Zone mixte max.70%

- Zone rurale max. 30%

Zone rezidenţiale

- zonă exclusiv rezidenţială cu locuinţe P, P+1, P+2 max. 35%

- zonă rezidenţială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri max. 20%

- zonă predominant rezidenţială (locuinţe cu dotări aferente) max. 40%

Zone industriale

- pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate şi documentaţii de urbanism avizate şi aprobate conform legii

- Zone de recreere: nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

* Pentru noile construcții realizate în intravilanul propus, după caz, prin prezentul Plan Urbanistic General, procentul de ocupare a terenului (POT), nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism/PUG.

**ARTICOLUL 16 – Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, respectiv: *prospecţiunile şi explorările geologice; extracţia şi prelucrarea substanţelor minerale utile; instalaţii pentru producerea energiei electrice; căile de comunicaţii, deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicaţii, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalaţii pentru protecţia mediului; îndiguiri şi regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă şi atenuarea viiturilor; derivaţii de debite pentru alimentări cu apă şi pentru devierea viiturilor; staţii hidrometeorologice, seismice şi sisteme de avertizare şi prevenire a fenomenelor naturale periculoase şi de alarmare a populaţiei, sisteme de irigaţii şi desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile şi terenurile necesare construcţiilor de locuinţe sociale şi altor obiective sociale de învăţământ, sănătate, cultură, sport, protecţie şi asistenţă socială, precum şi de administraţie publică şi pentru autorităţile judecătoreşti; salvarea; protejarea şi punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor şi siturilor istorice, precum şi a parcurilor naţionale, rezervaţiilor naturale şi a monumentelor naturii;prevenirea şi înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundaţii, alunecări de terenuri; apărarea ţării, ordinea publică şi siguranţa naţională.*

Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

**III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR**

REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

* protecţia populaţiei faţă de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundaţii, avalanşe;
* reducerea degajării sau infiltrării de substanţe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
* sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
* sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea şi neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
* sistem de colectare selectivă a deşeurilor menajere;
* sănătatea populaţiei faţă de poluarea antropică cu compuşi chimici, radiaţii şi/sau contaminanţi biologici.

**ARTICOLUL 17 - Orientarea faţă de punctele cardinale**

* Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
* Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
* Igiena şi confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire şi iluminat natural, cât şi prin evitarea amplasării la distanţe necorespunzătoare a construcţiilor unele în raport cu altele.

**ARTICOLUL 18 - Amplasarea faţă de drumuri publice**

* Zonele de siguranță şi de protecţie ale căilor de comunicație rutiere vor ţine seama de prevederile H.G. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice, de Ordonanţa 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor cu modificările și completările ulterioare, precum şi de condiţiile de amplasare faţă de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.
* În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:
* construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
* parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
* conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau
* alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri
* ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

*Zonele de siguranţă* ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

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

*Zonele de protecţie* sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranţă şi

marginile zonei drumului.

* Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa între gardurile și/sau construcţiile existente situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naţionale, de minimum 24 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 20 m pentru drumurile comunale (art. 19(4) din OG nr. 43/1997 ...actualizat).

**ARTICOLUL 19 - Amplasarea faţă de căi navigabile existente şi cursuri de apă potenţial navigabile**

In zona căilor navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului

Transporturilor:

* construcţii şi instalaţii aferente căilor navigabile, semnale vizuale, auditive şi alte amenajări referitoare la siguranţa navigaţiei
* construcţii pentru obiective portuare, platforme de depozitare, drumuri de circulaţie, clădiri, construcţii hidrotehnice
* instalaţii de captare a apei din albia căilor navigabile
* apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale şi transversale şi alte lucrări similare

Construcţiile, lucrările şi orice alte instalaţii şi amenajări amplasate în zona fluvială vor putea fi executate numai cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, şi după caz, şi al MApN, ori Ministerul de Interne prin Inspectoratul General al Poliţiei de Frontieră.

**ARTICOLUL 20 - Amplasarea faţă de căi ferate din administrarea Societății Naţionale a Căilor Ferate Române – SNCFR**

* OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române şi reorganizarea Societăţii Naţionale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare prevede următoarele:

*„(1) În scopul desfăşurării în bune condiţii a circulaţiei feroviare şi al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranţă şi zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice.*

*(2)* ***Zona de siguranţă a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâşiile de teren, în limită de 20 m fiecare,*** *situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalaţiilor de semnalizare şi de siguranţă a circulaţiei şi a celorlalte instalaţii de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi a instalaţiilor şi lucrărilor de protecţie a mediului. În zona de siguranţă a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcţii sau instalaţii neferoviare supraterane, cu excepţia proiectelor de infrastructuri publice şi a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor şi care nu pun în pericol siguranţa circulaţiei. În zona de siguranţă a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcţii sau instalaţii neferoviare supraterane. Prin excepţie, în zona de siguranţă, cu avizul companiei naţionale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri în vederea amplasării de construcţii provizorii în condiţiile prevăzute la art. 11^1 alin. (3)”.........*către SC Electrificare CFR-SA și SC Telecomunicații CFR-SA

*„(4)* ***Zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate****, precum şi terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcţionării acesteia. Pentru zonele de protecţie a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.”*

----------

*„În zona de protecţie a infrastructurii feroviare se interzice:*

*a) amplasarea oricăror construcţii, fie şi cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecţie, respectiv de siguranţă, după caz;*

*a^1) depozitarea de materiale sau înfiinţarea de plantaţii care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnalelor feroviare;*

*b) utilizarea indicatoarelor şi a luminilor de culoare roşie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;*

*c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilităţii solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuştilor, extragerea de materiale de construcţii sau prin modificarea echilibrului freatic;*

*d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanţe sau deşeuri care contravin normelor de protecţie a mediului său care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecţie a acesteia, precum şi a condiţiilor de desfăşurare normală a traficului feroviar.”*

**ARTICOLUL 21 - Amplasarea faţă de aeroporturi**

* Nu este cazul

**ARTICOLUL 22 - Retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat**

* Autorizarea executării construcţiilor în extravilan se face numai la distanţa de 500 m faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat, către interior (art. 22 RGU)
* Se exceptează de la aceste prevederi punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcţiile anexă, terminale vamale şi alte construcţii şi instalaţii care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate, inclusiv al Inspectoratului General al Poliţiei de Frontieră.
* Orice lucrări de construcţii în extravilanul comunei pe o adâncime de 500 m de la linia de frontieră către interior se vor efectua după obţinerea tuturor aprobărilor legale, inclusiv a Inspectoratului General al Poliţiei de Frontieră.

**ARTICOLUL 23 - Amplasarea faţă de aliniament**

* În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.
* Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acesta, după cum urmează:

- în cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

- retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.

* În ambele situaţii, autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
* Fac excepţie de la prevederile alineatului anterior construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
* Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
* Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

**ARTICOLUL 24 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

b) distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform **Codului civil**;

*„ART. 612 - Distanța minimă în construcții*

*Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei* ***distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar****, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.*

*ART. 614 - Fereastra sau deschiderea în zidul comun*

*Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul*

*proprietarilor.*

*ART. 615 - Distanța minimă pentru fereastra de vedere*

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

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

*(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului,*

*până la linia de hotar. Distanța, şi în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar şi până la această linie.*

*ART. 616 - Fereastra de lumină*

*Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-şi deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre*

*fondul învecinat.”*

* Corpurile anexă pot fi amplasate şi pe limitele laterale sau posterioare ale lotului, cu condiţia să nu depăşească înălţimea de 3,0 m şi lungimea de 12,0 m.
* Intre o locuinţa şi un calcan al unei unitati productive existente pe parcele vecina se va păstră o distanta de 6,0 m
* Intre construcţiile din zona de producţie sau din unitati productive izolate şi limita parcelei, precum şi intre diferite corpuri de clădiri din cadrul aceleiaşi incinte, distanta va fi de H/2 dar nu mai puţin de 4.0 m.
* Amplasarea anexelor gospodăreşti precum şi a fântânilor, closetelor etc. se va face la distanţă de împrejmuirea vecină, cu respectarea normelor de igienă şi PSI.
* Amplasarea construcţiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul CEZ chiar daca construcţiile se realizează în intravilan pe terenuri proprietate privată.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

**ARTICOLUL 25 - Accese carosabile**

* Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces (cu o lăţime de minim 4 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
* Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.
* Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
* În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu disabilităţi sau cu dificultăţi de deplasare;

Norme tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor din interiorul localităţilor.

a. Prin străzi se înţeleg drumurile publice din interiorul localităţilor, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, şosea, alee, fundătură, uliţă, etc.

b. Drumurile naţionale, judeţene şi comunale îşi păstrează categoria funcţională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităţilor, servind şi ca străzi.

c. Străzile din localităţile urbane mici sau rurale au următoarele funcţii şi caracteristici:

- străzi principale – cu două benzi de circulaţie pentru trafic dublu;

- străzi secundare – cu o singură bandă de circulaţie pentru trafic de intensitate redusă;

d. La proiectarea, execuţia şi intervenţiile asupra străzilor din localităţile urbane mici sau rurale se va ţine seama de categoriile funcţionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranţa circulaţiei, de factorii economici, sociali şi de apărare, de conservarea şi protecţia mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism şi amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic şi de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerinţele persoanelor cu handicap şi ale celor de vârsta a 3-a, precum şi pentru amenajarea pistelor pentru biciclişti.

**ARTICOLUL 26 - Accese pietonale**

* Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.
* În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
* Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.
* Parcurgerea diferenţei de nivel între domeniul public şi proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafaţa proprietății private.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

**ARTICOLUL 27 - Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente**

1. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatearacordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi deenergie electrică.
2. De la dispoziţiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, în următoarele condiţii:

* realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului;
* beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

1. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.
2. Vor fi autorizate doar construcţiile racordate la canalizare în sistem centralizat . Prevederile prezentului aliniat se referă atât la clădiri industriale şi agricole, locuinţe, cât şi la grajdurile şi coteţele de porci din gospodăriile proprii ale populaţiei .
3. Prin excepţie, autorizarea construcţiilor cu staţii de epurare proprii este permisă doar în situaţiile în care în zona nu există reţele de canalizare. Staţiile de epurare şi fosele septice vor fi pozate la o cotă ce va permite racordarea lor ulterioară la reţelele publice.
4. Prevederile alin. 2. şi 3. se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcţiilor în localităţile unde nu există reţele publice de apă şi de canalizare.

**ARTICOLUL 28 - Realizarea de reţele edilitare**

* Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local şi cu respectarea parametrilor tehnici stabiliţi prin Planul urbanistic general.
* Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
* În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului din intravilanul localităţilor se interzice pe termen mediu montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicaţii, şi altele de această natură.
* Se interzice pe termen mediu amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
* Montarea reţelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.
* Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.
* Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/ modernizare/ reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii.
* Extinderile de reţele, lucrările de mărire a capacităţii ori noile reţele construite, indiferent de natura ori regimul reţelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste reţele, în limita capacităţii lor şi cu respectarea condiţiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes.
* Investitorul care a realizat extinderea ori noua reţea pe cheltuiala să nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacităţii reţelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obţine o plată proporţională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

**ARTICOLUL 29 - Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare**

1. Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau judeţului, dacă legea nu dispune altfel.
2. Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
3. Lucrările prevăzute la alin. 1) şi 2), indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMĂ ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

**ARTICOLUL 30 - Parcelarea**

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

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

1. front la stradă de minim 15 m pentru clădiri amplasate izolat , se acceptă 12 m în cazuri speciale funcție de conformarea terenului
2. suprafaţa minimă a parcelei de 500 mp
3. adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei
4. există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

**Parcelele fără acces la o cale de comunicaţie rutieră sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncţiei.**

* Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operaţiunile care au ca rezultat o altă împărţire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinaţii şi/sau forme diferite decât erau acestea la momentul iniţial.

Reparcelarea se realizează prin alipirea şi dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărţiri a terenului în loturi construibile şi asigurarea suprafeţelor necesare echipamentelor de folosinţă comună şi obiectivelor de utilitate publică.

**ARTICOLUL 31 - Înălţimea construcţiilor**

Autorizarea executării construcţiilor se face ținînd cont de regimului maxim de înălţime, respectiv a înălţimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament. În situaţiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălţime, cât şi o înălţime maximă admisă, aceste condiţii trebuie îndeplinite cumulativ.

**ARTICOLUL 32 - Aspectul exterior al construcţiilor**

* Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.
* Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.
* Se vor respecta reglementările la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decoraţiuni.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

**ARTICOLUL 33 – Parcaje**

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcarese emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepţie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare se stabileşte prin autorizaţia de construire de către delegaţiile permanente ale consiliilor judeţene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea

construcţiei, astfel:

* construcțiile administrative – sediu primărie - câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariaţi cu un spor de 30%;
* construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi - un loc de parcare la 200 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m2;
* pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă, la acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor;
* pentru construcţiile de cult numărul spaţiilor de parcare va fi stabilit în funcţie de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;
* pentru căminele culturale vor fi prevăzute locuri de parcare - un loc la 10 - 20 de locuri în sală;
* pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
* pentru dispensare medicale - câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

**ARTICOLUL 34 - Spaţii verzi şi plantate**

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spaţii verzi, spaţii plantate şi spaţii amenajate în suprafaţă de minimum 30%, care vor fi amplasate astfel încât să participe și la agrementarea spaţiului public.

Spaţiile libere şi cele plantate se vor amenaja ca spaţii publice corespunzătoare fiecărei funcţiuni adiacente.

* se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți, sănătoși existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 2 alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
* spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
* parcajele publice amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 maşini şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălţime;
* pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minim necesar pentru accese și trotuare de gardă;
* se va recurge la soluții de construcție ecologice.

