



Regulament Local de Urbanism - Preliminar

# ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI ORAVIȚA

Beneficiar

Orașul Oravița, Județul Caraș-Severin

Proiectant General

VEGO Concept Engineering S.R.L.





# FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al Orașului Oravița, Județul Caraș-Severin
Beneficiar	Orașul Oravița, Județul Caraș-Severin
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Regulament Local de Urbanism - Preliminar
Data elaborării	MAI 2026



## COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	Arh. Iulian CĂMUI	      
Project manager	Virgil PROFEANU	
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU	
	Arh. Luiza TĂNASE	
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA	
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ	
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU	



# CUPRINS

VOLUMUL I - REGLEMENTĂRI URBANISTICE .....	7
CAPITOLUL I – PRINCIPII GENERALE DE ELABORARE A PUG.....	7
Art. 1. – Caracterul regulamentului.....	7
CAPITOLUL II - ROLUL ȘI APLICABILITATEA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM .....	11
Art. 2. - Caracterul obligatoriu și derogări .....	11
Art. 3. - Conținutul normativ al regulamentului.....	11
CAPITOLUL III - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PUG .....	13
Art. 4. - Corelarea PUG cu alte documentații.....	13
Art. 5. - Fundamentarea legală a RLU.....	13
CAPITOLUL IV - DOMENIUL DE APLICARE .....	14
Art. 6. - Aplicabilitatea generală.....	14
Art. 7. - Excepții .....	14
Art. 8. - Organizarea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (UTR) .....	14
Art. 9. - Relaționarea cu teritoriile limitrofe .....	14
CAPITOLUL V - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	15
Art. 10. - Reglementări și prevederi specifice.....	15
Art. 11. - Zone de siguranță și protecție - reglementări.....	15
Art. 12. - Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public .....	15
Art. 13. - Condiții de construibilitate ale parcelelor .....	16
Art. 14. - Operațiuni de parcelare - reglementări.....	16
Art. 15. - Indicatori urbanistici maximali .....	17
Art. 16. - Circulații și accese, accese pietonale - reglementări .....	17
Art. 17. - Staționarea autovehiculelor .....	17
Art. 18. - Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor.....	17
Art. 19. - Spații libere și spații plantate .....	18
Art. 20. - Aspectul exterior al clădirilor.....	18
Art. 21. - Împrejmuiri.....	18
Art. 22. - Prevederi generale în intravilan privind valorile peisagere.....	19
Art. 23. - Interdicții temporare de construire .....	19



Art. 24. - Interdicții definitive de construire.....	19
Art. 25. - Orientarea față de puncte cardinale a construcțiilor.....	19
Art. 26. - Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate.....	20
<b>CAPITOLUL VI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....</b>	<b>21</b>
Art. 27. - Zone Construite Protejate (ZCP).....	21
Art. 28. - Zone și Subzone Funcționale (ZF / SZF).....	22
<b>CAPITOLUL VII - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN.....</b>	<b>29</b>
Art. 29. - Domeniul de aplicare și principii de reglementare.....	29
Art. 30. - UTR A - Unități agro-zootehnice (ZFo4).....	30
Art. 31. - UTR Cr și Cf - Căi de comunicație și transporturi (ZFo6).....	32
Art. 32. - UTR M1 - Zonă mixtă (ZFo8).....	34
Art. 33. - UTR Mx2 - Zonă mixtă Marila.....	36
Art. 34. - UTR CP - Centru Protejat.....	41
Art. 35. - UTR RI - Zone cu Risc la Inundații (regim special).....	43
Art. 36. - UTR L1 - Locuințe individuale izolate.....	44
Art. 37. - UTR L2 - Locuințe colective și funcțiuni complementare.....	48
Art. 38. - UTR L3 - Locuințe individuale cu regim mic de înălțime.....	51
Art. 39. - UTR L4 - Locuințe individuale ale satelor componente.....	55
Art. 40. - UTR I - Zonă unități industriale și de depozitare.....	59
Art. 41. - UTR Gc - Zonă gospodării comunale.....	63
Art. 42. - UTR E - Zonă Echipare Edilitară.....	67
Art. 43. - UTR V1 - Spații verzi publice.....	71
Art. 44. - UTR V2 - Agreement.....	74
Art. 45. - UTR T - Zonă de dezvoltare turistică.....	78
<b>CAPITOLUL VIII - PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN.....</b>	<b>82</b>
Art. 46. - Reglementări pentru zona cu destinație agricolă.....	82
Art. 47 - Reglementări pentru subzona de producere a energiei din surse regenerabile (SZF12.3).....	84
Art. 48. - Reglementări pentru zona căilor de comunicație din extravilan.....	87
<b>CAPITOLUL IX - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR).....</b>	<b>88</b>
Art. 49. - Principiul de organizare ierarhică: UTR -> ZF -> SZF.....	88
Art. 50. - Definiții și relații ierarhice.....	88



Art. 51. - Aplicabilitate și referințe .....	88
<b>CAPITOLUL X - DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII .....</b>	<b>89</b>
Art. 52. – Intrarea în vigoare și aplicabilitate .....	89
Art. 53. – Regimul documentațiilor de urbanism aprobate anterior .....	89
Art. 54. – Inițierea documentațiilor de urbanism după aprobarea PUG .....	89
Art. 55. – Proceduri începute anterior aprobării PUG (Certificat de Urbanism în scop de autorizare) .....	90
Art. 56. – Certificate de Urbanism emise anterior aprobării PUG care solicită PUZ/PUD .....	90
Art. 57. – Autorizații de construire emise anterior aprobării PUG.....	90
Art. 58. – Documentații de urbanism aflate în curs de avizare/aprobare la data aprobării PUG .....	90
Art. 59. – Prevalența servituților și a obiectivelor de utilitate publică .....	91
Art. 60. – Măsuri tranzitorii privind aplicarea indicatorilor urbanistici.....	91
<b>CAPITOLUL XI – CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM.....</b>	<b>92</b>
<b>VOLUMUL III .....</b>	<b>93</b>
<b>ANEXA A - GLOSAR DE TERMENI și ABREVIERI.....</b>	<b>93</b>
<b>ANEXA B - ABREVIERI.....</b>	<b>97</b>
<b>ANEXA C - LEGISLAȚIE .....</b>	<b>102</b>
<b>ANEXA D - Sistemul de Codificare a Claselor și funcțiunilor Constructive .....</b>	<b>107</b>



## VOLUMUL I - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

### CAPITOLUL I – PRINCIPII GENERALE DE ELABORARE A PUG

#### Art. 1. — Caracterul regulamentului

(1) Prezentul R.L.U. (Regulament local de urbanism) are caracter director și de reglementare. Principiile generale ale regulamentului de urbanism sunt fundamentate pe: armonizarea cu documentațiile de urbanism de rang superior și cu legislația în vigoare; conservarea patrimoniului și protecția mediului; alocarea echilibrată a funcțiunilor; dezvoltarea controlată a localității, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Conform art. 2 alin. (3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, gestionarea teritoriului se realizează prin intermediul amenajării teritoriului și urbanismului, contribuind la dezvoltarea spațială echilibrată, protecția patrimoniului natural și construit și îmbunătățirea condițiilor de viață.

Utilizarea rațională a terenurilor se realizează prin reglementarea tipurilor de activități și a tipurilor de construcții care se pot realiza pe acestea, precum și prin dimensionarea judicioasă a suprafețelor ocupate de construcții, în raport cu funcțiunile acestora și cu suprafața parcelelor. Guvernul României, „Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism”, Art. 12 alin. (1), Monitorul Oficial, 1996.

"Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora." „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Art. 12, Monitorul Oficial, 2001.

#### (2) Aplicabilitate și interpretare

Specialiștii și experții implicați în realizarea documentațiilor de tip PUZ și PUD, precum și arhitecții și inginerii implicați în documentațiile tehnice ulterioare, vor utiliza aceste principii pentru a înțelege și aplica spiritul documentației Planului Urbanistic General (PUG), asigurând astfel coerența și continuitatea în planificarea și dezvoltarea localității. Interpretarea și aplicarea regulamentului de urbanism trebuie să fie în concordanță cu viziunea strategică și obiectivele de dezvoltare stabilite prin documentațiile de urbanism de rang superior, precum și cu legislația națională și normele metodologice relevante.



- a) În elaborarea documentațiilor de urbanism se vor respecta normele metodologice și reglementările tehnice aplicabile, inclusiv cele referitoare la zonele de risc natural, pentru a asigura siguranța și reziliența comunităților în fața acestor fenomene.
- b) Documentațiile tehnice vor fi elaborate în strânsă legătură cu principiile și cerințele stabilite în documentațiile de urbanism, asigurând alinierea proiectelor de construcție și dezvoltare la strategiile și obiectivele de dezvoltare durabilă.
- c) Arhitecții și inginerii vor contribui la dezvoltarea localității prin proiecte care promovează inovația, sustenabilitatea și integrarea socială, în conformitate cu principiile generale ale regulamentului de urbanism și cu viziunea strategică a documentației PUG.

Regulamentul de urbanism are la bază următoarele principii generale, acestea fiind concepute ca reguli de maximă generalitate care sintetizează esența reglementărilor și în spiritul cărora se vor interpreta toate prevederile Regulamentului:

### **1.1. Principiul Respectării Documentațiilor de Rang Superior**

.Numele documentației de rang superior (PATJ): Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Caraș-Severin

- (1) Numele documentației de rang superior (PATN): Planul de Amenajare a Teritoriului Național
- (2) Legislația și normele de ordin superior aplicabile: Legislația în vigoare la data elaborării
  - Toate documentațiile (PUZ, PUD, SF, DTAC) trebuie să demonstreze corelarea cu PUG, PATJ și PATN.
  - Orice modificare a PUG trebuie să fie analizată pentru conformitatea cu documentațiile superioare.
  - Nu este cazul - Principiul este de aplicabilitate generală și nu admite derogări.

Acest principiu asigură coerența ierarhică a planificării teritoriale.

### **1.2. Principiul Conservării Patrimoniului Cultural și al Mediului Natural**

Lista obiectivelor de patrimoniu local: Conform Studiului Istoric și listei LMI

- Delimitarea zonelor de protecție pentru monumente și situri arheologice: Conform planșelor PUG



- Inventarul elementelor de patrimoniu natural: Conform Studiului de Mediu și Studiului Peisagistic
- Existența și respectarea zonelor de protecție în toate documentațiile subsecvente.
- Intervențiile în zonele protejate se pot realiza doar cu avizul conform al autorităților competente.

### 1.3. Principiul Coordonării

Starea infrastructurii existente (rețele, drumuri): Starea infrastructurii tehnico-edilitare se stabilește prin Certificatul de Urbanism, pe baza avizelor operatorilor și a documentațiilor tehnice disponibile.

- în zona de referință: Starea infrastructurii tehnico-edilitare se stabilește prin Certificatul de Urbanism, pe baza avizelor operatorilor și a documentațiilor tehnice disponibile.
- Reglementările PUG pentru zona respectivă.

### 1.4. Principiul Dezvoltării Controlate a Echipării Tehnico-Edilitare

- Se aplică în zonele unde infrastructura este insuficientă, inexistentă sau subdimensionată.
- Starea infrastructurii tehnico-edilitare: insuficientă | inexistentă | subdimensionată
- Factor de limitare temporară a CUT: jumătate
- Condiția pentru autorizare pe CUT maximal: Recepția lucrărilor de infrastructură edilitară.
- Sursa de finanțare a infrastructurii: surse publice | surse private | surse mixte (public-privat)
- Verificarea gradului de echipare edilitară la emiterea Certificatului de Urbanism.
- Condiționarea recepției finale a clădirilor de recepția infrastructurii aferente.
- Posibilitatea autorizării pe CUT maximal cu condiționarea recepției.

Acest principiu leagă direct dreptul de a construi de capacitatea infrastructurii.

### 1.10. Principiul Dezvoltării Durabile

- Piloni de echilibrat: mediu | social | economic
- Obiective: utilizarea responsabilă a resurselor | protecția mediului natural



- Raport de sustenabilitate pentru proiectele de anvergură.

### 1.15. Principiul Conectivității

- Rețele de comunicare (drumuri, piste velo, transport public)
- Infrastructură (digitală, energetică, de utilități)
- Instrumente de planificare integrată (strategii inter-comunitare, proiecte regionale)
- Gradul de interconectare a rețelei stradale cu localitățile învecinate.
- Existența unor strategii comune de dezvoltare cu UAT-urile limitrofe.

Acest principiu asigură că dezvoltarea localității nu este izolată, ci se integrează într-un context regional mai larg.



## CAPITOLUL II - ROLUL ȘI APLICABILITATEA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

### Art. 2. - Caracterul obligatoriu și derogări

- (1) **Conformitate:** Toate lucrările de construcție în UAT ORAVIȚA trebuie să respecte integral prevederile prezentului RLU și ale PUG-ului aferent.
- (2) **Derogări:** În situația în care prevederile PUG nu pot fi respectate, este necesară elaborarea și aprobarea uneia dintre următoarele documentații, după caz:
  - (1) Plan Urbanistic Zonal (PUZ);
  - (1) Plan Urbanistic de Detaliu (PUD);
- (3) **Protecția spațiilor verzi:** Se interzice reducerea procentului minim de spațiu verde stabilit prin PUG printr-o documentație ulterioară, cu excepția cazului în care se elaborează și se aprobă un nou PUG.
- (4) **Regimul retragerilor:** Retragerile minime obligatorii de la limitele de proprietate pot fi modificate prin PUZ sau PUD, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:
  - (1) **Condiția 1 (proporționalitate cu înălțimea):** Retragerea să fie de minim 1/2 din înălțimea clădirii la atic.
  - (1) Condiția 2 (distanțe absolute minime):
    - Retragerea laterală să nu fie mai mică de 3,00 m.
    - Retragerea posterioară să nu fie mai mică de 5,00 m.
  - (1) **Scopul retragerilor:** Asigurarea spațiului pentru: iluminat natural; ventilație; acces de urgență.