**ARTICOLUL 35 - Împrejmuiri**

În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

* nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, beton decorativ, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit;
* gardurile spre stradă vor avea înălţimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 m., partea superioară fiind transparentă, permiţând o relaţie vizuală directă între curte şi exterior şi vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălţime diferită în cazul reconstrucţiei unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
* construcţiile publice vor putea face excepţie ca dimensiuni şi calitate a decoraţiei gardurilor şi porţilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectură clădirii;
* se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice şi bisericilor cu garduri transparente de maxim 1,80 metri înălţime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace şi vor avea înălţimea de maxim 2,00 metri, şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de maxim 2,00 metri;
* spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca spații publice;
* porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
* împrejmuirile vor fi concepute şi executate utilizând geometria, cromatica şi materialele conforme tradiţiei locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiţionale locale – piatră, lemn);
* înălţimea gardului va fi redusă, de max 1,80m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetaţie, permiţând o relaţie vizuală directă între curte şi exterior.

**IV. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE INTRAVILAN**

In urma concluziilor Studiului socio-economic se propune ca în sensul evoluţiei actuale a mediului economic şi social (creştere economică zero şi scădere numerică şi îmbărânire a populaţiei) să se propună:

* menţinerea structurii fucţionale generale (în limitele intravilanului existent);
* mixarea diferitelor funcţiuni publice şi de interes general cu servicii și locuinţe individuale.

**IS** – Zonă instituţii publice şi servicii publice de interes general

**L** – Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodăreşti şi grădini cultivate

**CC** – Zona căilor de comunicaţie

* **CCr -** subzona căilor de comunicație rutieră și construcțiile aferente
* **CCf -** subzona căilor de comunicație feroviară și construcțiile aferente

**GC** – Zonă de gospodărire comunală

* **GCc** – Subzona cimitirelor
* **GCg** – Subzona gospodăriei comunale

**V** – Zona spaţiilor verzi

**T** – Zona pentru turism-agrement

**Za** – Zona unităţi producție, depozitare și servicii

**S**  – Zonă cu destinație specială

**A** – Zonă terenurilor aflate sub ape

**STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Fiecare dintre subzonele şi unităţile de referinţă fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conţinut:

**GENERALITĂŢI:** Caracterul zonei

**SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

**SECŢIUNEA ÎI: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

ARTICOLUL 8 – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

ARTICOLUL 9 – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 12 – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13 – SPAŢII LIBERE ŞI PLANTATE

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

**SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**PRESCRIPŢII SPECIFICE PE ZONE ŞI SUBZONE UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ (UTR-URI)**

EȘELNIȚA IS, L, CC, GC, V, Za, T, S, A

**IS – Zonă instituţii publice şi servicii de interes general**

**GENERALITĂŢI:** Caracterul zonei

Se identifică ca subzone in cadrul localităţii Eşelniţa.

**ISa** - subzona pentru instituţii publice şi servicii existente, compusă din: construcţii administrative, financiar bancare, comerciale,cult, cultură, învăţământ, sănătate, construcţii pentru turism, amenajări sportive, alte categorii.

Din subzona pentru instituţii publice şi servicii a localităţii Eşelniţa fac parte următoarele obiective, amplasate in UTR 1:

* sediu primărie, construcţie parter
* sediu politie, construcţie parter, stare bună;
* cămin cultural, construcţie P+1, stare bună, în aceeaşi construcţie funcţionează şi Centrul internaţional de afaceri;
* şcoala gimnazială, construcţie P+1, stare bună
* grădiniţa copii, construcţie P+1, stare bună
* dispensar uman, construcţie parter stare bună,
* spatii comerciale particulare
* piaţa agroalimentară;

În localitate funcţionează un muzeu parohial în cadrul bisericii ortodoxe, iar într-o clădire privată este amenajat Muzeul etnografic „Doina şi Teodor Grigore”.

* Biserica ortodoxa si biserica baptistă (UTR6);
* staţie Peco (UTR 2).

**ISb** - subzona pentru instituţii publice şi servicii propuse cuprinde :

* dotări propuse dimensionate funcţie de populaţia existentă şi viitoare în zonele de locuit ce se vor extinde;
* completări în zonele deficitare , în situaţia existentă;
* zone rezervate pentru dotări ce pot să apară independent de numărul populaţiei precum: sedii de intreprinderi, birouri de firme, spaţii comerciale, prestări servicii, instituţii de asistenţă socială, unităţi financiar bancare, etc.

Amplasamente de noi instituţii si servicii publice cu teren asigurat, proprietate primărie, sau privat sunt propuse în următoarele UTR-uri:

* **UTR 1-** construire bazin de inot in incinta scolii, completarea cu o sala de gimnastica
* **UTR 2, UTR** 6 - pentru alte obiective nenominalizate

**Funcţiunea dominantă:** instituţii publice şi servicii de interes general.

Zona este compusă din terenuri şi construcţii pentru toate instituţiile enumerate mai sus.

**SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

**ARTICOLUL 1** – UTILIZĂRI ADMISE

* dotări administrative
* servicii de interes public
* dotări culturale de interes public
* dotări de învăţământ
* dotări sportive în aer liber sau acoperite
* lăcaşe de cult
* zone verzi şi pietonale amenajate, spaţii de agrement
* spaţii publice amenajate
* alte funcţiuni conexe compatibile cu caracterul funcţiunii
* parcări amenajate

**ARTICOLUL 2** – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

* conform studiilor şi proiectelor de specialitate întocmite în baza normelor/normativelor în vigoare și avizate conform legii – de exemplu conversia în alte funcțiuni tot de utilitate publică.

**ARTICOLUL 3** – UTILIZĂRI INTERZISE

* pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentaţii aprobate se interzice autorizarea construcţiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective decât cele conexe tot de utilitate publică;
* orice alte activităţi, amenajări şi construcţii decât cele de mai sus;
* construcții provizorii de orice natură (garaje, depozite etc.);
* activități sau construcții care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
* lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
* platforme de precolectare a deşeurilor comunale;
* parcări improvizate, garaje realizate pe spațiul public fără autorizație.

**SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4** – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

* conform studiilor şi proiectelor de specialitate întocmite în baza normelor/normativelor în vigoare și avizate conform legii.

**ARTICOLUL 5** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT (art.23)

* conform studiilor şi proiectelor de specialitate întocmite în baza normelor/normativelor în vigoare și avizate conform legii
* amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecţie corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
* amplasarea faţă de aliniament a construcţiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu şi a parcajelor necesare în funcţie de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulaţiei pe drumul public.

**ARTICOLUL 6** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

* conform studiilor şi proiectelor de specialitate întocmite în baza normelor/normativelor în vigoare și avizate conform legii;
* amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii, dar nu mai puţin de 3 m faţă de limitele laterale şi 5m faţă de limita posterioară), precum şi a distanţei minime între clădiri, necesară intervenţiilor în caz de incendiu (3,00 m).

**ARTICOLUL 7** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

* conform studiilor şi proiectelor de specialitate întocmite în baza normelor/normativelor în vigoare și avizate conform legii;
* distanţa minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3 m.

**ARTICOLUL 8** – CIRCULAŢII ŞI ACCESE (art. 25-26)

* autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
* se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot şi la garaje, conform Normelor în vigoare;
* în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap locomotor;
* circulaţiile carosabile din subzonele de învăţământ şi sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
* se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap loco motor;
* orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
* pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

**ARTICOLUL 9** – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

* necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcţiune prezentă în zonă (vezi art. 33 – Parcaje);
* parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spaţiului public;
* pentru staţionarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităţilor. Se recomandă ca cel puţin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejmuirii.
* staţionarea vehiculelor se admite numai în afara circulaţiilor publice;
* parcările publice amenajate, care vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare şi înconjurate de gard viu de 1.2m.

**ARTICOLUL 10** – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

* conform studiilor şi proiectelor de specialitate întocmite în baza normelor/normativelor în vigoare și avizate conform legii – maxim P+2;
* se interzice realizarea mansardelor false.

**ARTICOLUL 11** – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

* autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul;
* autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
* arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană şi va exprima caracterul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
* raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional;
* pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit;
* culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor săturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei;
* aspectul clădirilor va afecta cât mai puţin posibil imaginea generală a peisajului şi va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
* nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului.

**ARTICOLUL 12** – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Localitatea este electrificată şi racordată la reţeaua de apă în sistem centralizat, şi în curs de finalizare canalizarea si staţia de epurare. Autorizarea executării construcţiilor este permisă cu condiţia racordării la reţelele publice existente.

* la toate construcţiile se va realiza o soluţie de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum şi prevederile Codului Civil;
* toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice şi la sistemele moderne de telecomunicaţii bazate pe cabluri îngropate;
* autorizarea racordării la reţeaua de alimentare cu apă potabilă a construcţiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale;
* racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
* se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
* se interzice dispunerea pe faţadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă;
* se interzice dispunderea aeriană a cablurior TV, telefonie, curent, internet.

In zonele din localitate precum Ogradena, Mala, sau acolo unde reţeaua exstenta nu acopera in intregime localitatea, autorizarea se face in următoarele condiţii:

* realizarea de soluţii de echipare în sistem individual (puţuri forate, fose septice etanşate vidanjabile) care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului, precum şi prevederile Codului Civil;
* in momentul realizării extinderii reţelei centralizate publice, beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de consiliului local.
* îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalaţii de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare şi a staţiei de epurare, se va obliga racordarea la sistem;

**ARTICOLUL 13** – SPAŢII LIBERE ŞI PLANTATE (art. 34)

* în cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spaţii verzi, spaţii plantate şi spaţii amenajate în suprafaţă de minimum 30%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spaţiului public;
* spaţiile libere şi cele plantate se vor amenaja ca spaţii publice corespunzătoare fiecărei funcţiuni adiacente;
* spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori.

**ARTICOLUL 14** – ÎMPREJMUIRI (art.35)

* nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
* construcţiile publice vor putea face excepţie ca dimensiuni şi calitate a decoraţiei gardurilor şi porţilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectură clădirii;
* se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice şi bisericilor garduri transparente de maxim 1,80 metri înălţime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de maxim 2,00 metri, în condițiile în care nu se învecinează cu obiective de utilitate publică;
* spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca spații publice;
* gardurile tradiţionale vor fi menţinute;
* vor fi înlocuite gardurile provizorii sau improprii zonei;
* gardurile spre stradă vor fi realizate în sistem tradiţional (adaptate tipului de construcţie – piatră, lemn, metal);
* în cazul spaţiilor publice, spre trotuare şi circulaţii pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenţei spaţiului prin diferenţe în pavaje, borduri, garduri vii, terase etc..

**SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15** – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

*Construcţii de învăţământ*

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcţie de capacitatea unităţii de învăţământ, după cum urmează:

* zona ocupată de construcţie;
* zona curţii de recreaţie, de regulă asfaltată;
* zona terenurilor şi instalaţiilor sportive;
* zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învăţământul preşcolar (grădiniţe) se va asigura o suprafaţă minimă de teren de 22 m2/copil, iar pentru şcoli primare, gimnaziale, licee, şcoli postliceale şi şcoli profesionale, o suprafaţă minimă de 20 m2/elev.

*Construcţii de sănătate*

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează:

* zona ocupată de construcţii;
* zona accese, alei, parcaje;
* zona verde, cu rol decorativ şi de protecţie.

Capacitatea construcţiilor se stabileşte pe baza populaţiei arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultaţii pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafaţa minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcţionale este de 5m2/consultaţie.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcţiile de **școli şi creşe speciale** amplasamentul trebuie să asigure o suprafaţă de minimum 40 m2/copil pentru organizate în patru zone:

* zona ocupată de construcţii;
* zona ocupată de spaţii de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
* zona pentru spaţiu tehnico-gospodăresc;
* zona verde de parc şi alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcţii va fi de 20%.

*Destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia:*

* Zonă predoninant rezidenţială, dar cu funcțiuni complementare

Pentru zona rezidențială P, P+1:

POT max. – 40%

* Zona de dotări și servicii publice max. P+2:

POT max. – 60%

**ARTICOLUL 16** – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru zona predoninant rezidențială, dar cu funcțiuni complementare

CUT max. – 1,0

Pentru zona de dotări și servicii publice:

CUT max. – 1,5

**L – LOCUIRE - Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodăreşti şi grădini cultivate**

**Notă 1:** Elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale este obligatorie pentru parcelări, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele în vederea construirii.(Legea 350/2001)

**Notă 2:** Parcelele nou definite prin documentații de urbanism de tip PUZ vor avea o suprafaţă de minim 500 mp, un front la stradă de minim 15m, pentru construire retrageri laterale de minim 3 m, iar retragere posterioară de minim 5 m.

**Notă 3:** planurile urbanistice zonale privind extinderea intravilanului:

* zona ce va fi reglementată va fi de minimum 5000 mp cu excepția terenurilor adiacente limitei intravilanului;
* este interzisă crearea de trupuri izolate de intravilan în baza unui plan urbanistic zonal, cu excepţia cazului în care infrastructura de acces şi de utilităţi necesare obiectivului de investiţii care a generat elaborarea documentaţiei de urbanism este preexistentă sau se prevede în planul urbanistic zonal şi se realizează concomitent cu obiectivul de investiţii care a generat documentaţia de urbanism. În acest caz, suprafaţa de teren introdusă în intravilan se va dimensiona în funcţie de destinaţia investiţiei.

LM - ZONA DE LOCUINŢE

UTR1, UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 10

**GENERALITĂŢI**: Caracterul zonei este preponderent de locuire – zonă de locuit indentificată prin locuinţe de tip rural cu regim de construire punctual (izolat) și cu regim mic de înălțime, mixat în proporții diferite cu mica producție agricolă de subzistență.

Zona se caracterizează ca fond construit din clădiri de locuit mici şi medii, cu sau fără funcţiuni comerciale, permiţând conversia locuinţelor în alte funcţiuni. Conversia locuinţelor în alte funcţiuni este condiţionată de menţinerea ponderii acestora de cel puţin 50% din ADC (aria construit desfășurată).

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spaţii pentru servicii şi recreere, pe măsură ce apare un interes în acest sens. Astfel, zona va fi constituită din mixarea diferitelor funcţiuni publice şi de interes general cu servicii și locuinţe individuale.

Zona de locuinţe si funcţiuni complementare in localitatea de baza se desfăşoară pe direcţia nord-sud, include un nucleu central cu dotări, iar construcţiile de locuinţe în regim preponderent parter, in ultimii ani P+1,P+2, mobilează cele 11 străzi existente.