### Art. 3. - Conținutul normativ al regulamentului

Regulamentul local de urbanism al UAT ORAVIȚA stabilește cadrul normativ pentru dezvoltarea localității, reglementând următoarele elemente pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR):

- (1) **Funcțiunea zonei:** Definirea utilizării principale și a celor complementare.
- (2) **Înălțimea maximă admisă:** Exprimată în metri și număr de niveluri.



- (3) **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT):** Raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
- (4) **Procentul de ocupare a terenului (POT):** Raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața parcelei.
- (5) **Retrageri:** Distanțele minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare.
- (6) **Caracteristici arhitecturale:** Reguli privind volumetria, finisajele și materialele admise.
- (7) **Spații verzi și parcaje:** Procente minime și norme de calcul.
- (8) **Împrejmuiri și echipare tehnico-edilitară:** Reguli de conformare și condiții de racordare.



## CAPITOLUL III - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PUG

### Art. 4. - Corelarea PUG cu alte documentații

(1) **Corelarea ierarhică:** PUG-ul UAT ORAVIȚA este elaborat în concordanță și corelare cu documentațiile de rang superior:

(1) Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) CARAȘ-SEVERIN.

(1) Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN).

(2) Alinierea la standarde europene: Documentația integrează principii și practici de planificare europene, promovând: utilizarea eficientă a resurselor; protecția patrimoniului cultural și natural; îmbunătățirea calității vieții; asigurarea unei creșteri economice sustenabile.

(3) Rolul PUG: Documentația servește ca instrument principal de planificare și reglementare a dezvoltării spațiale a UAT ORAVIȚA.

### Art. 5. - Fundamentarea legală a RLU

Prezentul RLU se fundamentează pe următoarele acte normative și documentații:

(1) Legislația principală:

(1) Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

(1) Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001

(1) Documentație de referință: PUG-ul anterior al UAT ORAVIȚA, aprobat prin HCL nr. 45/1995.

(2) Alte acte normative: Legislația în vigoare la data elaborării, conform listei din Anexa 4 – Legislație Conexă.



## CAPITOLUL IV - DOMENIUL DE APLICARE

### Art. 6. - Aplicabilitatea generală

Prezentul RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor de pe teritoriul administrativ al UAT ORAVIȚA, indiferent de categoria de teren.

### Art. 7. - Excepții

Se exceptează de la prevederile Art. 6 construcțiile și amenajările cu caracter militar, care se autorizează în condițiile legilor specifice.

### Art. 8. - Organizarea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (UTR)

- (1) Împărțirea teritoriului administrativ al UAT ORAVIȚA, JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN, în Unități Teritoriale de Referință (UTR) este detaliată în Planșa de reglementări urbanistice.
- (2) UTR-urile sunt delimitate pe criterii de omogenitate funcțională și caracteristici existente.
- (3) Lista UTR-urilor va fi detaliată în capitolele specifice ale prezentului regulament.

### Art. 9. - Relaționarea cu teritoriile limitrofe

Planșa de reglementări include recomandări de dezvoltare integrată cu Reșița și UAT-urile învecinate. Aceste recomandări necesită confirmare prin:

- (1) Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ)
- (1) Planurile Urbanistice Generale (PUG) ale localităților vecine



## CAPITOLUL V - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### Art. 10. - Reglementări și prevederi specifice

#### Condiții:

- Orice intervenție se va realiza cu respectarea legislației privind monumentele istorice (Legea nr. 422/2001), patrimoniul arheologic, ariile naturale protejate (OUG nr. 57/2007) și coridoarele ecologice.
- Obținerea tuturor avizelor și acordurilor specifice este obligatorie.
- Intervențiile asupra obiectivelor protejate sau propuse spre protejare se realizează doar cu avizul conform al autorităților competente.

#### Autorități competente posibile:

- Direcția Județeană pentru Cultură
- Agenția pentru Protecția Mediului

### Art. 11. - Zone de siguranță și protecție - reglementări

#### Tipuri zone protecție:

- Aferente infrastructurilor tehnico-edilitare (rețele electrice, gaze, apă, telecomunicații etc.).
- Aferente căilor de comunicație (drumuri, căi ferate).
- Aferente cursurilor de apă.
- Impuse de riscuri naturale sau antropice.

#### Regim tehnic:

- Delimitarea și regimul se stabilesc conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996), normelor tehnice specifice și avizelor organismelor competente.
- Dreptul de a construi este restricționat sau interzis conform legislației sectoriale.

### Art. 12. - Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

#### Cerințe fundamentale calitate (conform Legii nr. 10/1995):

- rezistență mecanică și stabilitate



- securitate la incendiu
- igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului
- siguranță și accesibilitate în exploatare
- protecție la zgomot
- economie de energie și izolare termică

### **Condiții proiectare:**

- Proiectele vor fi elaborate și verificate de specialiști atestați.

### **Interdicție:**

- Se interzice autorizarea altor construcții pe terenurile rezervate pentru lucrări de utilitate publică prin documentații de urbanism aprobate.

## **Art. 13. - Condiții de construibilitate ale parcelelor**

### Condiții cumulative:

- Îndeplinirea condițiilor de formă și dimensiuni minime (front la stradă și suprafață) specificate per UTR.
- Asigurarea accesului la un drum public.
- Existența posibilității de asigurare a utilităților necesare (apă, canalizare, energie electrică) prin branșare la rețele publice sau sisteme individuale autorizate.

## **Art. 14. - Operațiuni de parcelare - reglementări**

### Condiții pentru divizare peste 3 parcele:

- Se poate realiza doar în baza unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat, cu excepțiile legale.

### Cerințe pentru noile parcele:

- Respectarea condițiilor de construibilitate (suprafață și front minim) din RLU pentru UTR-ul respectiv.
- Asigurarea de accese corespunzătoare.
- Să nu genereze disfuncționalități sau loturi reziduale neconstruibile.



## Art. 15. - Indicatori urbanistici maximali

**Principiu:** Indicatorii urbanistici (POT, CUT, Regim de Înălțime) stabiliți per UTR și SZF sunt valori maxime.

**Interdicție:** Nu pot fi depășiți prin nicio documentație de rang inferior (PUZ sau PUD) sau prin autorizație de construire.

## Art. 16. - Circulații și accese, accese pietonale - reglementări

### Cerințe acces carosabil:

- Fiecare parcelă constructibilă trebuie să aibă acces direct dintr-o circulație publică sau drum de servitute legal constituit.
- Accesul trebuie dimensionat pentru a permite intervenția în caz de urgență, conform normelor.

### Cerințe rețea stradală:

- Asigurarea continuității și coerenței rețelei.
- Amenajarea de trotuare și accese pietonale sigure și accesibile conform H.G. nr. 525/1996 și normativelor specifice.

## Art. 17. - Staționarea autovehiculelor

**Regulă generală:** Asigurarea numărului minim de locuri de parcare se face în interiorul parcelei, în afara domeniului public.

**Referință calcul:** normele stabilite în anexele prezentului regulament.

**Interdicție:** Amenajarea de parcaje pe carosabil sau trotuare este interzisă, cu excepția cazurilor special reglementate prin PUZ aprobat și marcat corespunzător.

## Art. 18. - Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor

### Condiționare autorizare:

- Posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare publice existente.
- SAU realizarea de sisteme individuale sau colective (ex: stații de epurare, puțuri) avizate, cu obligația racordării ulterioare la sistemul public.



### **Cerințe deșeuri:**

- Asigurarea de spații special amenajate pentru colectare selectivă, dimensionate corespunzător, igienice și integrate estetic.

### **Art. 19. - Spații libere și spații plantate**

**Regulă generală:** Asigurarea unui procent minim obligatoriu de spații verzi, calculat din suprafața totală a parcelei, conform reglementărilor per UTR.

**Cerințe amenajare:** Spațiile verzi vor fi amenajate peisagistic, plantate și întreținute.

**Interdicție:** Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi este interzisă, conform Legii nr. 24/2007.

### **Art. 20. - Aspectul exterior al clădirilor**

#### **Cerințe de integrare:**

- Volumetria, expresia arhitecturală, materialele și culorile se vor înscrie în caracterul general al zonei (definit per UTR).
- Se va urmări integrarea armonioasă și evitarea disonanțelor.

#### **Condiții speciale:**

- În zonele protejate sau lângă monumente istorice, se vor respecta strict prevederile din avizele autorităților competente.

### **Art. 21. - Împrejmuiri**

#### **Reguli împrejmuiri la aliniament:**

- **Tip:** transparente, decorative sau gard viu.
- **Design:** Înălțime și design stabilite la nivel de UTR pentru coerență stradală.

#### **Reguli împrejmuiri laterale/posterioare:**

- **Tip:** Pot fi opace.

#### **Cerințe materiale:**

- Materiale de calitate, în armonie cu arhitectura clădirii și specificul zonei.



## Art. 22. - Prevederi generale în intravilan privind valorile peisagere

### Elemente de protejat:

- peisajul natural și construit valoros
- perspective panoramice
- aliniamente de arbori
- malurile cursurilor de apă
- elemente de relief semnificative

### Condiționare intervenții:

- Orice intervenție cu potențial impact negativ se va realiza doar pe baza unor studii de specialitate și cu avizul autorităților competente.

## Art. 23. - Interdicții temporare de construire

**Caz 1:** În zonele pentru care s-a demarat procedura de elaborare a unui PUZ, până la aprobarea acestuia.

**Caz 2:** Pentru P.U.Z.-uri și P.U.D.-uri aprobate începând cu HCL nr. 45/1995, valabilitatea încetează la un an de la aprobarea noului PUG.

## Art. 24. - Interdicții definitive de construire

**Regim:** non aedificandi.

**Excepții:** lucrări pentru diminuarea riscurilor, lucrări de utilitate publică.

### Zone cu interdicție definitivă:

- Terenuri cu risc natural ridicat (inundabilitate Q1%, alunecări active etc.).
- Perimetre de protecție integrală a monumentelor istorice sau a surselor de apă.
- Terenuri afectate de servituți de utilitate publică.

**Abrogare:** P.U.Z.-urile și P.U.D.-urile aprobate anterior datei de HCL nr. 45/1995 sunt abrogate.

## Art. 25. - Orientarea față de puncte cardinale a construcțiilor

**Recomandare:** Asigurarea unui nivel optim de însorire pentru spațiile principale.

**Funcțiuni vizate:** clădiri de locuit, învățământ, sănătate.



**Spații vizate:** camere de zi, dormitoare, săli de clasă, saloane.

**Referință normativă:** Ordinul MS nr. 119/2014.

## **Art. 26. - Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate**

**Regulă față de drumuri publice:** Respectarea aliniamentului și retragerilor obligatorii stabilite per UTR.

**Regulă față de căi ferate:**

- Respectarea distanțelor și zonelor de protecție din legislația specifică (ex: O.G. nr. 43/1997).
- Obținerea avizului administratorului infrastructurii feroviare.



## CAPITOLUL VI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### Art. 27. - Zone Construite Protejate (ZCP)

Tabelul 1 - Zone protejate și conformitate legală

Cod ZRS	Denumire ZRS	Cod ZRSD	Denumire ZRSD	Conformitate legală
<b>ZRS05</b>	Zonă de protecție monumente istorice (existente) și situri arheologice	Nu este cazul	Nu este cazul	Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
<b>ZRS10</b>	Zonă de protecție aferentă zonelor aflate permanent sub ape	Nu este cazul	Nu este cazul	Legea apelor nr. 107/1996 – Anexa 2
<b>ZRS12</b>	Zonă de protecție construcții și rețele tehnico-edilitare	ZRS12.1	Zonă de protecție aferentă rețelei electrice	Ordin ANRE 239/2019
<b>ZRS13</b>	Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere	ZRS13.1, ZRS13.2	Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere drum județean; Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere drum comunal	OG 43/1997
<b>ZRS16</b>	Zonă de protecție sanitară	ZRS16.1	Zona de protecție a cimitirelor	Legea nr. 102/2014
<b>ZRS17</b>	Zonă de protecție obiective cu destinație specială	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul



**Stare actuală PUG:** Sunt delimitate ZCP-uri distincte.

**Monumente istorice de referință:**

- Ansamblul urban "Centrul Istoric Oravița" (LMI CS-II-a-B-11134)
- Teatrul Vechi "Mihai Eminescu" (LMI CS-II-m-A-11154)
- Calea Ferată Oravița-Anina (LMI CS-II-a-A-10949.02)

**Art. 28. - Zone și Subzone Funcționale (ZF / SZF)**

**(1) Principiu:** Inventarul zonelor și subzonelor funcționale este structurat pe UTR-uri și detaliat în capitolele următoare.