Locuinţele sunt amplasate la aliniamentul stradal, iar anexele sunt amplasate pe linia din spate a parcelei.

Trama stradală este rectangulară, cu loturi prestabilite de 300 - 600 mp, iar tipul de construire este predominant înşiruit, cu case unifamiliale, stare fizică bună şi foarte bună şi vechime 20-40 ani.

Localitatea este electrificata, dispune de alimentare cu apa in sistem centralizat, canalizarea este in curs de realizare, iar pe unele străzi este ingropat cablu fibra optica Romtelecom.

*Zona cu locuinţe vechi,* care nu a fost inundată de apele Dunării, rămasă din fosta aşezare Ogradenea si din golful Mala prezintă o dezvoltare dezordonată, cu uliţe înguste, adaptate reliefului fragmentat şi cu gospodării mari care includ terenuri agricole.

Locuinţele sunt construite din materiale durabile şi semidurabile, iar stilul de construire este caracteristic zonei de interferenţă al judeţelor Mehedinţi şi Caraş Severin.

**Tipurile de subzone funcţionale** care se întâlnesc în cadrul zonei pentru locuinţe a localităţii Eşelniţa sunt:

**LM a** - subzona locuinţelor individuale existente de tip rural cu anexe gospodăreşti şi grădini cultivate pentru producţie agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălţimea P şi P+1, realizate odată cu strămutarea localităţii, pe baza unor lotizări anterioare.

**LM b** - subzona locuinţelor individuale propuse

**Funcţiunea dominantă:** locuirea, compusă din:

* locuinţe de tip rural existente, cu regim mic de înălţime (P, P+1)
* locuinţe de tip rural propuse, cu regim de înălţime maxim P+2

**SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

**ARTICOLUL 1** – UTILIZĂRI ADMISE

* locuințe individuale;
* funcţiuni culturale, de învăţământ, sportive – construire, extindere, modernizare, reabilitare;
* sănătate - dispensare, cabinete medicale, etc., – construire, extindere, modernizare, reabilitare;
* se admite supraetajarea fără a depăși regimul maxim de înălțime (P+1 – maxim 7m la cornișă și 10 la coamă);
* comerţ cu amănuntul;
* alimentație publică etc.;
* activități meșteșugărești tradiționale;
* servicii;
* construcţii cu caracter provizoriu pe termen bine stabilit;
* culturi agricole în cadrul parcelei de locuit, anexe gospodăreşti limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari, conform Ordinului Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare:

*(1) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă şi canalizare printr-un sistem centralizat de distribuţie, adăposturile pentru creşterea animalelor în curţile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) şi cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puţin 10 m de cea mai apropiată locuinţă învecinată şi se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului şi risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligaţia respectării condiţiilor de biosecuritate.*

*(2) În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă şi canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine şi cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puţin 10 m de cea mai apropiată locuinţă învecinată şi se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului şi risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligaţia respectării condiţiilor de biosecuritate”*

* spaţii verzi;
* zone înverzite, piaţete, pieţe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere etc.;
* parcări;

**ARTICOLUL 2** – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

* funcţiuni comerciale şi servicii profesionale cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depășească 200mp ADC şi să nu genereze transporturi grele, zgomot, praf, alte noxe, practic să nu afecteze liniştea, securitatea şi salubritatea zonei și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
* unităţile cu capacitate mică de producţie, comerciale şi de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populaţie prin producerea de zgomot, vibraţii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor. Distanţa se măsoară între faţada locuinţei şi perimetrul unităţii, reprezentând limita suprafeţei unităţii respective. Pentru unităţile sus-menţionate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităţilor, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare (Ordin 119/2014 cu modificările și completările ulterioare), precum și avizul vecinilor pentru amplasament;
* se pot admite funcțiuni de pensiuni turistice și agroturistice inclusiv cele care se obțin din refuncționalizarea unor gospodării existente cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. care să demonstreze organizarea interioară a incintei, asigurarea locurilor de parcare, amenajarea accesului din drumul public, relația cu celelalte construcții din cadrul incintei;
* se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități cu grad redus de perturbare a locuirii de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, frizerii, etc.
* prin PUZ nu pot fi modificate utilizările admise în cadrul intravilanului.

**ARTICOLUL 3** – UTILIZĂRI INTERZISE

S-au stabilit în cazul în care este necesar elaborarea unor documentaţii de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire, deschidere de noi străzi, subzonele cu suprafeţe mari neconstruite si neparcelate din zonele de locuit existente si din zonele de dezvoltare a localităţii, in următoarele UTR-uri:

* **UTR 2, UTR** 4 - subzonele marcate LMb
* **UTR 6** - deschidere de noi străzi si stabilire regim de aliniere
* **UTR 7** - pe ambele parti ale DN 56 A si pentru regularizare parau Crivita,
* **UTR 8** - zona de dezvoltare a localităţii
* **UTR 9, UTR 10** - zona Mala si Ogradena, cu gospodarii existente dezvoltate haotic si in care se identifica terenuri agricole cu suprafeţe mari, neconstruite
* orice alte activităţi, amenajări şi construcţii decât cele de mai sus;
* orice fel de activităţi industriale;
* unităţi zootehnice;
* activităţi de servicii şi producţie care generează zgomot, praf, alte noxe şi / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităţilor vehiculate şi al frecvenţei sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu);
* staţii de betoane;
* autobaze şi staţii de întreţinere auto;
* depozitare en gros;
* depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
* activități care utilizează pentru depozitare și productive terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
* depozitari de materiale refolosibile;
* platforme de precolectare a deșeurilor radioactive;
* lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
* ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
* orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
* în scopul asigurării protecţiei albiilor, malurilor, construcţiilor hidrotehnice şi îmbunatăţirii regimului de curgere al apelor, în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie ale taurilor/lacurilor (15m de la limita albiei minore/15m de la nivelul normal de detenţie) se interzice amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuite sau anexe ale acestora ( Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare ).

**SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4** – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI) - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

* să aibă front la stradă;
* lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egal cu 15 m, cu excepția celor existente, izolate în cadrul unui front construit;
* adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepţie făcând terenurile cu relief foarte accidentat);
* suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 500 mp, cu excepția celor existente, izolate în cadrul unui front construit;
* să aibă formă regulată - loturile de colț şi de capăt vor avea dimensiuni mai mari cu 20% decât loturile normale şi construcţiile vor fi realizate în concordanţă cu tipologia loturilor de colţ (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere).

**ARTICOLUL 5** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT - amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecţie corespunzătoare categoriei drumului respectiv, conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor,cu modificările și completările ulterioare:

***Art. 19 4)****Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.*

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

* neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
* executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibiitatea pe drum;
* executarea unor lucrări care să pericliteze stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.
* practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop.
* Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se reglementează amplasarea construcţiilor la o distanţă de minimum 3,00 m faţă de limita proprietăţii la stradă.

**ARTICOLUL 6** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

* pentru loturile existente cu front la stradă mai mare de 12 m, amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii), precum şi a distanţei minime între clădiri, necesară intervenţiilor în caz de incendiu (3,00 m);
* pentru toate loturile, inclusiv pentru loturile existente, construite cu front la stradă mai mic de 15 m, se vor aplica reglementările referitoare la retrageri prezente în Codul Civil (retragere minimă de 60 cm faţă de limitele laterale pentru faţadele fără geamuri şi 2,0 m pentru faţadele cu ferestre);
* în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplat cu cea existentă;
* se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălţimea şi lăţimea calcanului acesteia;
* pentru loturile noi, amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele posterioare: 5m față de limita posterioară.

**ARTICOLUL 7** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

* distanţa minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puţin de 3 m;
* locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat.

**ARTICOLUL 8** – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

* autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
* se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot şi la garaje, conform normelor;
* orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, după caz;
* în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare. În zona intersecţiilor stradale, trotuarele vor fi astfel amenajate încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap;
* pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

**ARTICOLUL 9** – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

* parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spaţiului public;
* fiecare parcelă de locuit va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare amenajat, sau garaj;
* spaţiile comerciale şi alte dotări ale zonei de locuit vor fi retrase de la aliniament, iar în această retragere se va asigura parcarea autovehiculelor şi vor fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori;
* necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcţiune prezentă în zonă (art. 33 – parcaje);
* parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare şi înconjurate de gard viu de 1,2 m.

**ARTICOLUL 10** – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - Înălţimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, etc

* înălţimea maximă a clădirilor este de P+1 (max. 7m la cornișă și max. 10 m la coamă).

La stabilirea inalţimii construcţiilor se va avea în vedere:

* protejarea şi punerea în valoare a cadrului natural, a fondului construit existent, compoziţia arhitectural urbanistică a zonei;
* pt. locuinţe pe parcelă proprie din UTR 1, UTR 2,UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 6 se poate admite maxim P+2 nivele, se recomandă realizarea ultimului nivel în mansardă;
* pentru noi locuinţe si case de vacanta din UTR 7- pe ambele parti ale DN 57A, si din UTR8, UTR 9 Mala, UTR 10 Ogradena, se admit maxim P+1 nivele;
* înălţimea anexelor lipite de limita proprietăţii nu va depăşii înălţimea de 2,20 m.

**ARTICOLUL 11** – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

* autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32);
* arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană şi va exprima caracterul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
* raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional;
* se interzice realizarea unor mansarde false;
* pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza materialele specifice zonei – piatră, lemn, cărămidă, țiglă ceramică și în cazurile în care existentul o impune prin vecinătăți (specificul zonei) se admite și tabla plană protejată gri - fălțuită;
* culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor săturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei;
* se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
* aspectul clădirilor va afecta cât mai puţin posibil imaginea generală a peisajului şi va ține seama de caracterul general al zonei;
* toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodăreşti;
* se interzice folosirea azbocimentului şi tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;
* garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
* sunt interzise imitațiile de material sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare) oglinzi, faianță, gresie etc. pe fațade, inox sau baluștrii ornamentali ( turnați ) la scări și balcoane.

**ARTICOLUL 12** – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

* la toate construcţiile se va realiza o soluţie de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum şi prevederile Codului Civil;
* toate construcţiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la reţelele publice de echipare edilitară existente;
* în momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă şi canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcţia la acestea, conform regulamentelor impuse de Consiliul Local;
* autorizarea racordării la reţeaua de alimentare cu apă potabilă a construcţiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale;
* îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalaţii de preepurare sau bazine vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare şi a staţiei de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem;
* racordarea la reţeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija şi cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia;
* 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 sau în șanțurile și rigolele amenajate;
* platformele pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, vor fi amplasate la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare;
* se va evita dispunerea pe faţadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă;
* lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, intranet etc.)se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact pentru zonă, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

**ARTICOLUL 13** – SPAŢII LIBERE ŞI PLANTATE

* în cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spaţii verzi, spaţii plantate şi spaţii amenajate în suprafaţă de minimum 30%;
* se permit activităţi agricole (grădinărit, creşterea animalelor), cu singura condiţie ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă;
* se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți și sănătoși având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se va planta altul în schimb;
* este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și cele de-a lungul apelor;
* spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
* pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese şi trotuare de gardă.

**ARTICOLUL 14** – ÎMPREJMUIRI

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

* nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, beton decorativ, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit;
* gardurile spre stradă vor avea înălţimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 m., partea superioară fiind transparentă, permiţând o relaţie vizuală directă între curte şi exterior şi vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălţime diferită în cazul reconstrucţiei unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
* este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
* stâlpii de susţinere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale şi al gardurilor alăturate;
* porţile vor fi simple și se vor armoniza cu împrejmuirea;
* construcţiile publice vor putea face excepţie ca dimensiuni şi calitate a decoraţiei gardurilor şi porţilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectură clădirii;
* se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice şi bisericilor;
* spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca spații publice;
* se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare );
* porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
* împrejmuirile vor fi concepute şi executate utilizând geometria, cromatica şi materialele conforme tradiţiei locale – piatră, lemn, metal, nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente;
* gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2.2 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

**SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15** – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 35 %, pentru zonă exclusiv rezidenţială cu locuinţe, P, P+1, P+2.

**ARTICOLUL 16** – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de ≤1,00, pentru zonă exclusiv rezidenţială cu locuinţe, P, P+1, P+2.

**CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE**

Zona pentru căi de comunicaţie este reprezentată de reţeaua de comunicaţie rutieră, drumul naţional pe suprafaţa intravilanului şi reţeaua de străzi existente şi propuse, în toate zonele funcţionale a localităţii.

Zona căi de comunicație este alcătuită din următoarele subzone funcționale:

**CCr -** subzona căilor de comunicație rutieră și construcțiile aferente

**CCf -** subzona căilor de comunicație feroviară și construcțiile aferente

**GENERALITĂȚI:** Intru cât aspectul general al localității este influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru zonele de căi de comunicație. Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice, respectiv în zona de protecție a căii ferate, trebuie:

* să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, energie electrică și alte lucrări de același gen);
* să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
* să respecte distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale;

**CCr** - Funcțiunea dominantă a zonei este de: construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră, respectiv transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice: drum național, drum județean, drumuri comunale și străzi în intravilan

Elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare, ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție:

* Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elemente constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.
* Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea. Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.
* Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător

- executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum

- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

**CCf** – nu este cazul.

**SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

**ARTICOLUL 1** – UTILIZĂRI ADMISE

**CCr** - În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, zonele de siguranţă şi zonele de protecţie.

* lucrări de întreţinere, reabilitare, modernizare drumuri publice
* construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare
* parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.)
* spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
* trotuare, alei pentru cicliști
* spații de staţionare
* refugii și treceri de pietoni
* rețele tehnico-edilitare (conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen)
* spaţii verzi amenajate : plantații de protecţie
* lucrări de terasamente
* indicatoare rutiere

**ARTICOLUL 2** - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**CCr**

* amenajarea intersecțiilor la drumurile județene numai după elaborarea unor studii de circulație, a unor proiecte de specialitate și a obținerii avizelor necesare;
* la modernizarea drumurilor se va avea în vedere în zona intersecțiilor stradale, trotuarele vor fi astfel amenajate încât să permită circulația persoanelor cu handicap
* lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  + să asigure scurgerea apelor în mod corespunzător
  + să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță).

**ARTICOLUL 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 spațiilor de parcare
  + realizarea traversărilor pietonale
* se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: 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.
* în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  + construcţii cu funcţiuni de locuire (este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii). În sensul prezentului regulament, prin funcţiuni de locuire se înţelege: locuinţe, case de vacanţă şi alte construcţii cu caracter turistic, spaţii de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamilişti, sanatorii, cămine pentru organizarea de şantier, cămine de garnizoană;
  + 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

**SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4** – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

* regulile de dimensionare a căilor de circulație sunt redate în planșele Reglementări tehnico – edilitare și Căi de Comunicație

**CCf**

Nu este cazul

**ARTICOLUL 5** – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și proprietatea privată.

* se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor (planșele Reglementări tehnico – edilitare și Căi de Comunicație), specific pentru localitatea/UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție
* se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității)

**ARTICOLUL 6** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

– nu este cazul

**ARTICOLUL 7** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

– nu este cazul

**ARTICOLUL 8** – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

**CCr, CCf**

* ACCESE CAROSABILE
* drumurile reprezintă suportul asigurării tuturor acceselor, fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public său privat
* caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu dizabilități și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația
* accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții,
* numărul de accese pe același drum va fi redus la minim
* ACCESE PIETONALE - În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului;
* accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și a celor care folosesc mijloace specifice (în zona intersecțiilor stradale, trotuarele vor fi astfel amenajate încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități)
* se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal potrivit importanței și destinației construcției

**ARTICOLUL 9** – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

**CCr**

* autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
* utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare este admis numai pentru instituțiile publice cu acordul prealabil al administratorului drumului
* suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform Anexei nr. 5 la RGU aprobat prin HG nr. 525/1996.

**ARTICOLUL 10** – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

– nu este cazul

**ARTICOLUL 11** – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

– nu este cazul

**ARTICOLUL 12** – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

* rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate pe domeniul public , subteran (cu excepţia situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sănătate în vigoare), în afara părții carosabile a drumurilor (excepţie rețeaua de canalizare);
* racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

**ARTICOLUL 13** – PARCAJE, SPAŢII LIBERE ŞI PLANTATE

**CCr**

* parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate. Distanțele ce se vor respecta la diferite tipuri de parcaje și clădiri vor ține seama de *“NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI” – indicativ P132-93* și vor fi următoarele :
* parcaje pe carosabil sau pe trotuar – față de front cu comerţ, întreprinderi productive , servicii – 5 m
* parcaje - garaje pentru mai puțin de 50 autovehicule - față de front de locuințe, birouri – 15 m
* parcaje cu mai puțin de 50 vehicule – față de grădiniţă, școli , etc – 25 m
* spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic astfel încât să nu perturbe bună desfășurare a traficului în zonă
* este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșele Reglementări tehnico – edilitare și Căi de Comunicație.

**CCf**

– nu este cazul

**ARTICOLUL 14** – ÎMPREJMUIRI

**CCr, CCf**

* împrejmuirile se vor amenaja în toate cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților și mai ales pentru securitatea activităților din zonă

**SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15** – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

– nu este cazul

**ARTICOLUL 16** – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

– nu este cazul

**GC – ZONĂ DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ**

**GCg – Subzona gospodăriei comunale**

**GCc – Subzona cimitirelor**

**GENERALITĂŢI**: Caracterul zonei

O constituie cele patru cimitire, din care trei sunt funcţionale, trei in trupul de baza, localitatea, si altul in trup separat - trup 2, cimitirul stramutatilor la care se accede pe un drum vicinal.

Activitatea de colectare şi depozitare a deşeurilor menajere se asigură de o firmă specializată, iar fostul depozit a fost închis.

Tipuri de subzone funcţionale

**Gca** - subzona de gospodărie comunală existentă cuprinde:

* **UTR** 26 - cimitirul stramutatilor, din trupul 2,
* **UTR** 27 - cimitir ortodox, din trupul 1.

Această zonă reuneşte toate funcţiunile care aparţin gospodăriei comunale şi asigură servirea populaţiei cu echipare edilitară, cimitire şi salubritate.

**SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

**ARTICOLUL 1** – UTILIZĂRI ADMISE

**GCg**

* construcţii, instalaţii şi amenajări pentru gospodăria comunală;
* birouri autonome;
* incinte tehnice cu clădiri şi instalaţii pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică şi termică, salubritate.

**GCc**

cimitire şi clădiri anexă:

* construcții de cult;
* capelă mortuară;
* mausolee;
* circulaţii carosabile;
* parcaje;
* circulaţii pietonale;
* plantaţii;
* pavilion pentru administraţie, depozitare şi anexe sanitare.

**ARTICOLUL 2** – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

GCg - se vor asigura zonele de protecţie prevăzute prin legislația în vigoare

GCc - în zona existentă se admite conversia spaţiilor în alte funcţiuni compatibile cu

funcţiunea dominantă;

* se va asigura, conform normelor, o zonă de protecţie de 50.0 metri

**ARTICOLUL 3** – UTILIZĂRI INTERZISE

* construcţiei de locuinţe în zona de protecţie;
* orice alte activităţi care nu corespund caracterului zonei;
* orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

**GCg**

* pentru incintele situate în zone rezidenţiale se interzic orice activităţi care prezintă risc tehnologic şi produc poluare prin natura activităţii sau prin transporturile pe care le generează.

**GCc**

* se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor şi distrugerea vegetaţiei din lungul acestora sau a celei perimetrale;
* activităţi de servicii şi producţie care generează zgomot, praf, alte noxe şi/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităţilor vehiculate şi al frecvenţei;
* activități productive de orice natură;
* construcții provizorii de orice natură;
* depozitare en gros;
* activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
* platforme de precolectare a deșeurilor comunale;
* lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
* orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

**SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4** – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

* conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii, normativelor și standardelor în vigoare.

**ARTICOLUL 5** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

* conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii, normativelor și standardelor în vigoare.

**ARTICOLUL 6** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

* conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii, normativelor și standardelor în vigoare.

**ARTICOLUL 7** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

* conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii, normativelor și standardelor în vigoare.

**ARTICOLUL 8** – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

* pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulaţie sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lăţime de minim 6.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport specifice activităților desfășurate;

**GCg** – se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

**GCc** – se vor asigura circulaţii carosabile şi pietonale în pondere de maxim 15% din

suprafaţa totală a cimitirului.

**ARTICOLUL 9** – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

**GCg**

* staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
* în spaţiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi vizitatorilor

**GCc**

* parcajele se vor asigura în afara circulaţiei publice şi vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare;
* pentru construcţiile de cult numărul spaţiilor de parcare va fi stabilit în funcţie de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

**ARTICOLUL 10** – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**GCc**

* conform studiilor de specialitate, fără a depăși regimul de înălțime P (maxim 4m până la cornișă).

**ARTICOLUL 11** – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

* autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) şi peisajului urban.
* clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei funcționale, atât ca arhitectură cât şi ca finisaje;
* aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor de calitate ale arhitecturii;
* se interzice realizarea mansardelor false;
* nu se vor realiza anexe vizibile din spaţiul public şi se vor armoniza (volumetric şi ca materiale de construcţie cu clădirile valoroase existente pe parcele.

**ARTICOLUL 12** – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

* conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**ARTICOLUL 13** – SPAŢII LIBERE ŞI PLANTATE

**GCg**

* orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulaţie publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localităţii;
* suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40%, formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

**GCc**

* se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei (pe o fâșie de teren lată de minim 10m).

Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

**ARTICOLUL 14** – ÎMPREJMUIRI

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

**GCg**

* împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălţimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0.60 m, şi vor fi dublate cu gard viu (exclus tuia); în cazul necesităţii unei protecţii suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanţă cu un al doilea gard transparent de 2.00 metri înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi arbori;
* în scopul de a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice cu trafic intens şi cu transport în comun, porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

**GCc**

* împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălţimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., şi vor fi dublate cu gard viu, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcţiunii;
* se va acorda atenţie modului de tratare arhitecturală a accesului.

**SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15** – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

* nu este cazul

**GCc**

- conform studiilor de specialitate, fără a depăși 15%

**ARTICOLUL 16** – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**GCc**

- conform studiilor de specialitate, fără a depăși 0.15

**V – ZONA SPAŢIILOR VERZI**

Zona spaţii verzi, plantaţii de protecţie sport din intravilan se referă la suprafeţele amenajate ca parcuri, terenuri neconstruite propuse a fi amenajate in acest scop, spatii plantate de-a lungul străzilor, amplasamentul terenului de sport, suprafeţele cu vegetaţie forestieră.

Pe taluzurile ogaşelor regularizate din intravilanul localităţii există suprafeţe de teren cu vegetaţie forestieră şi pădure tânără; pe terenurile cu pante mari există suprafeţe împădurite.

Tipurile de subzone funcţionale

Zona P în localitatea Eşelniţa prezintă următoarele subzone:

**Vp** - parcuri, spaţii verzi, plantaţii de protecţie, vegetaţie forestieră existente;

**Ve** - teren de sport existent;

**Va** – Subzona spaţiilor verzi adiacente cursurilor de apă

Tipurile de subzone funcţionale

Zona P în localitatea Eşelniţa prezintă următoarele subzone:

**Vp** - parcuri, spaţii verzi, plantaţii de protecţie, vegetaţie forestieră existente;

**Ve** - teren de sport;

Repartizarea în cadrul UTR-urilor:

Parcuri, spaţii verzi, plantaţii de protecţie vegetaţie forestieră existente **(Vp)**

**UTR 1** - parcul din zona centrala

**UTR 3, UTR** 7, **UTR** 9 - vegetaţie forestiera

Parcuri, spaţii verzi, plantaţii de protecţie propuse

**UTR 2,-UTR 3, UTR 5, UTR 6** - plantaţii de protecţie pentru amenajarea albiei majore a paraului Eşelniţa **(Va)**

**UTR 13** - spaţiu verde rezultat pe amplasamentul vechiului cimitir nefunctional

**UTR** 6 - parc propus la confluenta pr Eşelniţa si Crivat **(Vp)**

Teren de sport existent **(Ve)**

**UTR 2** - terenul de sport de lângă şcoală;

Teren de sport, complex sportiv propuse (**Ve**)

**UTR 2** - extindere şi amenajarea terenului de sport existent (**Ve**)

**UTR 11** - complex sportiv in zona golf Eşelniţa (**Ve**)

**GENERALITĂŢI**: Caracterul zonei

Zona cuprinde spaţii verzi specifice intravilanului şi extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de faţadă, spaţii plantate de protecţie şi păduri de diferite tipuri. Intervenţiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile Codului Silvic din 19.03.2008 şi Legea nr.107 din 25.09. 1996 (Legea apelor) cu completările şi modificările ulterioare precum şi legislaţia privitoare la mediu.

Sunt considerate păduri, în sensul Codului Silvic din 19.03.2008 art.2 alin.1 şi sunt incluse în fondul forestier naţional terenurile cu o suprafaţă de cel puţin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălţime minimă de 5 m la maturitate în condiţii normale de vegetaţie.

**SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

**ARTICOLUL 1** – UTILIZĂRI ADMISE

**Vp -** spaţii verzi în intravilan - parcuri, grădini de faţadă şi scuaruri publice, fâşii plantate publice şi amenajări sportive, zonele verzi de protecţie faţă de infrastructură de transport

* spaţii plantate
* circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise
* mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă
* construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ
* adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere
* construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
* parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
* c) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

**Va -** plantațiile de protecţie a zonelor de activităţi, pe fâşia de protecţie din lungul pârâielor, cu funcţiune publică, ecologică şi peisagistică, se admit următoarele:

* spaţii plantate de folosinţă generală
* drum de servitute, alei
* lucrări de terasament, îndiguire, regularizare curs de apă
* amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc şi sport
* parcaje
* căi de comunicaţie rutieră, în sensul păstrării, întreţinerii şi modernizării celor existente
* în zonele verzi de protecţie a apelor şi cu rol de coridor ecologic aflate pe proprietăţi private se admit spaţii verzi şi plantate de folosinţă publică sau privată.
* alei pietonale şi ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă etc.

**Ve** – Teren de sport, cu funcţiune publică, se admit următoarele:

* spaţii plantate amenajate sau naturale;
* perdele protecţie, vegetaţie forestiera;
* agrement, recreere;
* amenajări pentru sport, joc;
* activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ;
* adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere;

**ARTICOLUL 2** – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

**Vp, Ve**

* se admit noi clădiri pentru cultură, spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici sport, recreere şi anexe, cu condiţia ca suprafaţa acestora însumată la suprafaţa construită existentă şi menţinută,la cea a circulaţiilor de toate categoriile şi a platformelor mineralizate, să nu depăşească 15% din suprafaţa totală a zonei verzi/parcului.

**ARTICOLUL 3** – UTILIZĂRI INTERZISE

**Vp, Va, Ve**

* se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice şi specializate
* se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate
* se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi.

**SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4** – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

* conform studiilor de specialitate avizate conform legii
* lăţimea zonei verzi de protecţie va fi de minim 15 m conform Legii nr. 107 din 1996, Anexa 2 – legea apelor

*Lăţimea zonei de protecţie în lungul cursurilor de apă*

*Lăţimea cursului de apă (m) sub 10 10-50 peste 51*

*Lăţimea zonei de protecţie (m) 5 15 20*

*Cursuri de apă regularizate (m) 2 3 5*

*Cursuri de apă îndiguite (m) toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m*

*Zonele de protecţie se măsoară astfel:*

1. *la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;*

*------------*

**ARTICOLUL 5** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

* conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**ARTICOLUL 6** - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

* conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 7** - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

* conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 8** - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

* conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
* accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreţinerii lucrărilor hidrotehnice şi a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situaţii de urgenţă.
* este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecţie a apelor şi cu rol de coridor ecologic, cu excepţia traversărilor cursurilor de apă.
* se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de servitute) care vor fi tratate ca alei principale.