**Tabelul 2 - Zone și subzone funcționale**

Zonă Funcțională	Denumire ZF	Subzonă Funcțională	Denumire SZF	Funcțiune dominantă
ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	Nu este cazul	Nu este cazul	Ape
ZF02	Zonă de fond forestier	Nu este cazul	Nu este cazul	Pădure
ZF03	Zonă de terenuri agricole	Nu este cazul	Nu este cazul	Agricol
ZF04	Zonă de unități agrozootehnice	SZF04.1	Ferme zootehnice	Zootehnic
ZF04	Zonă de unități agrozootehnice	SZF04.2	Ferme agricole / depozitare agricolă	Agricol
ZF05	Zonă de echipare tehnico-edilitară	Nu este cazul	Nu este cazul	Echipare tehnico-edilitară
ZF06	Zonă de căi de comunicație și transporturi	SZF06.1	Căi de comunicație rutiere	Căi de comunicație
ZF06	Zonă de căi de comunicație și transporturi	SZF06.2	Căi de comunicație feroviare	Transport feroviar



<b>ZF07</b>	Zonă centrală	Nu este cazul	Nu este cazul	Mixt
<b>ZF08</b>	Zonă mixtă	Nu este cazul	Nu este cazul	Mixt
<b>ZF09</b>	Zonă de instituții publice	SZF09.1	Educație	Educație
<b>ZF09</b>	Zonă de instituții publice	SZF09.2	Sănătate și asistență socială	Sănătate
<b>ZF09</b>	Zonă de instituții publice	SZF09.3	Administrație publică	Administrație publică
<b>ZF09</b>	Zonă de instituții publice	SZF09.4	Culte și Cultură	Culte și cultură
<b>ZF09</b>	Zonă de instituții publice	SZF09.6	Servicii sociale	Servicii sociale
<b>ZF10</b>	Zonă de comerț și servicii	SZF10.1	Comerț local de proximitate	Comerț
<b>ZF10</b>	Zonă de comerț și servicii	SZF10.2	Servicii și activități terțiare	Servicii
<b>ZF11</b>	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.1	Locuințe individuale	Locuire
<b>ZF11</b>	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.2	Locuințe colective	Locuire
<b>ZF12</b>	Zonă unități industriale și de depozitare	SZF12.1	Zonă unități industriale și de depozitare	Industrie și depozitare
<b>ZF12</b>	Zonă unități industriale și de depozitare	SZF12.2	Producție ecologică / energie regenerabilă	Industrie și depozitare
<b>ZF13</b>	Zonă de gospodării comunale	SZF13.2	Cimitire	Gospodărie comunală
<b>ZF14</b>	Zonă de spații verzi, sport și agrement	SZF14.1	Spații verzi publice	Spații verzi
<b>ZF14</b>	Zonă de spații verzi, sport și agrement	SZF14.2	Amenajări sportive	Amenajări sportive



<b>ZF15</b>	Zonă cu destinație specială	Nu este cazul	Nu este cazul	Destinație specială
<b>ZF16</b>	Zonă exploatare resurse naturale	Nu este cazul	Nu este cazul	Resurse minerale - cariere
<b>ZF18</b>	Zonă de dezvoltare turistică	Nu este cazul	Nu este cazul	Turism



**(2) Lista UTR-urilor delimitate la nivelul UAT:**

**Tabelul 3 - Corelare UTR și funcțiuni**

Unitate Teritorială de Referință (UTR)	Denumire UTR	Zonă Funcțională (ZF) corelată	Denumire ZF	Subzonă Funcțională (SZF) corelată	Denumire SZF	Funcțiune dominantă
<b>L1</b>	Locuințe individuale izolate față de contextul rural	ZF11	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.1	Locuințe individuale	ZF11 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
<b>L2</b>	Locuințe colective și funcțiuni complementare	ZF11	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.2	Locuințe colective	ZF11 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
<b>L3</b>	Locuințe individuale cu regim mic de înălțime	ZF11	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.1	Locuințe individuale	ZF11 – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
<b>L4</b>	Locuințe individuale	ZF11	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.1	Locuințe individuale	ZF11 – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
<b>M1</b>	Mixt activități locale	ZF11 ZF10 ZF18 ZFo8	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.1 SZF11.2 SZF10.1 SZF10.2	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime	ZFo8 - Zonă mixtă



			Zonă de comerț și servicii Zonă de turism Zonă mixtă		Locuințe individuale izolate față de contextul rural Comerț local de proximitate Servicii și activități terțiare;	
<b>Mx2</b>	Zonă mixtă Marila	ZFo9 ZF11 ZF10 ZF18 ZFo8	Zonă instituții publice Zonă de locuințe și funcțiuni complementare Zonă de comerț și servicii Zonă de turism Zonă mixtă	SZFo9.2 SZFo9.6 SZF11.1 SZF11.2 SZF10.1 SZF10.2	Sănătate Sociale Locuințe individuale cu regim redus de înălțime Locuințe individuale izolate față de contextul rural Comerț local de proximitate Servicii și activități terțiare;	ZFo8 - Zonă mixtă
<b>CP</b>	Centru protejat	ZFo7 ZFo8 ZFo9 ZF11	Zonă centrală Zonă de instituții publice Zonă mixtă	SZFo9.1 SZFo9.2 SZFo9.3 SZFo9.4	Centru administrativ -comunal Educație, Sănătate și	ZFo7 – Zonă centrală



			Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.1	asistență socială Administrație publică Culte și Cultură Locuințe individuale cu regim redus de înălțime	
<b>I</b>	Zonă unități industriale și de depozitare	ZF12	Zonă unități industriale și de depozitare	Nu este cazul	Industrie și depozitare	ZF12 - Zonă unități industriale și de depozitare
<b>Cr</b>	Căi de comunicație rutiere	ZFo6	Zonă de căi de comunicație și transporturi	SZFo6.1	Căi de comunicație rutiere	ZFo6 - Zonă de căi de comunicație și transporturi
<b>Cf</b>	Căi de comunicație feroviare	ZFo6	Zonă de căi de comunicație și transporturi	SZFo6.2	Căi de comunicație feroviare	ZFo6 - Zonă de căi de comunicație și transporturi
<b>RI</b>	Zonă aflată permanent sub ape	ZFo1	Zonă aflată permanent sub ape	Nu este cazul	Nu este cazul	ZFo1 - Zonă aflată permanent sub ape
<b>A</b>	Ferme agricole / depozitare agricolă	ZFo4	Zonă de unități agrozootehnice	SZFo4.1 SZFo4.2	Ferme zootehnice Ferme agricole / depozitare agricolă	ZFo4 - Zonă de unități agrozootehnice



<b>Gc</b>	Gospodărie Comunală	ZF13	Zonă de gospodărie comunale	SZF13.1 SZF13.2	Salubritate și utilități comunale Cimitire	ZF13 - Zonă de gospodărie comunale
<b>V1</b>	Spații verzi publice	ZF14	Zonă de spații verzi, sport și agrement	SZF14.1	Spații verzi publice	ZF14 - Zonă de spații verzi, sport și agrement
<b>V2</b>	Agrement	ZF14	Zonă de spații verzi, sport și agrement	SZF14.2	Agrement	ZF14 - Zonă de spații verzi, sport și agrement
<b>T</b>	Turism	ZFo8 ZF10 ZF11 ZF18	Zonă mixtă  Zonă de comerț și servicii  Zonă de locuințe și funcțiuni complementare  Zonă de turism	SZF10.1  SZF10.2  SZF11.1  SZF11.2	Comerț local de proximitate  Servicii și activități terțiare  Locuințe individuale cu regim redus de înălțime  Locuințe individuale izolate față de contextul rural	ZF18 – Zonă de turism



## CAPITOLUL VII - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

### Art. 29. - Domeniul de aplicare și principii de reglementare

- (1) Prevederile prezentului capitol detaliază reglementările pentru fiecare zonă și subzonă funcțională (ZF/SZF), structurate pe Unități Teritoriale de Referință (UTR) definite în Capitolul VI.
- (2) Pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR) se stabilesc următoarele categorii de reglementări:
  - a) Caracterul zonei;
  - b) Utilizări admise;
  - c) Utilizări admise cu condiționări;
  - d) Utilizări interzise;
  - e) Regim de construire și indicatori urbanistici;
  - f) Condiții specifice de amplasare, echipare și conformare.



## Art. 30. - UTR A - Unități agro-zootehnice (ZFo4)

### Zone Funcționale:

- ZFo4 - Zonă de unități agrozootehnice

### Subzone funcționale:

- SZFo4.1 - Ferme zootehnice
- SZFo4.2 - Ferme agricole / depozitare agricolă

### (A) Caracterul zonei

UTR A este destinat activităților agricole și zootehnice, incluzând construcțiile necesare exploatațiilor agricole și fermelor, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului.

### (B) Utilizări admise

- Culturi agricole, sere, solarii.
- Construcții anexe exploatațiilor agricole (depozite de unelte, magazii, silozuri).
- Ferme de creștere a animalelor.
- Adăposturi pentru animale, depozite de furaje și anexe specifice.

### (C) Utilizări admise cu condiționări

- (1) **Locuința proprie a agricultorului:** condiționată de o suprafață minimă a parcelei de 10.000 mp și o suprafață construită a locuinței de maximum 150 mp.
- (1) **Unități de procesare primară a produselor agricole:** condiționate de obținerea avizelor de mediu și sanitar-veterinare și de amplasarea la o distanță minimă de 100 m față de zonele de locuit.
- (1) **Amplasarea de unități zootehnice:** se va face cu respectarea normelor sanitare (Ordinul MS nr. 119/2014) și la o distanță minimă de 200 m față de zonele rezidențiale, cu obligativitatea creării unei perdele de protecție vegetală.

### (D) Utilizări interzise

- Orice alt tip de construcții (locuințe colective, industrie, comerț generalist, servicii).
- Depozitarea de deșeuri de orice fel.



### (E) Regim de construire și indicatori urbanistici

- **POT maxim:** 30%
- **CUT maxim:** 0,4
- **Regim de înălțime maxim:** P+1E
- **Retrageri minime:** fațadă - 10 m; laterale/posterioare - 6 m.

### (F) Condiții specifice

- **Împrejmuiri:** se vor realiza împrejmuiri care să asigure securitatea incintei, cu o înălțime maximă de 2,5 m.
- **Spații verzi:** se va asigura un procent minim de 10% spații verzi plantate, inclusiv perdea de protecție perimetrală.
- **Parcaje:** se va asigura necesarul de parcaje în interiorul incintei.



## Art. 31. - UTR Cr și Cf - Căi de comunicație și transporturi (ZFo6)

### Zone Funcționale:

- ZFo6 - Zonă de căi de comunicație și transporturi

### Subzone funcționale:

- SZFo6.1 - Căi de comunicație rutiere
- SZFo6.2 - Căi de comunicație feroviare

### (A) Caracterul zonei

UTR Cr și Cf cuprind ampriza și zonele de protecție ale căilor de comunicație rutiere, feroviare și ale construcțiilor aferente acestora. Regimul tehnic este dictat de legislația specifică în domeniu.

### (B) Utilizări admise

- Partea carosabilă, acostamente, șanțuri, rigole.
- Linii de cale ferată și instalații aferente.
- Lucrări de consolidare și siguranță a circulației.
- Rețele tehnico-edilitare amplasate în coridorul infrastructurii.

### (C) Utilizări admise cu condiționări

- Traversări la nivel sau denivelate (pasaje, pasarele).
- Amplasarea de rețele edilitare.
- Aceste utilizări sunt condiționate de obținerea avizului conform al administratorului infrastructurii (CNAIR, CFR etc.).

### (D) Utilizări interzise

- Orice tip de construcție, permanentă sau provizorie, care nu deservește circulația, siguranța acesteia sau exploatarea feroviară.
- Se interzice orice construcție în coridorul de expropriere al variantei ocolitoare.
- Orice intervenție în zona de protecție a căii ferate Oravița-Anina se va realiza exclusiv cu avizul conform al autorităților competente în domeniul patrimoniului.



### **(E) Regim de construire și indicatori urbanistici**

- Pentru această zonă, indicatorii urbanistici POT și CUT nu se aplică. Orice construcție admisă se autorizează pe baza normelor tehnice specifice.

### **(F) Condiții specifice**

- Delimitarea și regimul zonelor de protecție se stabilesc conform O.G. nr. 43/1997 și altor norme specifice.



## Art. 32. - UTR M1 - Zonă mixtă (ZF08)

---

### Zone Funcționale:

- ZF11 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
- ZF10 - Zonă de comerț și servicii
- ZF18 – Zonă de turism
- ZFo8 – Zonă mixtă

### Subzone funcționale:

- SZF11.1 - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime
- SZF11.2 - Locuințe individuale izolate față de contextul rural
- SZF10.1 - Comerț local de proximitate
- SZF10.2 - Servicii și activități terțiare

### (A) Caracterul zonei

Zonă cu caracter eterogen, care combină funcțiuni de locuire, servicii, comerț, administrație și mică producție nepoluantă, specifică zonelor de tranziție între centrul istoric și cartierele rezidențiale.

### (B) Utilizări admise

- Locuințe individuale și colective mici.
- Instituții publice și servicii de interes general.
- Unități comerciale și de alimentație publică.
- Birouri și servicii profesionale.
- Unități de producție mică, nepoluantă și ateliere meșteșugărești.

### (C) Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiunile comerciale și de servicii la parterul clădirilor de locuit sunt admise cu condiția asigurării unui acces separat și a respectării normelor de igienă și zgomot.
- Atelierele de mică producție sunt condiționate de demonstrarea, prin studii de specialitate, a caracterului nepoluant și a compatibilității cu funcțiunea de locuire.



### (D) Utilizări interzise

- Activități industriale poluante.
- Depozitare en-gros.
- Ateliere de reparații auto.

### (E) Regim de construire și indicatori urbanistici

- **POT maxim:** 60%
- **CUT maxim:** 1,8
- **Regim de înălțime maxim:** P+2E+M
- **Retrageri minime:** aliniament - conform frontului existent; laterale/posterioare - min. 3 m.
- **Condiții specifice**
- **Împrejmuiri:** La stradă, se vor realiza împrejmuiri transparente, cu o înălțime maximă de 2,0 m.
- **Spații verzi:** Minimum 20% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.
- **Calitate arhitecturală:** Se vor respecta principiile de integrare în caracterul zonei, definite în anexele RLU.



## Art. 33. – UTR Mx2 – Zonă mixtă Marila

### Zone Funcționale:

- ZF09 - Zonă instituții publice
- ZF11 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
- ZF10 - Zonă de comerț și servicii
- ZF18 – Zonă de turism
- ZFo8 – Zonă mixtă

### Subzone funcționale:

- SZF09.2 - Sănătate
- SZF09.6 – Sociale
- SZF11.1 - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime
- SZF11.2 - Locuințe individuale izolate față de contextul rural
- SZF10.1 - Comerț local de proximitate
- SZF10.2 - Servicii și activități terțiare

### (A) Caracterul zonei

Cuprinde zona de nord a localității componente Marila, caracterizată printr-un cadru natural excepțional, fiind situată în imediata vecinătate a Parcului Național Cheile Nerei-Beușnița. Zona păstrează vestigiile fostului sanatoriu, având un potențial ridicat pentru dezvoltarea unor funcțiuni mixte de turism, sănătate și locuire. Reglementarea vizează o revitalizare controlată a zonei, care să valorifice patrimoniul existent și cadrul natural, impunând un regim de construire strict, subordonat principiilor de protecție și conservare a mediului.

### (B) Utilizări admise

- Structuri de primire turistică: hoteluri, moteluri, pensiuni turistice și agroturistice.
- Unități de sănătate, recuperare și wellness: clinici, centre de tratament balnear, centre de recuperare.
- Locuință individuală.



- Funcțiuni complementare integrate în clădirea principală sau în anexe, fără a depăși 30% din suprafața construită a acesteia:
  - Mici servicii profesionale și birouri la domiciliu.
  - Comerț cu amănuntul și servicii specializate pe produse locale, artizanat, suveniruri.
  - Unități de alimentație publică: restaurante, cafenele, baruri, terase.
  - Funcțiuni de agrement și sport (ex: centre de închirieri echipamente).
- Spații verzi publice și private, amenajări peisagistice.

### **(C) Utilizări admise cu condiționări**

- Orice funcțiune nereglementată explicit poate fi acceptată numai dacă se demonstrează compatibilitatea cu caracterul zonei și cu regimul de arie naturală protejată, prin îndeplinirea cumulativă a următoarelor:
  1. Elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ).
  2. Prezentarea unui Studiu de impact și compatibilitate care să analizeze impactul asupra mediului, peisajului și comunității.
  3. Obținerea avizului favorabil al administrației Parcului Național și al Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate (ANANP), pe baza unui Studiu de Evaluare Adecvată, dacă este solicitat.
    - Funcțiunile cu program prelungit sau potențial generator de disconfort (ex: restaurante, cluburi, săli de evenimente) sunt admise numai cu condiția elaborării unui PUZ și a prezentării unui studiu de impact privind nivelul de zgomot, funcționarea făcându-se cu respectarea strictă a normelor legale privind liniștea publică.

### **(D) Utilizări interzise**

- Locuințe colective de orice tip.
- Activități industriale sau productive, poluatoare sau care generează zgomot.
- Depozitare en-gros, logistică de mari dimensiuni.
- Service auto, spălătorii auto.
- Orice funcțiune care prin natura sa aduce atingere calității mediului, valorii peisagistice sau confortului în zona de locuit.



- Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele (B) și (C).

### (E) Regim de construire și indicatori urbanistici

- **Caracteristici ale parcelelor:**

- Suprafață minimă parcelă: 500 mp
- Front minim la stradă: 15 m

- **Amplasarea față de aliniament:**

- Retrageră minimă față de aliniament: 10,0 m, sau alinierea la construcțiile valoroase învecinate, dacă regulamentul specific al zonei protejate nu prevede altfel.

- **Amplasarea față de limitele laterale și posterioare (H = înălțimea la cornișă/atic):**

- Retrageră laterală: minim  $H/2$ , dar nu mai puțin de 5,0 m.
- Retrageră posterioară: minim  $H/2$ , dar nu mai puțin de 6,0 m.

- **Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă:**

- Distanța va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 6,0 m.

- **Regim de înălțime:**

- Regim maxim de înălțime: P+1E+M (Parter + 1 Etaj + Mansardă).
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 7,0 m.
- Înălțime maximă totală (la coamă): 10,0 m.

- **Indicatori urbanistici:**

- POT (Procent de Ocupare a Terenului) maxim: 30%
- CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului) maxim: 0,7

### (F) Condiții specifice

- **Circulații și accesuri:** Accesul se realizează din drumurile publice existente. Lățimea minimă a accesului auto pe parcelă este de 3,5 m. Este necesar avizul administratorului drumului.



- **Staționarea autovehiculelor:** Parcarea se asigură integral în interiorul parcelei, conform Anexei nr. 5. Se încurajează amenajarea parcajelor în spatele liniei fațadei și utilizarea de materiale permeabile.
- **Aspect exterior:** Se va respecta specificul arhitecturii tradiționale locale.
  - **Interdicții explicite:** Se interzice utilizarea materialelor neintegrate (tâmplărie PVC de culori stridente, polistiren aparent, tablă cutată, materiale lucioase), a acoperișurilor tip terasă și a volumetriilor atipice zonei.
  - **Recomandări:** Se încurajează folosirea învelitorilor din țiglă ceramică sau șindrilă, a tâmplăriilor din lemn și a finisajelor în culori naturale (alb, tonuri de pământ, gri).
- **Echipping edilitară:** În zonele fără rețele publice de apă și/sau canalizare, se permit soluții individuale (puț forat, fosă septică ecologică/microstație de epurare), cu condiția obținerii tuturor avizelor de specialitate (DSP, Mediu, Apele Române) și a avizului administrației parcului. Racordarea la rețeaua de energie electrică este obligatorie.
- **Spații libere și plantate:** Minim 50% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde, cu prioritate pentru plantarea de specii autohtone, specifice zonei.
- **Împrejmuiri:** Spre domeniul public, se recomandă garduri transparente din lemn sau garduri vii, cu un soclu opac de maximum 0,50 m. Înălțimea maximă va fi de 1,60 m.
- **Prevederi specifice (servituți / protecții / ZRS):**
  - Se vor respecta cu strictețe condiționările impuse de statutul de **Parc Național Cheile Nerei-Beușnița** și **sit Natura 2000 (RONPA0003)**, conform OUG nr. 57/2007 și planului de management al parcului. Orice intervenție se supune procedurii de evaluare adecvată și necesită avizul ANANP.
  - Se vor respecta reglementările din Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS) corespunzătoare, conform planșelor PUG.
- **Studii și avize obligatorii:**
  - **Avize:** avizul Administrației Parcului Național Cheile Nerei-Beușnița, aviz ANANP (după caz), aviz de la administratorul drumului, aviz de mediu, aviz



DSP, aviz Apele Române, aviz Direcția pentru Cultură (dacă se află în zona de protecție a unui monument istoric).

- **Studii:** studiu geotehnic; PUZ/PUD (pentru funcțiuni condiționate sau derogări); Studiu de Evaluare Adecvată (la solicitarea autorității de mediu).



## Art. 34. - UTR CP - Centru Protejat

---

### Zone Funcționale:

- ZF07 – Zonă centrală
- ZF08 – Zonă mixtă
- ZF09 - Zonă instituții publice
- ZF11 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare

### Subzone funcționale:

- SZF09.1 - Centru administrativ-comunal
- SZF09.2 – Sănătate
- SZF09.3 - Administrație publică
- SZF09.4 - Culte și Cultură
- SZF11.1 - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime

### (A) Caracterul zonei

- Zonă de o importanță excepțională, care cuprinde Ansamblul Urban "Centrul Istoric Oravița" (LMI CS-II-a-B-11134) și monumentele istorice de clasă A. Regimul de construire este subordonat principiului protecției integrate și conservării active a patrimoniului.

### (B) Utilizări admise

- Funcțiuni culturale (muzee, galerii, teatre).
- Funcțiuni turistice (hoteluri-boutique, pensiuni, cafenele, restaurante).
- Servicii profesionale și comerciale de înaltă calitate.
- Locuințe.

### (C) Utilizări admise cu condiționări

- Orice intervenție (construire, reabilitare, restaurare, amenajare) este condiționată de obținerea avizului conform de la Direcția Județeană pentru Cultură și de respectarea studiului istoric.
- Conversia funcțională este permisă doar către funcțiuni compatibile cu caracterul istoric.



- Amplasarea de firme și reclame este strict reglementată prin regulament special.

#### (D) Utilizări interzise

- Demolarea clădirilor, cu excepția cazurilor de risc iminent, avizate conform legii.
- Utilizarea de materiale și finisaje incompatibile (tâmplărie PVC, polistiren aparent, tablă cutată, culori stridente).
- Modificarea geometriei acoperișurilor, a pantelor sau a materialului istoric al învelitorii pentru clădirile LMI.
- Orice activitate industrială, de depozitare sau servicii care generează trafic greu și poluare.

#### (E) Regim de construire și indicatori urbanistici

- **POT și CUT:** Se vor menține valorile tradiționale ale țesutului. Orice modificare se poate face doar prin PUZ, cu aviz de specialitate.
- POT maxim: 60%;
- CUT maxim recomandat: 2,4
- **Regim de înălțime:** Se va respecta regimul de înălțime istoric (P+1E+M | P+2E), fiind interzise supraetajările care alterează silueta urbană.

#### (F) Condiții specifice

- Reabilitarea fațadelor și acoperișurilor se va realiza pe baza unui ghid cromatic și de materiale aprobat.
- Rețelele aeriene vor fi îngropate, iar bransamentele noi se vor realiza exclusiv subteran.



## Art. 35. - UTR RI - Zone cu Risc la Inundații (regim special)

---

### Zone Funcționale:

- ZF01 – Zonă aflată permanent sub ape

### Subzone funcționale:

- Nu este cazul.

### (A) Caracterul zonei

Cuprinde terenurile delimitate în hărțile de hazard cu risc ridicat și foarte ridicat de inundații, unde se impun restricții severe de construire.

### (B) Utilizări admise

- Spații verzi, parcuri, amenajări peisagistice.
- Amenajări sportive în aer liber.
- Lucrări de infrastructură hidrotehnică și de consolidare a malurilor.

### (C) Utilizări admise cu condiționări

- Construcțiile cu caracter provizoriu sau cele care, prin natura lor, nu sunt afectate de inundații (ex: stâlpi, panouri), se pot autoriza cu avizul autorității de gospodărire a apelor.

### (D) Utilizări interzise

- Se interzice total autorizarea construcțiilor de locuințe noi, a instituțiilor publice sau a oricăror obiective care adăpostesc funcțiuni sensibile.

### (E) Regim de construire și indicatori urbanistici

- Pentru această zonă, indicatorii urbanistici POT și CUT nu se aplică. Orice construcție admisă se autorizează pe baza normelor tehnice specifice și a avizelor de specialitate.

### (F) Condiții specifice

- Orice intervenție trebuie să demonstreze, prin studiu hidrologic, că nu agravează riscul de inundații pentru zonele învecinate.
- Se recomandă transformarea acestor zone în parcuri inundabile, cu rol de retenție a apelor pluviale.



## Art. 36. – UTR L1 – Locuințe individuale izolate

### Zone Funcționale:

- ZF11 – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare

### Subzone funcționale:

- SZF11.1 - Locuințe individuale

### (A) Caracterul zonei

Include zonele de locuire cu caracter izolat, specifice contextului rural al orașului Oravița, adesea situate la periferia intravilanului sau în zone cu dezvoltare recentă și presiune redusă. Zona se caracterizează printr-un țesut urban foarte lax, cu parcele de mari dimensiuni, un grad redus de echipare edilitară și o relație directă cu peisajul natural sau agricol. Gestionarea sa vizează integrarea armonioasă a construcțiilor în cadrul natural și controlul extinderii neplanificate a ariei construite.

### (B) Utilizări admise

- Locuință individuală (funcțiune principală).
- Mici servicii profesionale și birouri la domiciliu (funcțiuni complementare).
- Spații comerciale mici, cu suprafața desfășurată sub 100 mp (funcțiuni complementare).
- Spații verzi și amenajări peisagistice aferente locuinței.

### (C) Utilizări admise cu condiționări

**Pensiune agroturistică:** este admisă cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) și a obținerii avizului specific de clasificare de la autoritatea competentă în domeniul turismului.

**Orice altă funcțiune care nu se regăsește la utilizările admise sau interzise** poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții, pentru a asigura o coexistență controlată:

1. Prezentarea unui **Studiu de coexistență/compatibilitate** care să analizeze impactul funcțiunii propuse (zgomot, miros, trafic) asupra caracterului rezidențial al zonei.
2. Respectarea normativelor și standardelor aplicabile, în special a **Normelor de igienă și sănătate publică (Ordin MS nr. 119/2014)**.



3. Elaborarea și aprobarea unui **PUD sau PUZ**, după caz.
4. În lipsa documentelor de la punctele 1–3, funcțiunea se consideră neadmisă.

#### **(D) Utilizări interzise**

- Industrie grea, medie sau orice activitate productivă poluantă.
- Depozitare en-gros, logistică de mari dimensiuni.
- Locuințe colective de tip bloc.
- Orice funcțiune care generează trafic greu, zgomot sau noxe peste limitele admise pentru zonele de locuit.
- Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele (B) și (C).