**ARTICOLUL 9** - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

**Vp, Ve**

* parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate;
* toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puţin un arbore la patru locuri de parcare şi vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălţime;
* numărul de locuri de parcare va fi raportat la funcţiune şi va respecta normele în vigoare;
* este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

**Va**

* staţionarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

**ARTICOLUL 10** - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**Vp**

* cu excepţia instalaţiilor, înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi 5m.

**Va**

* este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecţie a apelor şi cu rol de coridor ecologic, cu excepţia celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice şi a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura şi dimensiona conform cerinţelor tehnice specifice.

**ARTICOLUL 11** - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

* conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
* este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spaţii plantate;
* clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje.

**ARTICOLUL 12** - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

* conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă şi iluminat public conform cerinţelor funcţionale ale fiecărei categorii de spaţiu plantat în care este admis accesul publicului.
* se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreţinerea spaţiilor plantate.

**ARTICOLUL 13** - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

* plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţiu plantat.

**ARTICOLUL 14** - ÎMPREJMUIRI.

**Vp, Va, Ve** - conform normelor specifice existente;

* se recomandă în intravilan împrejmuiri cu gard viu sau garduri cu înălţimi de până la 60 de cm.
* **Vp** - spre deosebire de parcuri şi grădini, scuarurile şi fâşiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare prin borduri în lungul cărora, pe o distanţă de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părţii superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

**SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15** – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

* POT maxim 15 %

**ARTICOLUL 16** – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

* maxim 0.15.

T - ZONA PENTRU TURISM - AGREMENT

UTR 12, UTR 13, UTR 14, UTR 15, UTR 16, UTR 17, UTR 18, UTR 19, UTR 20, UTR 21, UTR 22, UTR 23, UTR 24, UTR 25

**GENERALITĂŢI**: Caracterul zonei

Zona de turism - agrement din intravilanul existent este ocupata partial de case de vacanta, pensiuni turistice, amenajari de agrement, si terenuri agricole sau terenuri libere, care au aceasta destinaţie.

Terenurile nou introduse în intravilan cu destinaţia de turism-agrement au folosinţă agricolă, sau neproductiv şi sunt destinat pentru construcţia de case de vacanţe, pensiuni, hoteluri, locuințe sezoniere, cu amenajări comerciale, turistice şi de agrement.

Tipurile de subzone funcţionale

Zona T în localitatea Eşelniţa prezintă următoarele subzone:

* Ta - turism, recreere, agrement, existent;
* Tb - turism, recreere, agrement, propunere.

Repartizarea în cadrul UTR-urilor:

Turism, recreere, agrement existente (Ta)

* UTR 14, UTR 17, UTR 19, UTR 21, UTR 25 - case de vacanţă, puncte acostare, pensiuni, dotările existente din valea Mraconia - casa vânătorului, tabara de copii, cabana, punct alimentaţie publica ;

Turism, recreere, agrement propunere (Tb)

* UTR 12 - case de vacanţa, camping, alimentaţie publica
* UTR 13 - case vacanta, puncte acostare, alei pietonale
* UTR 14, UTR 17, UTR 18, UTR 19, UTR 21, - case de vacanţa, plaje naturale, pensiuni, parcaje, grupuri sanitare, alei pietonale, puncte acostare
* UTR 16 - casa vacanta
* UTR 15, UTR 22, UTR 24 -case vacanta, agropensiuni
* UTR 19 - casa vacanta, parcare, alimentaţie publica
* UTR 20 - complex sportiv
* UTR 23 - puncte acostare, belvedere,
* UTR 25 - plaja naturala, case vacanta, puncte acostare, alimentaţie publica, amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite, grupuri sanitare, pensiuni, parcaje, campare, agrement nautic.

Propunerile prevăzute în UTR-uri se vor studia şi soluţiona în cadrul documentaţiilor de urbanism PUZ sau PUD.

Funcţiunea dominantă:

* agrement, recreere, turism.
* spaţii plantate amenajate sau naturale;
* perdele protecţie, vegetaţie forestiera;

Această zonă cuprinde spaţiile destinate activităţilor sportive și de agrement.

**SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

**ARTICOLUL 1** – UTILIZĂRI ADMISE

* amenajări sportive şi de recreere inclusiv dotări şi anexe;

zone, perdele şi benzi de protecţie spre căi de comunicaţie rutieră; plantaţii decorative şi pentru odihna

* menţinerea, intreţinerea şi ameliorarea spaţiilor verzi naturale existente;
* amenajări spaţii pentru primire camping, campare;
* case de vacanţă; agroturism, pensiuni;
* construcţii şi amenajări specifice funcţiunii de agrement, ambientării spaţiilor verzi, pergole, mobilier urban.
* construcţii tehnico-edilitare
* terasamente, lucrări de apărare şi consolidare maluri

**ARTICOLUL 2** – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

In UTR 23 cu condiţia obţinerii avizul Administraţiei Parcului Natural Porţile de Fier:

* pentru activităţi ştiinţifice şi educative, activităţi de ecoturism care nu necesită realizarea de construcţii-investiţii,
* pentru activităţi comerciale de tip ambulant sau amplasarea de tonete,
* pentru amenajare puncte acostare
* pentru amenajari puncte belvedere, parcaje, grupuri sanitare

**ARTICOLUL 3** – UTILIZĂRI INTERZISE

in toate UTR-urile zonei T sunt interzise:

* construcţii care conduc la degradarea peisajului şi a relaţiilor de vecinătate
* exploatarea terenului şi lucrări care produc degradarea cadrului natural şi dispariţia vegetaţiei;
* defrişări pe terenurile cu vegetaţie forestiera
* depozitarea deşeurilor şi a gunoiului menajer în zonele plantate.
* clădiri cu profil de producţie industriala sau agricola
* parcarea autovehicolelor pe trotuare sau spaţii verzi

**SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4** – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

* conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**ARTICOLUL 5** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

* conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**ARTICOLUL 6** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

* conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**ARTICOLUL 7** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

* conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**ARTICOLUL 8** – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

* conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
* autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de

acces lat de minim 4 m la drumurile publice, direct sau prin servitute;

* se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot;
* circulaţia carosabilă va fi separată de cea pietonală;
* pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personalul tehnic de întreţinere;
* pentru amenajările spaţiilor cu rol pietonal şi carosabile interioare se recomandă utilizarea materialelor naturale permeabile.

**ARTICOLUL 9** – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

* parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spaţiului public;
* pentru staţionarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităţilor. Se recomandă ca cel puţin parcajele dedicate spectatorilor să fie situate în afara împrejmuirii;
* staţionarea vehiculelor se admite numai în afara circulaţiilor publice;
* necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcţiune prezentă în zonă, minim 1 loc la 30 de persoane;

**ARTICOLUL 10** – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălţimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, etc. Astfel se vor respecta următoarele:

1. înălţimea maximă a clădirilor este de P+1 (max. 7m la cornișă și max. 10 m la coamă), pentru construcțiile din următoarele utr-uri, dispuse între drumul național DN 57 și fluviul Dunărea, precum și pentru trupul 4 - Mraconia: UTR 13, UTR 18, UTR 23, UTR 25.
2. Înălțimea maximă a clădirilor este P+3 (max. 15m la cornișă și max. 20 m la coamă), pentru construcțiile din următoarele utr-uri: UTR 12, UTR 15, UTR 16, UTR 19, UTR 20, UTR 22, UTR 24. Fără posibilitatea de a modifica înălțimea maximă prin alte documentații de urbanism.
3. Pentru utr-urile: UTR 14, UTR 17, UTR 21, cu dispunere de-a lungul drumului național DN 57 înălțimea maximă admisă va fi:
   * 1. Pentru construcțiile dintre drumul național DN 57 și fluviul Dunărea, înălţimea maximă a clădirilor este de P+1 (max. 7m la cornișă și max. 10 m la coamă).
     2. Pentru construcțiile dintre drumul național DN 57 și versantul muntos, înălțimea maximă a clădirilor este P+3 (max. 15m la cornișă și max. 20 m la coamă). Fără posibilitatea de a modifica înălțimea maximă prin alte documentații de urbanism.

**ARTICOLUL 11** – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

* autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) şi peisajului;
* arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană şi va exprima caracterul de zonă cu dotări de sport-agrement;
* raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional;
* culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei;
* nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului.

**ARTICOLUL 12** – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

* La toate construcţiile se va realiza o soluţie de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum şi prevederile Codului Civil;
* toate construcţiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la reţelele publice de echipare edilitară existente.
* În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă şi canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcţia la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
* autorizarea racordării la reţeaua de alimentare cu apă potabilă a construcţiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
* îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalaţii de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare şi a staţiei de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
* toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

**ARTICOLUL 13** – SPAŢII LIBERE ŞI PLANTATE

* plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de funcţiuni conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
* spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
* se vor folosi specii locale de plante şi arbori pentru amenajarea spaţiilor verzi.

**ARTICOLUL 14** – ÎMPREJMUIRI

* conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
* nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton, panouri de plastic/plexiglass/OSB, sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident, nepotrivite;
* porţile se vor armoniza cu împrejmuirea;
* porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
* împrejmuirile vor fi concepute şi executate utilizând geometria, cromatica şi materialele conforme tradiţiei locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiţionale locale – piatră, lemn).

**SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15** – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

* conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**ARTICOLUL 16** – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

* conform studiilor de specialitate avizate conform legii

POT maxim - 60 %, CUT maxim – 1,5

**ZA - ZONA UNITĂŢILOR PRODUCTIVE, DEPOZITARE SI SERVICIILOR**

**GENERALITĂŢI** – Caracterul zonei

Zona ocupă o suprafaţă de 4,84 ha si este constituită din unităţile existente dispuse în intravilan in următoarele UTR-uri: UTR 2, UTR 3.

* UTR 2 - IMTF (0,84 ha), cu activitate sistată, în conservare si propusa pentru activitati economice nepoluante
* SCTA Orşova, secţia Eșelnița, cu suprafaţa de 0,77 ha,
* UTR 3 - Şantierul de Drumuri nationale cu suprafaţa de 1,23 ha

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție „concretă” incluzând toate categoriile de activități agricole conform CAEN) și servicii (producție „abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru agricultură, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile agricole diferite sau în profile de servicii pentru agricultură, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară.

Astfel, zona unităților agricole este alcătuită din următoarele subzone funcționale:

**SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

**ARTICOLUL 1** – UTILIZĂRI ADMISE

* construcţii cu funcţiune de regulă industrială, industrie mică, artizanală, administrativă, de depozitare comercială, precum şi echipamente legate de funcţionarea zonei;
* construcţii pentru gospodărie comunală;
* staţionări auto;
* spaţii verzi, perdele de protecţie.

**ARTICOLUL 2** – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

* unităţile de producţie noi propuse se vor amplasa numai pe bază de PUZ, PUD aprobat;
* prin studiu de impact se va stabili dacă există pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu vecinătăţile;
* se vor lua toate măsurile pentru evitarea poluării mediului şi a altor pericole;

**ARTICOLUL 3** – UTILIZĂRI INTERZISE

* unităţi ce prezintă riscuri tehnologice sau a căror poluare depăşeşte limitele parcelei;
* construcţii de locuinţe;
* depozite de deşeuri industriale;
* amplasarea spre Dunăre şi spre drumul naţional DN 57 a activităţilor care prin natura lor au aspect dezagreabil (depozite deşeuri, combustibili solizi, etc.). Astfel de activităţi se vor retrage de la arterele principale de acces şi se vor masca prin plantaţii-de protecţie.

**SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

* conform studiilor de specialitate întocmite în baza normelor/normativelor în vigoare avizate conform legii;

**ARTICOLUL 4** – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

* conform studiilor de specialitate întocmite în baza normelor/normativelor în vigoare avizate conform legii;

**ARTICOLUL 5** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT - amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecţie corespunzătoare categoriei drumului respectiv, conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor,cu modificările și completările ulterioare:

* ***Art. 19 4)****Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 22 m pentru drumurile naționale, de minimum 20 m pentru drumurile județene și de minimum 18 m pentru drumurile comunale.*
* Pentru subzonele amplasate limitrof căilor de comunicație rutiere sau feroviare se recomandă un regim de aliniere retras cu 10,00m față de aliniament, în vederea realizării unei perdele de protecție spre căile de comunicație.

**ARTICOLUL 6** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor, inclusiv de cea posterioară, cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișă, superioară sau atic în punctul cel mai înalt,

dar nu mai puţin de 5,00m.

**ARTICOLUL 7** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

* construcțiile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
* distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru a permite întreţinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

**ARTICOLUL 8** – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

* autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
* orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, după caz;
* pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile;
* accesele în parcele, din drumurile județene se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
* se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
* staționarea vehiculelor atât ţin 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 spaţii de circulație, încărcare și întoarcere.

**ARTICOLUL 9** – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

* parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spaţiului public;
* parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare şi înconjurate de gard viu de 1,2 m.

**ARTICOLUL 10** – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - Înălţimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, etc

* înălţimea maximă a clădirilor este de P+1.

**ARTICOLUL 11** – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

* aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

**ARTICOLUL 12** – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

* la toate construcţiile se va realiza o soluţie de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum şi prevederile Codului Civil;
* toate construcţiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la reţelele publice de echipare edilitară existente;
* în momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă şi canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcţia la acestea, conform regulamentelor impuse de Consiliul Local;
* autorizarea racordării la reţeaua de alimentare cu apă potabilă a construcţiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale;
* îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalaţii de preepurare sau bazine vidanjabile, care nu vor fi amplasate pe limita de proprietate cu monumentul, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare şi a staţiei de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem;
* racordarea la reţeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija şi cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia;
* se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau în șanțurile și rigolele amenajate;
* se vor prevede platformele pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere;

**ARTICOLUL 13** – SPAŢII LIBERE ŞI PLANTATE

* suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
* suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje și platforme funcționale vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
* se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință, după caz;
* eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcţiei;
* este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și cele de-a lungul apelor;
* pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese şi trotuare de gardă.

**ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

* împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de 1,80 metri și 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 2.50 m înălţime, între cele
* două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
* porţile 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;
* porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
* nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori țipătoare, se recomandă culoarea gri închis;
* pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri.

**SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15** – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului pentru existent

recomandat – maxim 60%

**ARTICOLUL 16** – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de max. 1,20

**S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

**GENERALITĂŢI** – Caracterul zonei

Ministerul Afacerilor Interne detine, pe teritoriul comunei Eselnita, in administrare urmatoarele imobile, afalte in proprietatea publica a statului, dispuse în intravilan in următoarele UTR-uri: UTR 1, UTR 9.

* UTR 1 – postul de politie comunal, S=847 m2
* UTR 9 – imobil in litigiu cu suprafaţa de 1,42 ha, in interiorul caruia este o constructie in S=393 m2 , identificat prin C.F. nr. 50618.

Administratia locala va solicita, conform prevederilor legale, prin certificate de urbanism eliberate, obtinerea avizului M.A.I. pentru documentatiile de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru investiile cu amplasament:

* In vecintatea obiectivelor M.A.I., in conformitate cu Ordinul nr.3422/1995 pentru aprobarea Precizarilor prinvind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor;
* In interiorul zonei de restrictii, sau in imediata vecintate a acesteia, marcata pe plansa de reglementari urbanistice drept <Zona in care este obligatorie obtinerea avizului M.A.I.>;
* Situate in interiorul si in imediata vencinatate a imobilului marcat in piese desenate drept <imobil aflat in litigiu>.

„Administatia publica locala va solicita prin certificatele de urbanism eliberate avizul organelor Politiei de Frontiera Romane, in conditiile specificate la art. 39 din OUG nr. 105/2001 privind frontiera de stat a Romaniei”.

„Autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu caracter special se realizeaza conform Procedurii comune aprobata prin Ordinul nr. 22212/21.02.2018”

In cazulin care un imobil cu destinatie speciala aflat in administrarea M.A.I. este cuprins in interiorul zonei centrale (UTR1), delimitate prin prezenta documentatie de urbanism, se metionaza urmatoarea: *„Imobilele incadrate la categoria Zona cu destinatie speciala, localizate in interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentátie, nu se supun reglementarilor prevazute prin prezentul Regulamentul Local de Urbanism”.*

Pentru imobilul aflat in litigiu identificat prin CF nr. 50618 se va solicita avizul M.A.I. pentru toate documentatiile de urbanism si emiterea autorizatiei de construire privind toate investiile situate in interiorul si in imediata vecinatate a imobilui.

Pe teritoriul comunei Eselnita, Ministerul Afacerilor Interne detine in administrare infrastructura de comunicatii, sens in care a fost definita o zona de restrictii, figurata pe plansele de reglementari urbanistice – zonificare printr-o hasura, reprezentand: *„Zona in care este obligatorie obtinerea avizului M.A.I.”.*

Construirea, amplasarea si/sau desfiintarea cladirilor pe parcela nu vor fi conditionate de elaborare P.U.Z./P.U.D.

**SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

**ARTICOLUL 1** – UTILIZĂRI ADMISE

* Conform normelor specifice in vigoare.

**ARTICOLUL 2** – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

* Conform normelor specifice in vigoare.

**ARTICOLUL 3** – UTILIZĂRI INTERZISE

* Conform normelor specifice in vigoare.

**SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4** – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

* Conform normelor specifice in vigoare.

**ARTICOLUL 5** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Conform normelor specifice in vigoare.

**ARTICOLUL 6** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

* Conform normelor specifice in vigoare.

**ARTICOLUL 7** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

* Conform normelor specifice in vigoare.

**ARTICOLUL 8** – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

* Conform normelor specifice in vigoare.

**ARTICOLUL 9** – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

* Conform normelor specifice in vigoare.

**ARTICOLUL 10** – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

* Conform normelor specifice in vigoare.

**ARTICOLUL 11** – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

* Conform normelor specifice in vigoare.

**ARTICOLUL 12** – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

* Conform normelor specifice in vigoare.

**ARTICOLUL 13** – SPAŢII LIBERE ŞI PLANTATE

* Conform normelor specifice in vigoare.

**ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

* Conform normelor specifice in vigoare.

**SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15** – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) %

* Conform normelor specifice in vigoare.
* **ARTICOLUL 16** – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - Conform normelor specifice in vigoare.

A - ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APE

**GENERALITĂŢI** – Caracterul zonei

Intravilanul localităţii Eșelnita este riveran fluviului Dunarea în regim de lac de acumulare, cota maxima 71,0 m, și este străbătut de apele pârâurilor Eșelnița, Crivița, Mala, Valea Satului.

Tipuri de subzone funcţionale:

A - subzona existenta cu terenuri aflate permanent sub ape se identifica în următoarele UTR-uri:

* **UTR** 7 - pârâul Crivita
* UTR 1, UTR 2, UTR 4, UTR 6 - pârâul Eșelnița
* **UTR 25** - Golful Mraconia
* UTR 3, UTR 5, UTR 8, UTR 9, UTR 11, UTR 13, UTR 14, UTR 17, UTR 18, UTR

**21, UTR 23, UTR 24** - Golful Eșelnița, malul fluviului Dunarea, pârâul Mala, pârâul Valea Satului

Funcţiunea dominantă a zonei:

* Terenuri aflate permanent sub ape.

Funcţiuni complementare:

* plantaţii,
* **ARTICOLUL 1** – UTILIZĂRI ADMISE
* aparari de maluri, diguri longitudinale si transversale, alte lucrări similare,
* instalaţii de captare a apei si de evacuare a apelor reziduale,
* activitati sportive si de agrement - pescuit sportiv, sporturi nautice,
* construirea de debarcadere, puncte de acostare,
* construcţii şi instalaţii aferente căilor navigabile, semnale vizuale, auditive şi alte amenajări referitoare la siguranţa navigaţiei.

**ARTICOLUL 2** – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

* pontoane și acostări de ambarcațiuni,

**ARTICOLUL 3** – UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise.

**ARTICOLUL 4** – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

* nu este cazul

**ARTICOLUL 5** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

* nu este cazul

**ARTICOLUL 6** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

* nu este cazul

**ARTICOLUL 7** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

* nu este cazul

**ARTICOLUL 8** – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

* conform studiilor şi proiectelor de specialitate întocmite în baza normelor/normativelor în vigoare și avizate conform legii;

**ARTICOLUL 9** – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

* Este permisă staționarea ambarcațiunilor.

**ARTICOLUL 10** – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

* nu este cazul

**ARTICOLUL 11** – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

* nu este cazul

**ARTICOLUL 12** – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

* nu este cazul

**ARTICOLUL 13** – SPAŢII LIBERE ŞI PLANTATE

* nu este cazul

**ARTICOLUL 14** – ÎMPREJMUIRI

* nu este cazul

**ARTICOLUL 15** – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

* nu este cazul

**ARTICOLUL 16** – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

* nu este cazul

**EXTRAVILAN**

**ZONA TERENURILOR AGRICOLE GENERALITĂŢI** – Caracterul zonei

Terenuri cu destinație agricolă – arabil, pășuni, fânețe, pepiniere etc. – situate pe teritoriul administrativ al comunei, în extravilan.

**ARTICOLUL 1** – UTILIZĂRI ADMISE

* terenuri cultivate, livezi, viță de vie, solarii, răsadnițe, pășuni, fânețe..........
* pepiniere, plantații de hamei, duzi, nuci, cătină, căpșuni .............
* cultivarea plantelor cu folosință industrială/farmaceutică
* lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare
* drumuri de exploatare agricolă
* unități agricole/ferme existente

**ARTICOLUL 2** – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

Ferme și unități zootehnice, unități de producție agrozootehnică și industrială cu linii tehnologice numai în baza documentațiilor de urbanism PUZ și a unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea o impun.

Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie de minim 1 ha.

Construcţii anexe şi amenajări pentru exploataţii agricole, cu următoarele condiţii:

(a) să adăpostească activităţi dedicate nemijlocit şi exclusiv exploataţiei agricole (b) suprafaţa minimă a exploataţiei va fi de 1 ha

(c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute)

(d) folosinţa agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arabil, livadă, viță de vie, păşune, fânețe

(e) terenul va fi înscris în registrul agricol

(f) exploataţia agricolă va fi înregistrată juridic

(g) în cadrul exploataţiei va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcţiile şi amenajările, restul terenului conservându-şi destinaţia agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafaţa totală a exploataţiei agricole.

Construcţiile care prin natură şi destinaţie nu pot fi incluse în intravilan, conform art.91 din Legea 18/1991 republicată, vor avea procente minime de ocupare a terenurilor.

Construcţiile civile amplasate la o distanţă mai mică de 2400 m de la limita obiectivelor aparţinând MAPN, Ml, SRI, vor fi realizate în conformitate cu prevederile Ordinului 34/N/M/30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, Ml, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizare documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului.

Orice construcţii şi amenajări admisibile în zonă (construcţii şi amenajări agricole, construcţii anexe pentru exploataţii agricole) se vor amplasa şi realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz, funcție de complexitate și profil..

**ARTICOLUL 3** – UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise.

**SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

* conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**ARTICOLUL 4** – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

* pentru construcții şi amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploataţiei agricole va reprezenta maximum 5% din suprafaţa acesteia.

**ARTICOLUL 5** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT - amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecţie corespunzătoare categoriei drumului respectiv, conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor,cu modificările și completările ulterioare:

* ***Art. 19 4)****Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 22 m pentru drumurile naționale, de minimum 20 m pentru drumurile județene și de minimum 18 m pentru drumurile comunale.*
* Pentru subzonele amplasate limitrof căilor de comunicație rutiere sau feroviare se recomandă un regim de aliniere retras cu 10,00m față de aliniament, în vederea realizării unei perdele de protecție spre căile de comunicație.

**ARTICOLUL 6** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor, inclusiv de cea posterioară, cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișă, superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 6,00m.

**ARTICOLUL 7** – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

* construcțiile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
* distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru a permite întreţinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

**ARTICOLUL 8** – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

* autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
* orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, după caz;
* pentru amenajările curților cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile;
* accesele în parcele, din drumurile județene se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
* se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
* staționarea vehiculelor atât ţin 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 spaţii de circulație, încărcare și întoarcere.

**ARTICOLUL 9** – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

* parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spaţiului public;

**ARTICOLUL 10** – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - Înălţimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, etc

* înălţimea maximă a clădirilor este de P.

**ARTICOLUL 11** – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

* aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

**ARTICOLUL 12** – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

* la toate construcţiile se va realiza o soluţie de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum şi prevederile Codului Civil;
* toate construcţiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la reţelele publice de echipare edilitară existente;
* în momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă şi canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcţia la acestea, conform regulamentelor impuse de Consiliul Local;
* autorizarea racordării la reţeaua de alimentare cu apă potabilă a construcţiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale;
* îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalaţii de preepurare sau bazine vidanjabile, care nu vor fi amplasate pe limita de proprietate cu monumentul, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare şi a staţiei de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem;
* racordarea la reţeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija şi cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia;
* se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau în șanțurile și rigolele amenajate;
* se vor prevede platformele pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere;

**ARTICOLUL 13** – **SPAŢII LIBERE ŞI PLANTATE**

* suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
* suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje și platforme funcționale vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
* se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință, după caz;
* eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcţiei;
* este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și cele de-a lungul apelor;
* pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese şi trotuare de gardă.

**ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

* în cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent şi adaptate rolului funcţional;
* porţile 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;
* porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
* nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori țipătoare, se recomandă culoarea gri închis;

**SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15** – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Pentru construcţii și anexe ale exploataţiilor agricole

POT max = 5% - se raportează la suprafaţa zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafaţa totală a exploataţiei agricole)

* Pentru ferme și unități zootehnice, unități de producție agrozootehnică și industrială cu linii tehnologice

POT conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Pentru construcţii și anexe ale exploataţiilor agricole

CUT max = 0,1 - se raportează la suprafaţa zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafaţa totală a exploataţiei agricole)

* Pentru ferme și unități zootehnice, unități de producție agrozootehnică și industrială cu linii tehnologice

POT conform studiilor de specialitate avizate conform legii

* Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
* Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și de asigurarea obiectivelor de utilitate publică și respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare:

*Distanţele minime de protecţie sanitară între teritoriile protejate (acestea includ zone de locuit, parcuri, rezervaţii naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă şi recreere, instituţii social-culturale, de învăţământ şi medicale) şi o serie de unităţi care produc disconfort şi riscuri asupra sănătăţii populaţiei sunt următoarele:*

*Distanţele minime de protecţie sanitară între teritoriile protejate (acestea includ zone de locuit, parcuri, rezervaţii naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă şi recreere, instituţii social-culturale, de învăţământ şi medicale) şi o serie de unităţi care produc disconfort şi riscuri asupra sănătăţii populaţiei sunt următoarele:*

*Ferme de cabaline, între 6 - 20 capete: ............................... 50 m*

*Ferme de cabaline, peste 20 capete: ................................. 100 m*

*Ferme şi crescătorii de taurine, între 6 - 50 capete: ............... 50 m*

*Ferme şi crescătorii de taurine, între 51 - 200 capete: ......... 100 m*

*Ferme şi crescătorii de taurine, între 201 - 500 capete: ........ 200 m*

*Ferme şi crescătorii de taurine, peste 500 de capete: ........... 500 m*

*Ferme de păsări, între 51 - 1000 de capete: ......................... 50 m*

*Ferme de păsări, între 1001 - 5.000 de capete: .................. 200 m*

*Ferme de păsări, între 5001 - 10.000 de capete: ....................500 m*

*Ferme şi crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete şicomplexuri avicole industriale: ................................... 1.000 m*

*Ferme de ovine, caprine: ............................................ 100 m*

*Ferme de porci, între 7 - 40 de capete: ............................. 100 m*

*Ferme de porci, între 41 - 100 de capete: ........................... 200 m*

*Ferme de porci, între 101 - 1.000 de capete: ........................ 500 m*

*Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: .................... 1.500 m*