#### **(E) Regim de construire și indicatori urbanistici**

- **Caracteristici ale parcelelor:**
  - Suprafață minimă parcelă: 360 mp
  - Front minim la stradă: 12 m
  - Adâncime minimă: 30 m
- **Amplasarea față de aliniament:**
  - Se va respecta regimul de aliniere existent în teren sau impus prin planuri urbanistice aprobate.
  - Retrageră minimă față de aliniament: 5,0 m.
- **Amplasarea față de limitele laterale și posterioare (H = înălțimea la cornișă/atic):**
  - Retrageră laterală: minim  $H/2$ , dar nu mai puțin de 3,0 m.
  - Retrageră posterioară: minim  $H/2$ , dar nu mai puțin de 5,0 m.
- **Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă:**
  - Distanța va fi cel puțin egală cu înălțimea la atic/cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 4,0 m.
- **Regim de înălțime:**



- Regim maxim de înălțime: P+1E+M (Parter + 1 Etaj + Mansardă).
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 7,0 m.
- Înălțime maximă totală (la coamă): 10,0 m.

• **Indicatori urbanistici:**

- POT (Procent de Ocupare a Terenului) maxim: 30%
- CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului) maxim: 0,6

**(F) Condiții specifice**

- **Circulații și accesuri:** Accesul auto se va realiza din căile de circulație publice. Lățimea minimă a accesului pe parcelă va fi de 3,5 m. Este necesar avizul administratorului drumului și, după caz, avizul ISU.
- **Staționarea autovehiculelor:** Parcarea se va realiza integral în interiorul parcelei, conform normelor din Anexa nr. 5 la prezentul RLU.
- **Aspect exterior:** Volumele și finisajele se vor integra în caracterul peisagistic rural, conform ghidului din Anexa nr. 8. Se interzice utilizarea materialelor stridente, lucioase, a acoperișurilor tip terasă și a culorilor neintegrate în specificul local.
- **Echipping edilitară:** Autorizarea este condiționată de existența sau realizarea rețelelor publice (apă, canalizare, energie electrică). În zonele unde rețelele publice sunt parțial existente sau în curs de extindere, se admit soluții individuale (puț, fosă septică ecologică, microstație de epurare), cu condiția obținerii avizelor de specialitate (DSP, Mediu, Apele Române).
- **Spații libere și plantate:** Minim 30% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde. Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 100 mp de teren liber.
- **Împrejmuiri:** Spre domeniul public, înălțimea maximă va fi de 1,80 m, cu un soclu opac de maximum 0,60 m. Pentru limitele laterale și posterioare, se vor respecta prevederile din Anexa nr. 9.
- **Prevederi specifice (servituți / protecții / ZRS):**
  - În cazul suprapunerii cu **zone de risc natural (alunecări, inundații)**, construirea este condiționată de studii de specialitate (geotehnic, hidrologic) și de obținerea avizelor aferente (ex. Apele Române).



- În cazul suprapunerii cu o **Arie Naturală Protejată**, orice intervenție se supune procedurii de evaluare adecvată și necesită avizul ANANP.
- Se vor respecta reglementările din Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS) aplicabile, conform planșelor PUG (ex: ZRS05, ZRS07, ZRS10, ZRS12, ZRS13, ZRS16).
- **Studii și avize obligatorii:**
  - Avize: administrator drum, mediu, DSP, Apele Române, ANANP (după caz).
  - Studii: studiu geotehnic, studiu de însorire (pentru clădiri cuplate), PUD/PUZ (pentru funcțiuni condiționate).



## Art. 37. – UTR L2 – Locuințe colective și funcțiuni complementare

### Zone Funcționale:

- ZF11 – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare

### Subzone funcționale:

- SZF11.2 - Locuințe colective

### (A) Caracterul zonei

Cuprinde zonele destinate locuințelor colective, caracterizate printr-o densitate medie, situate de regulă în țesutul urban constituit al orașului Oravița. Zona este marcată de prezența clădirilor de apartamente cu regim de înălțime redus spre mediu, cu spații comune amenajate și necesită o echipare edilitară completă. Reglementarea vizează asigurarea unei calități ridicate a locuirii, integrarea în peisajul urban existent și gestionarea eficientă a spațiilor comune și a parcajelor.

### (B) Utilizări admise

- Locuințe colective (funcțiune principală).
- Funcțiuni complementare la parterul clădirilor:
  - Servicii profesionale și birouri.
  - Comerț cu amănuntul.
  - Servicii personale și pentru comunitate.
- Spații verzi, locuri de joacă pentru copii și amenajări comune aferente locuințelor colective.

### (C) Utilizări admise cu condiționări

Orice funcțiune nereglementată explicit poate fi acceptată numai dacă se demonstrează compatibilitatea cu caracterul rezidențial al zonei, prin îndeplinirea cumulativă a următoarelor:

1. Prezentarea unui **Studiu de coexistență și compatibilitate**, care să analizeze impactul (zgomot, trafic, program de funcționare).
2. Respectarea Normelor de igienă și sănătate publică (Ordin MS nr. 119/2014).
3. Elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD).
4. În absența acestor documente, funcțiunea se consideră interzisă.



### (D) Utilizări interzise

- Locuințe individuale.
- Activități industriale sau productive poluatoare.
- Depozitare en-gros, baze de logistică sau transport.
- Construcții provizorii.
- Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele (B) și (C).

### (E) Regim de construire și indicatori urbanistici

- **Caracteristici ale parcelelor:**
  - Suprafață minimă parcelă: 800 mp
  - Front minim la stradă: 20 m
- **Amplasarea față de aliniament:**
  - Retrageră minimă față de aliniament: 5,0 m sau conform alinierii existente, dacă aceasta este mai mare.
- **Amplasarea față de limitele laterale și posterioare (H = înălțimea la cornișă/atic):**
  - Retrageră laterală: minim  $H/2$ , dar nu mai puțin de 5,0 m.
  - Retrageră posterioară: minim  $H/2$ , dar nu mai puțin de 6,0 m.
- **Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă:**
  - Distanța va fi cel puțin egală cu înălțimea la atic/cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 6,0 m.
- **Regim de înălțime:**
  - Regim maxim de înălțime: P+2E+M (Parter + 2 Etaje + Mansardă) sau P+3E.
  - Înălțime maximă la cornișă / atic: 12,0 m.
  - Înălțime maximă totală (la coamă/atic): 15,0 m.
- **Indicatori urbanistici:**
  - POT (Procent de Ocupare a Terenului) maxim: 40%



- CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului) maxim: 1,8

#### (F) Condiții specifice

- **Circulații și accesuri:** Accesul auto se va realiza din căile de circulație publice, cu avizul administratorului drumului. Lățimea minimă a accesului va fi de 4,0 m.
- **Staționarea autovehiculelor:** Parcarea se va asigura integral în interiorul parcelei, de preferat în sistem organizat (subteran sau la sol), conform normelor din Anexa nr. 5 la prezentul RLU.
- **Aspect exterior:** Se va asigura o coerență volumetrică și cromatică cu țesutul urban adiacent, respectând ghidul din Anexa nr. 8. Se interzice utilizarea materialelor și finisajelor stridente.
- **Echipare edilitară:** Racordarea la toate rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică) este **obligatorie**. Nu se admit soluții individuale pentru utilități.
- **Spații libere și plantate:** Minim 30% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde, incluzând obligatoriu un loc de joacă pentru copii și spații comune amenajate pentru locatari.
- **Împrejmuiri:** Se vor realiza conform Anexei nr. 9, asigurând transparență spre spațiul public.
- **Prevederi specifice (servituți / protecții / ZRS):**
  - Se vor respecta interdicțiile și condiționările impuse de eventuala suprapunere cu **zone de risc natural (alunecări, inundații)** sau **Arii Naturale Protejate**, conform studiilor și avizelor de specialitate.
  - Se vor aplica reglementările din Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS) corespunzătoare, conform planșelor PUG (ex: ZRS05, ZRS07, ZRS10, ZRS12, ZRS13, ZRS16).
- **Studii și avize obligatorii:**
  - Avize: administrator drum, mediu, DSP, Apele Române, ISU, ANANP (după caz).
  - Studii: studiu geotehnic, studiu de însorire (obligatoriu).



## Art. 38. – UTR L3 – Locuințe individuale cu regim mic de înălțime

### Zone Funcționale:

- ZF11 – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare

### Subzone funcționale:

- SZF11.1 - Locuințe individuale

### (A) Caracterul zonei

Cuprinde zonele rezidențiale consolidate ale orașului Oravița, caracterizate prin locuințe individuale cu regim redus de înălțime, desfășurate pe un parcelar regulat sau neregulat. Țesutul urban este relativ omogen, cu un grad bun de echipare edilitară. Reglementarea urmărește menținerea caracterului zonei, protejarea calității locuirii și integrarea coerentă a intervențiilor noi în fondul construit existent.

### (B) Utilizări admise

- Locuință individuală (funcțiune principală).
- Mici servicii profesionale și birouri la domiciliu, integrate în volumul locuinței (funcțiuni complementare).
- Spații comerciale mici, cu acces public direct din stradă (funcțiuni complementare).
- Spații verzi și amenajări peisagistice aferente locuințelor.

### (C) Utilizări admise cu condiționări

**Pensiune agroturistică:** este admisă cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru conformarea la specificul zonei și a obținerii avizului specific de clasificare de la autoritatea competentă în turism.

**Orice funcțiune nereglementată explicit** poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții, pentru a asigura o coexistență controlată:

1. Prezentarea unui **Studiu de coexistență și compatibilitate** care să analizeze impactul funcțional (zgomot, miros, trafic) asupra zonei rezidențiale.
2. Fundamentarea pe normative și standarde aplicabile, precum **Normele de igienă și sănătate publică (Ordin MS nr. 119/2014)**.



3. Elaborarea și aprobarea unui **PUD sau PUZ**, dacă este necesar pentru integrarea volumetrică sau funcțională.
4. În lipsa documentelor de la punctele 1–3, funcțiunea se consideră neadmisă.

#### **(D) Utilizări interzise**

- Activități industriale sau productive, poluatoare sau care generează zgomot.
- Depozitare en-gros, logistică de mari dimensiuni.
- Locuințe colective de tip bloc.
- Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele (B) și (C).

#### **(E) Regim de construire și indicatori urbanistici**

- **Caracteristici ale parcelelor:**
  - Suprafață minimă parcelă: 360 mp
  - Front minim la stradă: 12 m
  - Adâncime minimă: 30 m
- **Amplasarea față de aliniament:**
  - Se va respecta regimul de aliniere existent, conform caracterului străzii.
  - Retrageră minimă față de aliniament: 5,0 m.
- **Amplasarea față de limitele laterale și posterioare (H = înălțimea la cornișă/atic):**
  - Retrageră laterală: minim  $H/2$ , dar nu mai puțin de 3,0 m.
  - Retrageră posterioară: minim  $H/2$ , dar nu mai puțin de 5,0 m.
- **Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă:**
  - Distanța va fi cel puțin egală cu înălțimea la atic/cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 4,0 m.
- **Regim de înălțime:**
  - Regim maxim de înălțime: P+1E+M (Parter + 1 Etaj + Mansardă).
  - Înălțime maximă la cornișă / atic: 7,0 m.



- Înălțime maximă totală (la coamă): 10,0 m.

- **Indicatori urbanistici:**

- POT (Procent de Ocupare a Terenului) maxim: 30%
- CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului) maxim: 0,6

**(F) Condiții specifice**

- **Circulații și accesuri:** Accesul auto se va realiza din căile de circulație publice, cu o lățime minimă a accesului de 3,5 m. Este necesar avizul administratorului drumului și, după caz, avizul ISU.
- **Staționarea autovehiculelor:** Parcarea se va asigura integral în incinta proprietății, conform normelor din Anexa nr. 5 la prezentul RLU.
- **Aspect exterior:** Se vor utiliza finisaje și culori integrate în peisajul local, conform Anexei nr. 8. Se interzic materialele stridente, lucioase și acoperișurile tip terasă.
- **Echipare edilitară:** Racordarea la rețelele publice de apă, canalizare și energie electrică este obligatorie. Unde rețelele nu sunt disponibile, se pot admite soluții individuale (puț, fosă septică ecologică), cu condiția obținerii avizelor de specialitate (DSP, Mediu, Apele Române).
- **Spații libere și plantate:** Minim 30% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde. Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 100 mp de teren liber.
- **Împrejmuiri:** Spre domeniul public, înălțimea maximă va fi de 1,80 m, cu un soclu opac de maximum 0,60 m. Pentru celelalte limite, se vor respecta prevederile Anexei nr. 9.
- **Prevederi specifice (servituți / protecții / ZRS):**
  - În cazul suprapunerii cu **zone de risc natural (alunecări, inundații)**, construirea este condiționată de studii de specialitate (geotehnic, hidrologic) care să stabilească măsurile de siguranță necesare.
  - În cazul suprapunerii cu o **Arie Naturală Protejată**, intervențiile necesită avizul ANANP.
  - Se vor respecta reglementările din Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS) aplicabile, conform planșelor PUG (ex: ZRS05, ZRS07, ZRS10, ZRS12, ZRS13, ZRS16).



- **Studii și avize obligatorii:**

- Avize: administrator drum, mediu, DSP, Apele Române, ANANP (după caz).
- Studii: studiu geotehnic; studiu de însorire (pentru clădiri cuplate/înșiruite); PUD/PUZ (pentru funcțiuni condiționate sau derogări).



## Art. 39. – UTR L4 – Locuințe individuale ale satelor componente

### Zone Funcționale:

- ZF11 – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare

### Subzone funcționale:

- SZF11.1 - Locuințe individuale

### (A) Caracterul zonei

Cuprinde zonele de locuire individuală din satele componente ale orașului Oravița (Brădișoru de Jos, Broșteni, Ciclova Montană, Marila, Răchitova), caracterizate printr-un țesut rural tradițional, densitate redusă și o puternică legătură cu peisajul natural și agricol. Reglementarea vizează protejarea identității arhitectural-urbanistice și a cadrului natural, controlul extinderii intravilanului și promovarea unei dezvoltări durabile, care respectă specificul local.