*Ferme şi crescătorii de iepuri între 100 şi 5.000 de capete: ........ 100 m*

*Ferme şi crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: ............ 200 m*

*Ferme şi crescătorii de struţi: ..................................... 500 m*

*Ferme şi crescătorii de melci: ....................................... 50 m*

*Spitale veterinare: .................................................. 30 m*

*Grajduri de izolare şi carantină pentru animale: .................... 100 m*

*Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: ..................... 100 m*

*Abatoare ............................................................ 500 m*

*Centre de sacrificare, târguri de animale vii şi baze de achiziţie a*

*animalelor: ......................................................... 200 m*

*Depozite pentru colectarea şi păstrarea produselor de origine*

*animală: ............................................................. 50 m*

*Platforme pentru depozitarea dejecţiilor animale care deservesc mai multe*

*exploataţii zootehnice, platforme comunale: .......................... 500 m*

*Platforme pentru depozitarea dejecţiilor porcine: ................... 1.000 m*

*Staţii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: ...... 1.000 m*

*Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale,*

*staţii de tratare a seminţelor) cu capacitate între 5 – 100 tone ...... 100 m*

*Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, staţii de tratare*

*a seminţelor) cu capacitate peste 100 tone . . . . . . . . . .. . . 200 m*

*Staţii de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: ....... 150 m*

*Staţii de epurare de tip modular (containerizate): .................... 50 m*

*Staţii de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine*

*deschise: ............................................................. 300 m*

*Paturi de uscare a nămolurilor: ....................................... 300 m*

*Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: ....................... 500 m*

*Depozite controlate de deşeuri periculoase şi nepericuloase: ........ 1.000 m*

*Incineratoare pentru deşeuri periculoase şi nepericuloase: ............ 500 m*

*Crematorii umane: ................................................... 1.000 m*

*Autobazele serviciilor de salubritate: ................................ 200 m*

*Staţie de preparare mixturi asfaltice, betoane ........................ 500 m*

*Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: ................... 50 m*

*Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10000 litri ........ 50 m*

*Depozite de fier vechi şi ateliere de tăiat lemne: .................... 100 m*

*Parcuri eoliene: ..................................................... 800 m*

*Cimitire şi incineratoare animale de companie: ....................... 200 m*

*Rampe de transfer deşeuri ............................................ 200 m.*

*(2) Pentru exploatațiile agrozootehnice prevăzute la alin.(1) pozițiile 1 – 20, platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât cea prevăzută la art. 15, alin. (21) și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.*

*(3) Pentru obiective care nu se regăsesc la alin. (1) și activități care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiştii direcţiilor de sănătate publică judeţene şi a municipului Bucureşti vor evalua dacă funcţionarea acestora implică riscuri asupra sănătăţii publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare şi, în caz afirmativ, vor recomanda operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătăţii.*

**ZONA TERENURILOR ÎMPĂDURITE**

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinaţie forestieră este interzisă, conform HG 525/1996. În mod excepţional, cu avizul organelor administraţiei publice de specialitate, se pot autoriza numai construcţiile necesare întreţinerii pădurilor, exploatărilor silvice şi culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcţii se va avea în vedere dezafectarea unei suprafeţe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele şi alte construcţii şi amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Turismului.

În zonele cu terenuri împădurite se pot desfăşura următoarele activităţi:

* ştiinţifice şi educative;
* activităţi de ecoturism care nu necesită realizarea de construcţii-investiţii;
* localizarea şi stingerea operativă a incendiilor;
* intervenţiile în scopul reconstrucţiei ecologice a ecosistemelor naturale şi al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administraţiei, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecţia mediului şi pădurilor;
* acţiunile de înlăturare a efectelor unor calamităţi, cu avizul administraţiei şi cu aprobarea autorităţii publice centrale pentru protecţia mediului şi pădurilor;
* activităţi tradiţionale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacităţii productive şi de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci şi de plante medicinale, cu respectarea normativelor învigoare. Acestea se pot desfăşura numai de persoanele fizice şi juridice care deţin/administrează terenuri în interiorul pădurii sau de comunităţile locale;
* exploatarea controlată (pentru uz casnic) a pădurilor de către persoanele fizice şi juridice care deţin/administrează terenuri în interiorul pădurii cu avizul administraţiei, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecţia mediului şi pădurilor;
* este permisă amenajarea unor puncte de belvedere, de observaţie a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind obligatoriu să fie realizate din materiale tradiţionale şi în tehnici tradiţionale. Realizarea şi amplasarea lor se va face numai cu avizul administraţiei locale.
* întrucât mai mult de jumatate din teritoriul comunei Eşelniţa este integrat în Parcul Natural Porţile de Fier, arie protejată de interes naţional, in procedura de emitere a autorizaţiei de construire, prevederile acestui articol va fi corelat cu punctul 4.6. zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate „Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor în zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate” din prezentul regulament.

**ZONA TERENURILOR OCUPATE CU PĂŞUNI ŞI FÂNEŢE**

* autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe pășunile şi fâneţele din extravilan este interzisă, până la autorizarea alor reglementări prezăzute în documentații de tip PUZ. Se poate construi pe un teren agricol extravilan având categoria de folosiță pășune/fânețe doar dacă se face scoaterea sa din extravilan și introducerea în intravilan prin PUZ, conform Legii 350/2001, astefl încât interdicțiile de construire pe teren agricol extravilan prevăzute de Legea 18/1991 și OUG 34/2013 să nu mai fie aplicabile. Ulterior introducerii în intravilan se face și scoaterea din circuit agricol;
* introducerea de pășuni/fâneţe în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate, în special în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare;
* se permite reabilitarea construcţiilor agricole existente amplasate în extravilan, dacă se realizează din lemn, piatră naturală, prin metode de construire tradiţionale.

Prevederile Legii nr. 86 din 27 iunie 2014 pentru aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea şi exploatarea pajiştilor permanente şi pentru modificarea şi completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, nu se aplică următoarelor obiective de investiţii la amplasarea pe pajişti:

* construcţiilor care servesc activităţile agricole, precum şi anexelor la exploataţiile agricole;
* refugiilor montane, în caz de urgenţă cu infrastructura necesară;
* drumurilor publice şi private;
* investiţiilor realizate din fonduri europene;
* locuinţelor şi investiţiilor în cadrul unor programe de dezvoltare/ locală/judeţeană/regională aprobate de autorităţile administraţiei publice locale;
* acvaculturii cu infrastructura şi utilităţile necesare.

**ZONE NATURALE PROTEJATE**

Zonarea internă a Parcului Natural Porțile de Fier s-a realizat conform art. 22 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2007, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, în cadrul secțiunii 2.1.4. Zonarea internă a Parcului Natural Porțile de Fier din planul de management. (2)În conformitate cu mențiunile de la alin.(1), arealul Parcului Natural Porțile de Fier s-a împărțit în 3 categorii de zone: **zone de protecție integrală- ZPI**, **zone de management durabil-ZMD** și **zone de dezvoltare durabilă-ZDD**.

Zonele de protecție integrală cuprind cele mai valoroase bunuri ale patrimoniului natural din interiorul ariilor naturale protejate.

Pe teritoriul comunei Eșelnița există două zone de protecție integrală:

- Trup Cazanele Mici din rezervația naturală Cazanele Mari –

Cazanele Mici (PI 19),

- Zona de conservare specială (PI 20).

În zonele naturale protejate integral se stabliesc următoarele interdicții/restricții, conform Regulamentului Parcului Natural Porțile de Fier:

* Regimul speciilor de floră și faună sălbatice - Art.7. (2)Este interzisă vânătoarea în perimetrul zonelor de protecție integrală, acestea constituind zone de liniște pentru speciile de interes cinegetic.
* Pescuit - Art.8. În zonele de protecție integrală ale Parcului Natural Porțile de Fier este interzisă desfășurarea activităților de pescuit sportiv, industrial și acvacultură.
* Utilizarea pajiștilor Art.12.(1) Păşunatul animalelor domestice pe pășunile din Parcul Natural Porțile de Fier, din perimetrul zonelor de protecție integrală, este permis numai cu animalele domestice proprietatea membrilor comunităţilor ce deţin păşuni în interiorul parcului, pe suprafeţele, în perioadele şi cu speciile şi efectivele aprobate de administraţia parcului, astfel încât să nu fie afectate habitatele naturale şi speciile de floră şi faună protejate. Art.12.(2) Stânile şi adăposturile pastorale este interzis a fi amplasate în perimetrul zonelor de protecție integrală, iar cele amplasate în zonele de management durabil și dezvoltare durabilă vor respecta arhitectura tradițională specifică zonei.
* Construcții Art.13.(1)În zonele de protecție integrală ale Parcului Natural Porțile de Fier este interzisă realizarea de construcţii, cu excepţia celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități.
* Cercetarea științifică Art.19. (2)Accesul în zonele de protecție integrală, în scopul cercetării științifice, este permis doar cu permis de acces eliberat de APNPF.
* Turism, recreere, reguli de vizitare Art.20.Practicarea escaladei sportive şi a alpinismului, în zonele de protecție integrală, sunt permise numai după obținerea avizului APNPF emis în baza hotărârii Consiliului Științific. Art. (2) Este strict interzisă organizarea și desfășurarea activităților (tabere/concursuri, team building-uri, concursuri/competiții sportive de orice fel şi altele asemenea), în perimetrul zonelor de protecție integrală. Art.24.(1)Accesul în zonele de protecție integrală este permis doar în prezența unui salariat al APNPF sau în baza unui permis de acces, emis individual, pentru perioadă determinată. Art.26.În arealul Parcului Natural Porțile de Fier sunt deasemeni interzise următoarele activități: a)camparea pe teritoriul ariei naturale protejate, în zonele de protecție integrală; b)aprinderea focului în fondul forestier, în poienile și pajiştile de pe raza ariei naturale protejate, precum și în perimetrul zonelor de protecție integrală;

**V. DEFINIŢII**

**Plan de mobilitate urbană** - instrumentul de planificare strategică teritorială prin care sunt corelate dezvoltarea teritorială a localităţilor din zona periurbană/metropolitană cu nevoile de mobilitate şi transport al persoanelor, bunurilor şi mărfurilor.

**Politici de dezvoltare** - mijloacele politico-administrative, organizatorice şi financiare, utilizate în scopul realizării unei strategii.

**Programe de dezvoltare** - ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor de dezvoltare.

**Protecţia mediului** - ansamblu de acţiuni şi măsuri privind protejarea fondului natural şi construit în localităţi şi în teritoriul înconjurător.

**Regimul juridic al terenurilor** - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile şi obligaţiile legate de deţinerea sau exploatarea terenurilor.

**Sistem urban** - sistem de localităţi învecinate între care se stabilesc relaţii de cooperare economică, socială şi culturală, de amenajare a teritoriului şi protecţie a mediului, echipare tehnico-edilitară, fiecare păstrându-şi autonomia administrativă.

**Structură urbană** - totalitatea relaţiilor în plan funcţional şi fizic, pe baza cărora se constituie organizarea unei localităţi sau a unei zone din aceasta şi din care rezultă configuraţia lor spaţială.

**Servitute de utilitate publică** - sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul şi utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecţie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentaţiile de urbanism aprobate (având drept consecinţă o limitare administrativă a dreptului de proprietate).

**Strategie de dezvoltare** - direcţionarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu şi lung, a acţiunilor menite să determine dezvoltarea urbană.

**Structură urbană** - modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localităţi ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcţional şi fizic.

**Teritoriu administrativ** - suprafaţa delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: naţional, judeţean şi al unităţilor administrativ-teritoriale (municipiu, oraş, comună).

**Teritoriul administrativ al localităţii** - suprafaţa constituită din suprafaţa agricolă (teren arabil, păşuni, fâneţe, vii şi livezi), suprafaţa fondului forestier, suprafaţa ocupată de construcţii şi amenajări de infrastructură (căi de comunicaţie, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), bălţi şi suprafaţa aferentă intravilanului (construcţii şi amenajări), a căror carte funciară sau alte evidenţe funciare au aparţinut localităţii respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României.

**Teritoriul unităţii administrativ-teritoriale** - suprafaţa delimitată de lege, reprezentând suprafaţa totală a teritoriilor localităţilor componente.

**Teritoriu intravilan** - totalitatea suprafeţelor construite şi amenajate ale localităţilor ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat şi în cadrul cărora se poate autoriza execuţia de construcţii şi amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localităţi suburbane componente).

**Teritoriu extravilan** - suprafaţa cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unităţii de bază (municipiu, oraş, comună) şi limita teritoriului intravilan.

**Teritoriu metropolitan** - suprafaţa situată în jurul marilor aglomerări urbane, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relaţii reciproce de influenţă în domeniul căilor de comunicaţie, economic, social, cultural şi al intrastructurii edilitare. De regulă limita teritoriului metropolitan depăşeşte limita administrativă a localităţii şi poate depăşi limita judeţului din care face parte.

**Teritoriu periurban** - suprafaţa din jurul municipiilor şi oraşelor, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relaţii de independenţă în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurărilor cu spaţii verzi şi de agrement, asigurărilor cu produse agroalimentare etc.

**Zonă defavorizată** - arii geografice strict delimitate teritorial, care îndeplinesc cel puţin una dintre următoarele condiţii:

* au structuri productive monoindustriale care în activitatea zonei mobilizează mai mult de 50% din populaţia salariată;
* sunt zone miniere în care personalul a fost disponibilizat prin concedieri colective în urma aplicării programelor de restructurare;
* în urma lichidării, restructurării sau privatizării unor agenţi economici apar concedieri colective care afectează mai mult de 25% din numărul angajaţilor care au domiciliul stabil în zona respectivă;
* rata şomajului depăşeşte cu 25% rata şomajului la nivel naţional;
* sunt lipsite de mijloace de comunicaţie şi infrastructura este slab dezvoltată.

**Zonă funcţională** - parte din teritoriul unei localităţi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se determină funcţiunea dominantă existentă şi viitoare. Zona funcţională poate rezulta din mai multe părţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zona de locuit, zona activităţilor industriale, zona spaţiilor verzi etc.). Zonificarea funcţională este acţiunea împărţirii teritoriului în zone funcţionale.

**Zonă de protecţie** - suprafaţa delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. şi în care se instituie servituţi de utilitate publică şi de construire pentru păstrarea şi valorificarea acestor resurse şi bunuri de patrimoniu şi a cadrului natural aferent. Zonele de protecţie sunt stabilite prin acte normative specifice, precum şi prin documentaţii de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.

**Zonă de risc natural** - areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potenţial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populaţia, activităţile umane, mediul natural şi cel construit şi pot produce pagube şi victime umane.)

**Indicatori urbanistici** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării şi al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc şi se calculează după cum urmează:

* **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie;
* **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.

Excepţii de calcul al indicatorilor urbanistici POT şi CUT:

* dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;
* dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului iniţial, adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale noii construcţii.

**Interdicţie de construire** (non aedificandi) - regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din raţiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizaţii de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcţiunea propusă.

**Planificarea teritorială** - ansamblul de metode utilizate de sectorul public pentru a asigura organizarea raţională a teritoriului, la diferite scări (regională, naţională, transnaţională), protecţia mediului şi atingerea obiectivelor economice şi sociale, prin coordonarea politicilor sectoriale din perspectiva impactului lor asupra teritoriului. Planificarea teritorială cuprinde strategii, politici şi programe sectoriale, precum şi documentaţii specifice integrate, în scopul dezvoltării echilibrate şi durabile, şi prevede obiective, etape de realizare şi resurse financiare necesare.

**Unitate teritorială de referinţă (UTR)** - subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcţie de relief şi peisaj cu caracteristici similare, evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar şi mod de construire omogen, folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor, regim juridic al imobilelor similar. )

* relief şi peisaj cu caracteristici similare;
* evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă;
* populaţie cu structură omogenă;
* sistem parcelar şi mod de construire omogene;
* folosinţe de aceeaşi natură ale terenurilor şi construcţiilor;
* regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinaţia terenurilor şi la indicatorii urbanistici.

În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafeţe întinse, mai multe UTR alăturate pot forma o macrounitate teritorială de referinţă (MUTR).

**Zonă protejată** - zonă naturală ori construită, delimitată geografic şi/sau topografic, determinată de existenţa unor valori de patrimoniu natural şi/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public şi declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare şi reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituţi de intervenţie legate de desfiinţare, modificare, funcţionalitate, distanţe, înălţime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejmuiri, mobilier urban, amenajări şi plantaţii şi este stabilit prin documentaţii de urbanism specifice aprobate.

**Autorizaţia de construire/desfiinţare** - Actul de autoritate al administraţiei publice locale - consilii judeţene şi consilii locale municipale, orăşeneşti şi comunale -, pe baza căruia se pot realiza lucrări de construcţii.

Procedura de emitere a autorizaţiei de construire/desfiinţare este reglementată prin lege şi prin normele metodologice elaborate de Ministerul Transporturilor, Construcţiilor şi Turismului.

**Anexe gospodăreşti** - Construcţiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activităţi specifice, complementare funcţiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinţei, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcţională distinctă.

În categoria anexelor gospodăreşti, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite şi altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noţiunii de anexe gospodăreşti şi garajele, serele, piscinele şi altele asemenea.

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

**Clădiri de importanţă redusă** - Construcţii cu funcţii obişnuite, cu un grad de risc scăzut, care afectează un număr redus de oameni:

* clădiri de locuit cu S+P+1E, cu maximum 6 apartamente, inclusiv anexele gospodăreşti ale acestora;
* clădiri pentru învăţământ cu cel mult 4 unităţi funcţionale;
* dispensare comunale fără staţionar;
* sedii administrative în mediul rural: primării, posturi de poliţie, cooperative de credit rural, biblioteci, oficii poştale şi altele asemenea;
* clădiri pentru comerţ şi alimentaţie publică, cu o suprafaţă de până la 200 m2 şi cu deschideri până la 6 m;
* hale şi ateliere pentru activităţi meşteşugăreşti care nu generează vibraţii, cu o suprafaţă de până la 200 m2 şi deschideri până la 6 m;
* dependinţe şi anexe gospodăreşti: garaje, bucătării de vară, grajduri, şuri şi altele asemenea;
* construcţii cu caracter provizoriu.

**Construcţii cu caracter provizoriu** - Construcţiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcţiunii adăpostite ori datorită cerinţelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existenţă limitată, precizată şi prin autorizaţia de construire.

De regulă, construcţiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale şi alcătuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea iniţială (confecţii metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) şi sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcţiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioşcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile şi în spaţiile publice, corpuri şi panouri de afişaj, firme şi reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcţiilor provizorii se autorizează în aceleaşi condiţii în care se autorizează construcţiile definitive.

**Construcţii speciale** - Construcţii, amenajări şi instalaţii care se autorizează în condiţiile prevăzute la art. 43 lit. a), respectiv construcţiile, amenajările şi instalaţiile la obiective militare, precum şi cele realizate în scopul îndeplinirii atribuţiilor specifice instituţiilor din domeniul apărării, ordinii publice şi securităţii naţionale, deţinute cu orice titlu de către acestea.

**Documentaţie tehnică** - D.T. - Documentaţia tehnică simplificată care prezintă elementele tehnice esenţiale necesare emiterii autorizaţiei de construire/desfiinţare şi prin care se stabilesc principalele coordonate privind încadrarea în indicii urbanistici aprobaţi, amplasarea construcţiilor şi relaţiile acestora cu vecinătăţile, schemele şi fluxurile funcţionale, compoziţia spaţială, structura de rezistenţă, expresia de arhitectură, dotarea şi echiparea construcţiilor - inclusiv soluţiile de asigurare, branşare şi racordare a acestora la infrastructura edilitară, după caz.

După emiterea autorizaţiei de construire, documentaţia tehnică - D.T. se dezvoltă în proiectul tehnic - P.Th. şi constituie parte integrantă a acestuia, respectiv a detaliilor de execuţie, fiind interzisă modificarea prevederilor documentaţiei tehnice - D.T, sub sancţiunea nulităţii autorizaţiei de construire.

Conţinutul-cadru al documentaţiei tehnice - D.T. este prevăzut în anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare.

Totalitatea documentelor prevăzute la art. 7 alin. (1) din lege care constituie dosarul ce se depune la autorităţile administraţiei publice locale prevăzute la art. 4 în vederea emiterii autorizaţiei de construire.

**Drept de execuţie a lucrărilor de construcţii** - Dreptul asupra construcţiei şi/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obţine, potrivit legii, din partea autorităţii competente, autorizaţia de construire/desfiinţare:

1. drept real principal: drept de proprietate, drept de administrare, uz, uzufruct, superficie, servitute (dobândit prin act autentic notarial, certificat de moştenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească, lege)

11. drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităţilor administrativ-teritoriale.

2. drept de creanţă dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locaţiune. Emiterea autorizaţiei de construire în baza unui contract de comodat/locaţiune se poate face numai pentru construcţii cu caracter provizoriu şi acordul expres al proprietarului de drept. Prin excepţie, în baza unui contract de închiriere încheiat în condiţiile legislaţiei specifice din domeniul petrolului şi gazelor naturale, de către titularii de licenţe/permise/autorizaţii cu proprietarii terenurilor din perimetrul de exploatare, se poate autoriza inclusiv executarea lucrărilor de construcţii necesare pentru derularea operaţiunilor de explorare/prospectare geologică şi exploatare a petrolului şi gazelor naturale, altele decât construcţiile cu caracter provizoriu, dacă respectivele contracte cuprind explicit acordul proprietarilor pentru executarea lucrărilor de construcţii pe aceste terenuri.

3. drept de creanţă dobândit prin: contract încheiat în condiţiile legislaţiei specifice în domeniul infrastructurii de comunicaţii electronice sau hotărâre judecătorească definitivă care să ţină loc de contract între părţi.

**Firma** - Elementul constructiv aplicabil pe clădire sau independent, pe care se inscripţionează date de identificare a unei instituţii publice, societăţi comerciale, fundaţii, denumirea comercială, obiectul de activitate sau orice alt text specific, sub care o persoană fizică sau juridică îşi exercită activitatea într-o clădire sau într-o incintă.

**Instalaţii aferente construcţiilor** - Totalitatea echipamentelor care asigură utilităţile necesare funcţionării construcţiilor, situate în interiorul limitei de proprietate, de la branşament/racord la utilizatori, indiferent dacă acestea sunt sau nu încorporate în construcţie. Instalaţiile aferente construcţiilor se autorizează împreună cu acestea sau, după caz, separat.

**Lucrări de construcţii** - Operaţiunile specifice prin care:

* se realizează construcţii de orice fel - civile, industriale, agrozootehnice, edilitare subterane şi aeriene, căi de comunicaţii, lucrări inginereşti, de artă etc.;
* se desfiinţează astfel de construcţii prin demolare, dezmembrare, dinamitare etc.

**Lucrări de modificare** - Lucrări de intervenţii asupra elementelor constructive, structurale şi/sau nestructurale, având ca efect modificarea totală sau în parte a acestora.

Lucrările de modificare pot fi:

* lucrări de modificare structurală, din care fac parte, în principal, lucrările de consolidare, de supraetajare şi/sau de extindere a construcţiei;
* lucrări de modificare nestructurală, din care fac parte, în principal, lucrările de amenajări interioare şi recompartimentări uşoare, care nu afectează în mod semnificativ structura de rezistenţă a construcţiei şi pentru care este necesar avizul prealabil al unui proiectant autorizat.

Pentru executarea lucrărilor de modificare, cu excepţia lucrărilor de compartimentare provizorii, nestructurale, este necesară emiterea unei autorizaţii de construire în condiţiile legii şi cu respectarea prevederilor legale privind calitatea în construcţii.

**Lucrări de intervenţie în primă urgenţă** - Orice fel de lucrări necesare la construcţiile existente care prezintă pericol public ca urmare a unor procese de degradare a acestora determinate de factori distructivi naturali şi antropici, inclusiv a instalaţiilor aferente acestora, pentru:

* punerea în siguranţă, prin asigurarea cerinţelor de rezistenţă mecanică, stabilitate şi siguranţă în exploatare;
* desfiinţarea acestora.

**Lucrări de reabilitare** - Orice fel de lucrări de intervenţii necesare pentru îmbunătăţirea performanţelor de siguranţă şi exploatare a construcţiilor existente, inclusiv a instalaţiilor aferente, în scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerinţelor esenţiale de calitate prevăzute de lege.

**Lucrări de renovare majoră pentru infrastructura fizică a reţelelor de comunicaţii electronice** - Lucrările de construcţii civile sau lucrările de inginerie civilă executate în spaţiul utilizatorului final, care includ modificări structurale ale întregii infrastructuri fizice interioare sau ale unei părţi substanţiale a acesteia şi care necesită o autorizaţie de construcţie.

**Lucrări specifice la căile de comunicaţie, care nu necesită autorizaţie de construire** - Lucrările de întreţinere care nu necesită proiect şi deviz general, constând dintr-un complex de lucrări care se execută în mod permanent, în vederea menţinerii construcţiilor-instalaţiilor în condiţii tehnice corespunzătoare desfăşurării continue, confortabile şi în deplină siguranţă a circulaţiei, la nivelul traficului maxim.

**Mobilier urban** - Elementele funcţionale şi/sau decorative amplasate în spaţiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localităţii. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcţiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundaţii platforme de beton, racorduri la utilităţi urbane, cu excepţia energiei electrice), necesitând emiterea autorizaţiei de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice şi altele asemenea.

**Proiect tehnic (P.Th.)** - Documentaţia tehnico-economică - piese scrise şi desenate -, elaborată în condiţiile legii, care dezvoltă documentaţia tehnică - D.T, cu respectarea condiţiilor impuse prin autorizaţia de construire, precum şi prin avizele, acordurile şi actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului, anexe la autorizaţia de construire.

Proiectul tehnic (P.Th.) cuprinde soluţiile tehnice şi economice de realizare a obiectivului de investiţii, pe baza căruia se execută lucrările de construcţii autorizate.

**Detalii de execuţie (D.E.)** - Documentaţii tehnice cuprinzând reprezentări grafice realizate la scările 1:2, 1:5, 1:10, 1:20 sau, după caz, la alte scări grafice, în funcţie de necesităţile de redactare, precum şi piese scrise pentru explicitarea reprezentărilor grafice, elaborate în baza proiectului tehnic şi cu respectarea strictă a prevederilor acestuia, care detaliază soluţiile tehnice de alcătuire, asamblare, executare, montare şi alte asemenea operaţiuni, privind părţi/elemente de construcţie ori de instalaţii aferente acesteia şi care indică dimensiuni, materiale, tehnologii de execuţie, precum şi legături între elementele constructive structurale/nestructurale ale obiectivului de investiţii.

Detaliile de execuţie, elaborate în condiţiile legii şi verificate pentru cerinţele esenţiale de calitate în construcţii de către verificatori tehnici atestaţi în condiţiile legii, detaliază proiectul tehnic, în vederea executării lucrărilor de construcţii autorizate.

**Recepţia lucrărilor** - Recepţia lucrărilor constituie o componentă a sistemului calităţii în construcţii şi este actul prin care se certifică finalizarea lucrărilor executate în conformitate cu prevederile proiectului tehnic şi cu detaliile de execuţie.

Recepţia lucrărilor de construcţii de orice categorie şi de instalaţii se efectuează atât la lucrări noi, cât şi la intervenţii în timp asupra construcţiilor existente, conform legii. Recepţia lucrărilor de construcţii se realizează în două etape, potrivit prevederilor legale în vigoare, după cum urmează:

* recepţia la terminarea lucrărilor;
* recepţia finală.

**Schimbare de destinaţie** - În înţelesul prevederilor art. 3, este necesară emiterea unei autorizaţii de construire şi/sau de desfiinţare, după caz, numai în situaţia în care pentru realizarea schimbării de destinaţie a spaţiilor sunt necesare lucrări de construcţii pentru care legea prevede emiterea autorizaţiei de construire.