### (B) Utilizări admise

- Locuință individuală (funcțiune principală).
- Funcțiuni complementare integrate în locuință sau în anexe, fără a depăși 30% din suprafața construită a clădirii principale:
  - Mici servicii profesionale și birouri la domiciliu.
  - Activități meșteșugărești și de artizanat nepoluante.
- Anexe gospodărești specifice mediului rural.
- Spații verzi, grădini de legume și livezi.

### (C) Utilizări admise cu condiționări

**Pensiune agroturistică:** este admisă cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru a demonstra integrarea în sit și respectarea caracterului local, precum și cu obținerea avizului de clasificare de la autoritatea competentă în turism.

**Orice altă funcțiune care nu se regăsește la utilizările admise sau interzise** poate fi acceptată cu condiția demonstrării compatibilității cu caracterul rural, prin îndeplinirea cumulativă a următoarelor:

1. Prezentarea unui **Studiu de compatibilitate** privind impactul asupra vecinătăților (trafic, zgomot, program).



2. Respectarea Normelor de igienă și sănătate publică (Ordin MS nr. 119/2014).
3. Elaborarea și aprobarea unui **PUD sau PUZ**, după caz.
4. În lipsa acestor documente, funcțiunea se consideră interzisă.

#### **(D) Utilizări interzise**

- Locuințe colective de orice tip.
- Activități industriale, depozitare en-gros, logistică.
- Comerț și servicii de mari dimensiuni (peste 150 mp suprafață desfășurată).
- Service auto, spălătorii auto.
- Orice funcțiune care generează trafic greu sau care este poluantă fonic, vizual sau chimic.
- Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele (B) și (C).

#### **(E) Regim de construire și indicatori urbanistici**

- **Caracteristici ale parcelelor:**
  - Suprafață minimă parcelă: 500 mp
  - Front minim la stradă: 14 m
- **Amplasarea față de aliniament:**
  - Retrageră minimă față de aliniament: 5,0 m, sau alinierea la construcțiile valoroase învecinate, dacă regulamentul specific al zonei protejate nu prevede altfel.
- **Amplasarea față de limitele laterale și posterioare (H = înălțimea la cornișă/atic):**
  - Retrageră laterală: minim  $H/2$ , dar nu mai puțin de 4,0 m.
  - Retrageră posterioară: minim  $H/2$ , dar nu mai puțin de 6,0 m.
- **Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă:**
  - Distanța va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 5,0 m.



- **Regim de înălțime:**
  - Regim maxim de înălțime: P+M sau P+1E (Parter + Mansardă sau Parter + 1 Etaj).
  - Înălțime maximă la cornișă / atic: 6,0 m.
  - Înălțime maximă totală (la coamă): 9,0 m.
- **Indicatori urbanistici:**
  - POT (Procent de Ocupare a Terenului) maxim: 25%
  - CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului) maxim: 0,5

#### (F) Condiții specifice

- **Circulații și accesuri:** Accesul se realizează din drumurile publice existente. Lățimea minimă a accesului auto pe parcelă este de 3,5 m.
- **Staționarea autovehiculelor:** Parcarea se asigură integral în interiorul parcelei, conform Anexei nr. 5. Se încurajează amenajarea parcajelor în spatele liniei fațadei.
- **Aspect exterior:** Se va respecta specificul arhitecturii tradiționale locale, conform Anexei nr. 8.
  - **Interdicții explicite:** Se interzice utilizarea materialelor neintegrate (tâmplărie PVC de culori stridente, polistiren aparent, tablă cutată, materiale lucioase), a acoperișurilor tip terasă și a volumetriilor atipice zonei.
  - **Recomandări:** Se încurajează folosirea învelitorilor din țiglă ceramică, a tâmplăriilor din lemn și a finisajelor în culori naturale (alb, tonuri de pământ).
- **Echipare edilitară:** În zonele fără rețele publice de apă și/sau canalizare, se permit soluții individuale (puț forat, fosă septică ecologică/microstație de epurare), cu condiția obținerii tuturor avizelor de specialitate (DSP, Mediu, Apele Române). Racordarea la rețeaua de energie electrică este obligatorie.
- **Spații libere și plantate:** Minim 40% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde, cu prioritate pentru plantarea de specii pomicole locale.
- **Împrejmuiri:** Spre domeniul public, se recomandă garduri transparente din lemn sau garduri vii, cu un soclu opac de maximum 0,50 m. Înălțimea maximă va fi de 1,60 m.



- **Prevederi specifice (servituți / protecții / ZRS):**

- Se vor respecta cu strictețe condiționările impuse de suprapunerea cu **zone de risc natural (alunecări, inundații)** sau **Arii Naturale Protejate**, conform studiilor și avizelor de specialitate.
- Se vor aplica reglementările din Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS) corespunzătoare, conform planșelor PUG.

- **Studii și avize obligatorii:**

- Avize: aviz administrator drum, aviz de mediu, aviz DSP, aviz Apele Române, aviz ANANP (după caz), aviz Direcția pentru Cultură (dacă se află în zona de protecție a unui monument istoric).
- Studii: studiu geotehnic; PUD/PUZ (pentru funcțiuni condiționate sau parcelări).



## Art. 40. – UTR I – Zonă unități industriale și de depozitare

### Zone Funcționale:

- ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare

### Subzone funcționale:

- Nu este cazul.

### (A) Caracterul zonei

Cuprinde zonele destinate activităților economice productive și de depozitare, situate de regulă la periferia intravilanului orașului Oravița, în legătură directă cu căile majore de comunicație. Zona este caracterizată printr-un țesut specializat, cu parcele de mari dimensiuni și clădiri cu caracter funcțional. Reglementarea vizează crearea unui cadru eficient pentru dezvoltarea economică, asigurarea unei echipări edilitare corespunzătoare și protejarea zonelor învecinate (în special a celor rezidențiale) prin zone tampon și condiții stricte de funcționare.

### (B) Utilizări admise

- Unități de producție industrială nepoluante (funcțiune principală).
- Depozitare, logistică și distribuție (funcțiune principală).
- Servicii pentru industrie, unități de cercetare-dezvoltare.
- Birouri și spații administrative aferente activităților principale.
- Unități de producție a energiei din surse regenerabile.

### (C) Utilizări admise cu condiționări

- **Unități industriale cu impact potențial asupra mediului:** sunt admise numai cu condiția obținerii tuturor avizelor de mediu, a realizării unui studiu de impact și a implementării măsurilor de protecție impuse.
- **Comerț și servicii complementare (ex: showroom, cantină, servicii pentru angajați):** sunt admise doar dacă deservește cu prioritate zona industrială și nu generează trafic suplimentar din restul localității. Se condiționează de regulă prin PUD.
- **Orice altă funcțiune care nu se regăsește la utilizările admise sau interzise** poate fi acceptată cu condiția demonstrării compatibilității, prin îndeplinirea cumulativă a următoarelor:



1. Prezentarea unui **Studiu de compatibilitate** care să analizeze impactul (poluare, zgomot, vibrații, trafic greu).
2. Respectarea normativelor tehnice specifice și a **Normelor de igienă (Ordin MS nr. 119/2014)**.
3. Elaborarea și aprobarea unui **PUD sau PUZ**, după caz.
4. În lipsa acestor documente, funcțiunea se consideră interzisă.

#### **(D) Utilizări interzise**

- Locuințe de orice tip (individuale, colective, de serviciu).
- Instituții și servicii publice sensibile (sănătate, învățământ, cult, asistență socială).
- Structuri de primire turistică de orice fel.
- Unități de comerț cu amănuntul de mari dimensiuni destinate publicului larg (hypermarket, mall).
- Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele (B) și (C).

#### **(E) Regim de construire și indicatori urbanistici**

- **Caracteristici ale parcelelor:**
  - Suprafață minimă parcelă: 1.500 mp
  - Front minim la stradă: 25 m
- **Amplasarea față de aliniament:**
  - Retrageră minimă față de aliniament: 10,0 m.
- **Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ( $H =$  înălțimea la atic):**
  - Retrageră laterală: minim  $H/2$ , dar nu mai puțin de 6,0 m.
  - Retrageră posterioară: minim  $H/2$ , dar nu mai puțin de 6,0 m.
- **Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă:**
  - Se vor respecta normele de securitate la incendiu (P118), dar distanța va fi de cel puțin 10,0 m.



- **Regim de înălțime:**
  - Regim maxim de înălțime: P+2E (Parter + 2 Etaje).
  - Înălțime maximă la cornișă / atic: 12,0 m.
  - Înălțime maximă totală: 15,0 m (pentru elemente tehnice: coșuri de fum, silozuri etc.).
- **Indicatori urbanistici:**
  - POT (Procent de Ocupare a Terenului) maxim: 50%
  - CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului) maxim: 1,5

#### (F) Condiții specifice

- **Circulații și accesuri:** Accesul auto se va realiza din căi de circulație capabile să preia traficul greu. Se vor asigura raze de viraj corespunzătoare pentru vehicule de mare tonaj. Este necesar avizul administratorului drumului și un studiu de trafic.
- **Staționarea autovehiculelor:** Toate locurile de parcare necesare, atât pentru autoturisme, cât și pentru vehicule grele (încărcare/descărcare), se vor asigura exclusiv în interiorul parcelei, conform Anexei nr. 5.
- **Aspect exterior:** Se va asigura un aspect îngrijit și coerent. Se recomandă mascarea zonelor tehnice inestetice și utilizarea de finisaje sobre. Se interzic culorile stridente.
- **Echipare edilitară:** Racordarea la rețelele publice de apă, canalizare și energie electrică de mare capacitate este **obligatorie**. Nu se admit soluții individuale pentru utilități, cu excepția celor pentru producerea de energie regenerabilă.
- **Spații libere și plantate:** Minim 20% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde, cu rol de protecție (zonă tampon) față de vecinătăți, în special pe limitele laterale și posterioare. Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 mp de teren liber.
- **Împrejmuiri:** Se vor realiza garduri opace, cu o înălțime de minim 2,20 m, pentru a asigura securitatea și a masca vizual activitățile din incintă.
- **Prevederi specifice (servituți / protecții / ZRS):**



- Orice construcție se va aviza numai după excluderea suprapunerii cu **zone de risc natural (alunecări, inundații)** sau după implementarea măsurilor din studiile de specialitate (geotehnic, hidrologic).
- În cazul suprapunerii cu o **Arie Naturală Protejată**, se va obține obligatoriu avizul ANANP.
- Se vor respecta reglementările din Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS) aplicabile.
- Studii și avize obligatorii:
- Avize: administrator drum, mediu (cu studiu de impact, după caz), sănătatea populației (DSP), Apele Române, ISU.
- Studii: studiu geotehnic, studiu de trafic.



## Art. 41. – UTR Gc – Zonă gospodării comunale

### Zone Funcționale:

- ZF13 – Zonă de gospodării comunale

### Subzone funcționale:

- SZF13.1 - Salubritate și utilități comunale
- SZF13.2 - Cimitire

### (A) Caracterul zonei

Cuprinde zonele destinate serviciilor publice de gospodărie comunală, esențiale pentru funcționarea orașului Oravița. Acestea sunt zone cu caracter tehnic și funcțional, amplasate strategic, de regulă la periferia zonelor locuibile sau în zone special desemnate, pentru a minimiza impactul asupra vecinătăților. Reglementarea vizează asigurarea funcționalității acestor servicii, permițând dotările necesare, și impunerea unor măsuri stricte de protecție a mediului și a zonelor învecinate.

### (B) Utilizări admise

- Baze și depouri pentru serviciile publice (salubritate, întreținere drumuri și spații verzi) (funcțiune principală).
- Ateliere de întreținere și reparații pentru utilajele și parcul auto al serviciilor publice.
- Depozite de materiale de construcții, materiale antiderapante și alte materiale necesare serviciilor comunale.
- Stații de sortare sau transfer pentru deșeuri nepericuloase.
- Adăposturi pentru animale fără stăpân.
- Spații administrative și anexe tehnice strict aferente funcțiilor principale.

### (C) Utilizări admise cu condiționări

**Platforme de colectare a deșeurilor reciclabile sau din construcții:** sunt admise cu condiția obținerii tuturor avizelor de mediu, a realizării unui studiu de impact și a implementării măsurilor de protecție a mediului (ex: împrejmuiri înalte, perdele vegetale).



Unități de producție de mici dimensiuni, nepoluante, care deserveșc necesitățile administrației publice (ex: producție mobilier urban): se admit cu condiția demonstrării compatibilității prin PUD.

Orice altă funcțiune care nu se regăsește la utilizările admise sau interzise poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Prezentarea unui **Studiu de compatibilitate** care analizează impactul (zgomot, miros, trafic, poluare) asupra zonelor învecinate.
2. Respectarea normativelor tehnice specifice și a **Normelor de igienă (Ordin MS nr. 119/2014)**.
3. Elaborarea și aprobarea unui **Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)** sau **Zonal (PUZ)**, după caz.
4. În lipsa acestor documente, funcțiunea se consideră interzisă.

#### **(D) Utilizări interzise**

- Locuințe de orice tip.
- Instituții publice sensibile (unități de învățământ, de sănătate, lăcașe de cult, unități de asistență socială).
- Funcțiuni de turism, sport și agrement.
- Comerț cu amănuntul sau servicii destinate publicului larg.
- Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele (B) și (C).

#### **(E) Regim de construire și indicatori urbanistici**

- **Caracteristici ale parcelelor:**
  - Suprafață minimă parcelă: 2.000 mp
  - Front minim la stradă: 30 m
- **Amplasarea față de aliniament:**
  - Retrageră minimă față de aliniament: 10,0 m.



- **Amplasarea față de limitele laterale și posterioare (H = înălțimea la atic/cornișă):**
  - Retrageră laterală: minim 10,0 m față de zonele cu altă funcțiune (rezidențial, servicii etc.) și minim 6,0 m față de alte parcele din UTR GC.
  - Retrageră posterioară: minim 10,0 m față de zonele cu altă funcțiune și minim 6,0 m față de alte parcele din UTR GC.
- **Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă:**
  - Se vor respecta normele de securitate la incendiu (P118), dar distanța minimă va fi de 8,0 m.
- **Regim de înălțime:**
  - Regim maxim de înălțime: P+1E (Parter + 1 Etaj).
  - Înălțime maximă la cornișă / atic: 8,0 m.
  - Înălțime maximă totală: 12,0 m (se admit depășiri punctuale pentru elemente tehnice precum silozuri, antene, coșuri de fum, cu justificare prin PUD).
- **Indicatori urbanistici:**
  - POT (Procent de Ocupare a Terenului) maxim: 40%
  - CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului) maxim: 0,8

#### (F) Condiții specifice

- **Circulații și accesuri:** Se vor asigura din căi de circulație publice dimensionate pentru preluarea traficului greu. Accesele vor fi proiectate pentru a permite manevrele vehiculelor de mare tonaj. Este obligatoriu un studiu de trafic și avizul administratorului drumului.
- **Staționarea autovehiculelor:** Toate locurile de parcare, atât pentru autoturismele angajaților, cât și pentru utilajele și vehiculele de serviciu, se vor asigura exclusiv în incinta proprietății.
- **Aspect exterior:** Se va promova un aspect îngrijit, funcțional. Zonele de depozitare exterioară și platformele tehnice vor fi mascate vizual față de spațiul public și vecinătăți.
- **Echipare edilitară:** Este obligatorie racordarea la rețelele publice de apă, canalizare și energie electrică, dimensionate corespunzător consumurilor tehnologice.



- **Spații libere și plantate:** Minim 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde. Este obligatorie plantarea unei perdele vegetale dense de protecție pe toate laturile învecinate cu alte UTR-uri (locuințe, servicii etc.), cu o lățime minimă de 5,0 m.
- **Împrejmuiri:** Se vor realiza împrejmuiri opace și securizate, cu o înălțime de minim 2,50 m.
- **Prevederi specifice (servituți / protecții / ZRS):**
  - Amplasarea este interzisă în zonele de risc natural ridicat. Orice intervenție în zone cu risc mediu sau scăzut este condiționată de studii de specialitate (geotehnic, hidrologic) care să fundamenteze soluțiile de siguranță.
  - Se vor respecta reglementările din Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS) aplicabile.
- **Studii și avize obligatorii:**
  - Avize: administrator drum, aviz de mediu (cu studiu de impact, după caz), aviz de la autoritatea de sănătate publică (DSP), aviz Apele Române, aviz ISU.
  - Studii: studiu geotehnic, studiu de trafic.



## Art. 42. - UTR E – Zonă Echipare Edilitară

### Zone Funcționale:

- ZF05 – Echipare tehnico-edilitare

### Subzone funcționale:

- Nu este cazul.

### (A) Caracterul zonei

Cuprinde zonele destinate exclusiv infrastructurilor tehnico-edilitare majore, esențiale pentru buna funcționare a orașului Oravița și pentru dezvoltarea sa durabilă. Acestea sunt zone cu un caracter pronunțat tehnic și funcțional, amplasate strategic pentru a deservi eficient teritoriul administrativ, minimizând impactul asupra zonelor rezidențiale și de mediu. Reglementarea vizează asigurarea unui cadru urbanistic coerent pentru localizarea, modernizarea și extinderea acestor dotări de utilitate publică.

### (B) Utilizări admise

- Stații de tratare și epurare a apelor uzate (funcțiune principală).
- Stații de captare, tratare și pompare a apei potabile.
- Stații de transformare și conexiune la Sistemul Energetic Național, inclusiv cele aferente zonelor de producție a energiei din surse regenerabile (ex: parcuri fotovoltaice).
- Centrale termice de zonă sau de cvartal.
- Puncte de colectare, stații de sortare și/sau transfer pentru deșeuri.
- Rețele magistrale și coridoare tehnice pentru toate tipurile de utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, termoficare, telecomunicații).
- Construcții și instalații aferente funcțiunilor de mai sus (clădiri tehnice, rezervoare, bazine, posturi de transformare etc.).

### (C) Utilizări admise cu condiționări

- **Birouri și spații administrative:** sunt admise exclusiv dacă deservește direct funcțiunea de bază a incintei și sunt integrate în volumetria clădirilor tehnice sau amplasate în clădiri dedicate cu regim de înălțime redus (maxim P+1E).



- **Unități de producție a energiei din surse regenerabile (panouri fotovoltaice, etc.):** sunt admise cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și obținerii tuturor avizelor de specialitate, inclusiv cel de mediu și peisagistic.

#### **(D) Utilizări interzise**

- Locuințe de orice tip (individuale, colective, de serviciu).
- Instituții și servicii publice sensibile (sănătate, învățământ, cult, asistență socială).
- Funcțiuni de turism, sport și agrement.
- Comerț cu amănuntul sau servicii destinate publicului larg, care nu au legătură directă cu activitatea de bază.
- Orice activitate care, prin natura sa, poate fi incompatibilă sau poate genera riscuri pentru funcționarea sigură a echipamentelor edilitare.
- Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele (B) și (C).

#### **(E) Regim de construire și indicatori urbanistici**

- **Caracteristici ale parcelelor:**
  - Suprafața minimă a parcelei și frontul la stradă se vor stabili prin studii de fezabilitate și documentații de tip PUZ, în funcție de specificul tehnologic al investiției. Pentru stația de epurare existentă se preia conturul incintei actuale.
- **Amplasarea față de aliniament:**
  - Retrageră minimă față de aliniament: 15,0 m.
- **Amplasarea față de limitele laterale și posterioare (H = înălțimea la atic/elementul construit cel mai înalt):**
  - Retrageră laterală: minim 10,0 m față de zonele cu altă funcțiune (rezidențial, servicii etc.) și minim 6,0 m față de alte parcele din UTR E.
  - Retrageră posterioară: minim 10,0 m față de zonele cu altă funcțiune și minim 6,0 m față de alte parcele din UTR E.



- **Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă:**
  - Se vor respecta normele de securitate la incendiu (P118) și normele tehnice specifice fiecărui tip de echipament, dar distanța minimă va fi de 10,0 m.
- **Regim de înălțime:**
  - Regimul de înălțime este variabil, dictat de necesitățile tehnologice. Se va justifica prin documentația tehnică (DTAC) și, după caz, prin PUZ.
  - Înălțimea maximă totală nu va depăși 15,0 m pentru clădiri și 25,0 m pentru elemente tehnice punctuale (coșuri, antene, stâlpi), cu excepția situațiilor excepționale justificate tehnic și avizate.
- **Indicatori urbanistici:**
  - POT (Procent de Ocupare a Terenului) maxim: 40%
  - CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului) maxim: 1,0

#### (F) Condiții specifice

- **Circulații și accesuri:** Se vor asigura accese carosabile dimensionate pentru vehicule de mare tonaj și utilaje specifice. Este obligatoriu studiul de trafic pentru obiectivele noi sau extinderi majore, cu avizul administratorului drumului.
- **Staționarea autovehiculelor:** Parcarea se va asigura integral în interiorul incintei, atât pentru personal, cât și pentru vehiculele de serviciu.
- **Aspect exterior:** Se va promova un aspect îngrijit, funcțional și coerent. Se va urmări mascarea vizuală a zonelor tehnice inestetice față de spațiul public și vecinătăți, prin utilizarea de finisaje sobre și culori neutre.
- **Echipare edilitară:** Racordarea la rețelele publice este obligatorie, fiind dimensionată corespunzător consumurilor tehnologice.
- **Spații libere și plantate:** Minim 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde. Este obligatorie plantarea unei perdele vegetale dense de protecție pe toate laturile învecinate cu alte UTR-uri (locuințe, servicii etc.), cu o lățime minimă de 5,0 m.
- **Împrejmuiri:** Se vor realiza împrejmuiri opace și securizate, cu o înălțime de minim 2,50 m, pentru a asigura securitatea incintei și a masca vizual activitățile.



• **Prevederi specifice (servituți / protecții / ZRS):**

- Orice construcție se va aviza numai după excluderea suprapunerii cu zone de risc natural ridicat.
- Se vor institui și respecta zonele de protecție sanitară și de siguranță, conform legislației în vigoare (ex: Ordin MS nr. 119/2014) și avizelor de specialitate. Aceste zone vor fi marcate în planurile de reglementări ca Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS).

• **Studii și avize obligatorii:**

- Avize: administrator drum, aviz de mediu (cu studiu de impact, după caz), aviz de la autoritatea de sănătate publică (DSP), aviz Apele Române, aviz ISU, avize specifice de la operatorii de rețele.
- Studii: studiu geotehnic, studiu de trafic (după caz), PUZ (pentru obiective noi sau de anvergură).



## Art. 43. – UTR V1 – Spații verzi publice

### Zone Funcționale:

- ZF14 – Zonă de spații verzi, sport și agrement

### Subzone funcționale:

- SZF14.1 - Spații verzi publice

### (A) Caracterul zonei

Cuprinde spațiile verzi publice amenajate (parcuri, grădini, scuaruri, plantate sau nu) care constituie "plămânul verde" al orașului Oravița. Aceste zone au un rol esențial ecologic, social, recreativ, sportiv și estetic, fiind destinate publicului larg. Reglementarea vizează protejerea, conservarea și dezvoltarea acestor spații, asigurarea accesibilității neîngrădite și menținerea unui grad ridicat de calitate peisagistică și funcțională.

### (B) Utilizări admise

- Amenajări peisagistice, peluze, plantații de arbori, arbuști și flori.
- Alei pietonale, piste pentru biciclete și alte forme de transport nemotorizat.
- Locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport în aer liber (baschet, minifotbal, tenis etc.).
- Mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, suporturi pentru biciclete, fântâni de apă).
- Amenajări de apă (fântâni arteziene, lacuri necirculabile).
- Corpuri de iluminat public și sisteme de irigații.
- Obiecte de artă monumentală (statui, sculpturi).

### (C) Utilizări admise cu condiționări

- **Construcții cu caracter provizoriu sau de mici dimensiuni** (ex: chioșcuri pentru presă/flori/răcoritoare, grupuri sanitare publice, pavilioane, scene demontabile pentru evenimente) se pot autoriza cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:
  1. Elaborarea unui **Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)** care să justifice necesitatea și să demonstreze integrarea armonioasă în peisaj.
  2. Suprafața construită la sol a tuturor acestor construcții să nu depășească 5% din suprafața totală a spațiului verde.



3. Obținerea avizelor de specialitate (Mediu, DSP, Cultură, după caz).

- **Amplasarea de terase sezoniere** aferente unor activități de alimentație publică este permisă doar în zone special desemnate prin PUD, fără a afecta circulațiile principale sau vegetația valoroasă.

#### (D) Utilizări interzise

- Se interzice total autorizarea construcțiilor de locuințe, a instituțiilor publice, a funcțiunilor comerciale, de birouri sau industriale cu caracter permanent.
- Se interzic orice fel de construcții care diminuează suprafața verde, cu excepția celor menționate la punctele (B) și (C).
- Circulația și staționarea autovehiculelor, cu excepția celor de întreținere sau pentru intervenții.
- Depozitarea de orice fel de materiale.
- Orice activitate care poluează solul, apa, aerul sau produce poluare fonică peste limitele admise.

#### (E) Regim de construire și indicatori urbanistici

- Pentru această zonă, indicatorii urbanistici **POT și CUT nu se aplică** în sensul reglementării densității. Scopul este menținerea caracterului natural și deschis.
- Pentru construcțiile admise condiționat la punctul (C), se vor respecta următorii indicatori, calculați la nivelul întregului spațiu verde:
  - POT maxim cumulat (pentru toate construcțiile): 5%
  - CUT maxim cumulat: 0,05
- **Regim de înălțime:**
  - Regim maxim de înălțime pentru construcțiile admise: **Parter (P)**.
  - Înălțime maximă la cornișă / atic: **3,5 m**.
  - Înălțime maximă totală: **4,5 m**.



## (F) Condiții specifice

- **Circulații și accesuri:** Accesul public va fi asigurat neîngrădit. Amenajarea aleilor pietonale și a pistelor pentru biciclete se va face cu materiale permeabile sau semi-permeabile, pentru a maximiza infiltrarea apei în sol.
- **Staționarea autovehiculelor:** Este interzisă în interiorul spațiului verde. Se vor prevedea parcaje adiacente, în afara perimetrului UTR-ului V1.
- **Aspect exterior:** Mobilierul urban, corpurile de iluminat și orice construcție admisă vor fi de înaltă calitate estetică, realizate din materiale durabile (lemn, piatră, metal) și vor avea un design unitar la nivelul întregului spațiu verde.
- **Echipare edilitară:** Este obligatorie asigurarea iluminatului public pe aleile principale, a punctelor de apă (fântâni) și a unui sistem de irigații pentru menținerea vegetației.
- **Spații libere și plantate:** Minim **85%** din suprafața totală a zonei va fi menținută ca suprafață verde (îmierbată și/sau plantată). Se va asigura plantarea unui număr de cel puțin 1 arbore de talie mare la fiecare 200 mp de spațiu verde.
- **Împrejmuiri:** Se recomandă evitarea împrejmuirilor opace. Se pot realiza garduri vii sau garduri transparente, cu o înălțime maximă de 1,20 m, care să nu împiedice vizibilitatea.
- **Prevederi specifice (servituți / protecții / ZRS):**
  - În cazul suprapunerii cu **zone cu risc la inundații**, amenajarea se va proiecta ca **parc inundabil**, cu rol de retenție a apelor pluviale, iar speciile de plante vor fi alese în consecință. Orice intervenție necesită avizul autorității de gospodărire a apelor.
  - Se vor respecta reglementările din Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS) aplicabile.
- **Studii și avize obligatorii:**
  - Orice proiect de amenajare sau reamenajare majoră necesită un **studiu peisagistic** și, după caz, avize de la Mediu și Apele Române.



## Art. 44. – UTR V2 – Agrement

### Zone Funcționale:

- ZF14 – Zonă de spații verzi, sport și agrement

### Subzone funcționale:

- SZF14.2 - Agrement

### (A) Caracterul zonei

Cuprinde zonele specializate destinate activităților recreative active, sportului de masă și de performanță, evenimentelor culturale și de divertisment, care necesită amenajări și construcții specifice. Aceste zone au un caracter public predominant și sunt proiectate pentru a găzdui un număr mare de utilizatori. Reglementarea urmărește crearea unui cadru funcțional, sigur și atractiv, asigurarea accesibilității și integrarea peisagistică a ansamblurilor în contextul urban sau natural al orașului Oravița.

### (B) Utilizări admise

- Baze și complexe sportive (stadioane, arene, săli polivalente, bazine de înot, terenuri de tenis, poligoane).
- Parcuri tematice, parcuri de distracții și de aventură.
- Zone pentru târguri, expoziții și evenimente în aer liber (concerte, festivaluri).
- Amenajări pentru sporturi nautice și de agrement pe malurile apelor.
- Piste de karting, role, skateboard.
- Spații administrative și anexe tehnice aferente funcțiunilor principale.

### (C) Utilizări admise cu condiționări

**Funcțiuni complementare** (hoteluri, unități de cazare pentru sportivi, restaurante, cafenele, magazine cu articole sportive): sunt admise cu condiția elaborării unui **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** sau **de Detaliu (PUD)** care să demonstreze că acestea sunt subordonate funcțiunii principale de agrement și nu o domină.

**Orice altă funcțiune care nu se regăsește la utilizările admise sau interzise** poate fi acceptată cu condiția demonstrării compatibilității, prin îndeplinirea cumulativă a următoarelor:



1. Prezentarea unui **Studiu de impact și compatibilitate** care să analizeze fluxurile de public, traficul generat, impactul fonic și vizual.
2. Respectarea normativelor specifice (ex: norme de securitate pentru spații publice, norme de igienă).
3. Elaborarea și aprobarea unui **PUD sau PUZ**, după caz.
4. În absența acestor documente, funcțiunea se consideră interzisă.

#### **(D) Utilizări interzise**

- Locuințe de orice tip.
- Funcțiuni industriale, de producție sau depozitare.
- Instituții publice sensibile (învățământ, sănătate, cult).
- Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele (B) și (C).

#### **(E) Regim de construire și indicatori urbanistici**

- **Caracteristici ale parcelelor:**
  - Suprafață minimă parcelă: 5.000 mp
  - Front minim la stradă: 40 m
- **Amplasarea față de aliniament:**
  - Retrageră minimă față de aliniament: 15,0 m.
- **Amplasarea față de limitele laterale și posterioare:**
  - Retrageră minimă: 10,0 m. Se va asigura o distanță de minim 20 m față de zonele de locuit.
- **Regim de înălțime:**
  - Regimul de înălțime este variabil, în funcție de specificul tehnologic al funcțiunii (ex: înălțimea unei săli polivalente, a unui stadion acoperit). Acesta se va justifica și reglementa prin **PUZ sau PUD**.
  - Înălțime maximă recomandată la cornișă / atic: 18,0 m.
- **Indicatori urbanistici:**
  - POT (Procent de Ocupare a Terenului) maxim: 40%



- CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului) maxim: 1,2

#### (F) Condiții specifice

- **Circulații și accesuri:** Se va asigura acces direct din artere de circulație majore. Proiectul va include un studiu de trafic care să analizeze impactul asupra rețelei stradale și să propună soluții de fluidizare, inclusiv pentru accesul pietonal și pentru transportul public.
- **Staționarea autovehiculelor:** Toate locurile de parcare necesare, dimensionate pentru capacitatea maximă de utilizatori, se vor asigura **obligatoriu** în interiorul parcelei, în sisteme organizate. Se va respecta norma din Anexa nr. 5.
- **Aspect exterior:** Se va promova o arhitectură de calitate, cu o bună integrare în peisaj. Zonele tehnice sau inestetice vor fi mascate vizual.
- **Echipare edilitară:** Este obligatorie racordarea la toate rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică), dimensionate pentru consumuri de vârf în timpul evenimentelor.
- **Spații libere și plantate:** Minim **40%** din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde. Se vor prevedea plantații de aliniament și perdele vegetale de protecție față de vecinătăți.
- **Împrejmuiri:** Se vor realiza împrejmuiri securizate, care să permită un control eficient al accesului, conform normelor legale.
- **Prevederi specifice (servituți / protecții / ZRS):**
  - Amplasarea este interzisă în zonele de risc natural ridicat. Orice intervenție în zone cu risc mediu sau scăzut este condiționată de studii de specialitate (geotehnic, hidrologic).
  - Se vor respecta cu strictețe normele de securitate la incendiu (aviz ISU obligatoriu), de protecție civilă și de sănătate publică (aviz DSP).
  - Se vor aplica reglementările din Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS) corespunzătoare.
- **Studii și avize obligatorii:**
  - Avize: administrator drum, Mediu (cu studiu de impact), DSP, ISU, Apele Române, Autoritatea Aeronautică (dacă e cazul).



- Studii: studiu de trafic, studiu geotehnic, studiu de impact asupra mediului, PUD/PUZ.



## Art. 45. – UTR T – Zonă de dezvoltare turistică

### Zone Funcționale:

- ZFo8 – Zonă mixtă
- ZF10 - Zonă de comerț și servicii
- ZF11 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
- ZF18 – Zonă de turism

### Subzone funcționale:

- SZF10.1 - Comerț local de proximitate
- SZF10.2 - Servicii și activități terțiare
- SZF11.1 - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime
- SZF11.2 - Locuințe individuale izolate față de contextul rural

### (A) Caracterul zonei

Cuprinde zonele cu potențial turistic ridicat ale orașului Oravița, caracterizate printr-un amestec funcțional în care activitățile de turism, agrement, comerț și servicii sunt dominante, coexistând cu funcțiunea de locuire. Reglementarea urmărește stimularea dezvoltării unei oferte turistice de calitate, punerea în valoare a cadrului natural și construit, și asigurarea unui echilibru între dinamica economică specifică turismului și calitatea vieții rezidenților.

### (B) Utilizări admise

- Structuri de primire turistică: hoteluri, moteluri, vile turistice, pensiuni turistice și agroturistice (funcțiune principală).
- Unități de alimentație publică: restaurante, cafenele, baruri, terase (funcțiune principală).
- Funcțiuni de agrement și sport (ex: centre de închirieri echipamente, baze sportive de mici dimensiuni).
- Comerț cu amănuntul și servicii specializate pe produse locale, artizanat, suveniruri.
- Locuințe individuale și colective cu regim redus de înălțime.
- Servicii profesionale, agenții de turism, centre de informare turistică.
- Spații verzi publice și private, amenajări peisagistice.



### (C) Utilizări admise cu condiționări

- **Funcțiuni cu program prelungit sau potențial generator de discomfort** (ex: cluburi, discoteci, săli de evenimente): sunt admise numai cu condiția elaborării unui **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** sau **de Detaliu (PUD)** și a prezentării unui studiu de impact privind nivelul de zgomot. Funcționarea se va face cu respectarea strictă a normelor legale privind liniștea publică.
- **Orice altă funcțiune care nu se regăsește la utilizările admise sau interzise** poate fi acceptată cu condiția demonstrării compatibilității cu caracterul mixt al zonei, prin îndeplinirea cumulativă a următoarelor:
  1. Prezentarea unui **Studiu de compatibilitate** care să analizeze impactul funcțional, de trafic și de mediu.
  2. Respectarea **Normelor de igienă (Ordin MS nr. 119/2014)** și a altor normative specifice.
  3. Elaborarea și aprobarea unui **PUD sau PUZ**, după caz.
  4. În lipsa acestor documente, funcțiunea se consideră interzisă.

### (D) Utilizări interzise

- Activități industriale sau de producție, cu excepția celor meșteșugărești nepoluante.
- Depozitare en-gros, logistică și orice activitate care generează trafic greu.
- Construcții provizorii, cu excepția organizărilor de șantier.
- Service-uri și spălătorii auto.
- Orice funcțiune care prin natura sa aduce atingere calității mediului, valorii peisagistice sau confortului în zona de locuit.
- Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele (B) și (C).

### (E) Regim de construire și indicatori urbanistici

- **Caracteristici ale parcelelor:**
  - Suprafață minimă parcelă: 400 mp
  - Front minim la stradă: 15 m



- **Amplasarea față de aliniament:**
  - Retragere minimă față de aliniament: 5,0 m. Se încurajează alinierea la frontul stradal existent pentru a crea un spațiu public coerent.
- **Amplasarea față de limitele laterale și posterioare (H = înălțimea la cornișă/atic):**
  - Retragere laterală: minim  $H/2$ , dar nu mai puțin de 4,0 m.
  - Retragere posterioară: minim  $H/2$ , dar nu mai puțin de 5,0 m.
- **Regim de înălțime:**
  - Regim maxim de înălțime: P+2E+M (Parter + 2 Etaje + Mansardă).
  - Înălțime maximă la cornișă / atic: 10,0 m.
  - Înălțime maximă totală (la coamă): 13,0 m.
- **Indicatori urbanistici:**
  - POT (Procent de Ocupare a Terenului) maxim: 50%
  - CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului) maxim: 1,5

#### (F) Condiții specifice

- **Circulații și accesuri:** Se va acorda prioritate circulației pietonale și velo. Se vor asigura accesuri facile din drumurile publice, cu avizul administratorului drumului.
- **Staționarea autovehiculelor:** Parcarea se va asigura integral în interiorul parcelei. Normarea parcajelor se va face conform Anexei nr. 5, cumulativ pentru toate funcțiunile propuse (turism, servicii, locuire).
- **Aspect exterior:** Arhitectura clădirilor noi și intervențiile asupra celor existente trebuie să se integreze armonios în caracterul zonei, utilizând materiale de construcție și finisaje de înaltă calitate, conform Anexei nr. 8. Amplasarea de firme și reclame se va face controlat, fără a altera imaginea urbană. Se interzic materialele stridente, lucioase și culorile neintegrate.
- **Echipare edilitară:** Racordarea la toate rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică) este **obligatorie**.



- **Spații libere și plantate:** Minim 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde. Se încurajează amenajarea de spații verzi accesibile publicului la parterul clădirilor cu funcțiuni comerciale sau turistice.
- **Împrejmuiri:** Spre domeniul public, se vor realiza împrejmuiri transparente, cu o înălțime maximă de 1,80 m și un soclu opac de maximum 0,60 m, pentru a încuraja o relație deschisă cu spațiul public.
- **Prevederi specifice (servituți / protecții / ZRS):**
  - În cazul suprapunerii cu **zone protejate (monumente istorice)**, orice intervenție este condiționată de obținerea avizului conform de la Direcția Județeană pentru Cultură.
  - În cazul suprapunerii cu **zone de risc natural**, construirea este condiționată de studii de specialitate (geotehnic, hidrologic) care să fundamenteze soluțiile de siguranță.
  - Se vor respecta reglementările din Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS) aplicabile.
- **Studii și avize obligatorii:**
  - Avize: aviz de la autoritatea competentă în turism, aviz de mediu, aviz administrator drum, aviz Direcția de Sănătate Publică, aviz Apele Române, aviz Direcția pentru Cultură (după caz).
  - Studii: studiu geotehnic; studiu de însorire; PUD/PUZ (pentru funcțiuni condiționate sau depășirea indicatorilor de bază).



## CAPITOLUL VIII - PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

### Art. 46. - Reglementări pentru zona cu destinație agricolă

#### (A) Domeniu de aplicare și reglementări generale

Reglementările prezentului subcapitol se aplică terenurilor din extravilan cu destinație agricolă (arabil, pășuni, fânețe, vii, livezi) și celor destinate unităților agro-zootehnice.

#### (B) Utilizări admise

**Regim de aplicare:** Obligatoriu

##### Utilizări:

- culturi agricole, sere și solarii
- construcții anexe exploatațiilor agricole (depozite de unelte, magazii)
- ferme de creștere a animalelor (bovine, suine, ovine, păsări)
- adăposturi pentru animale, depozite de furaje și anexe specifice

#### (C) Utilizări admise cu condiționări

**Regim de aplicare:** Condiționat

##### Utilizări condiționate:

#### (1) Locuința proprie a agricultorului:

##### ▪ Condiții:

- suprafața parcelei să fie de minimum 10.000 mp
- suprafața construită a locuinței să nu depășească 150 mp ADC (Arie Desfășurată Construită)

#### (2) Unități agro-zootehnice:

##### ▪ Condiții:

- amplasarea se va face cu respectarea normelor sanitare în vigoare (ex: Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014)
- distanță minimă de 200 m față de zonele de locuit



- asigurarea obligatorie a unei perdele de protecție vegetală pe perimetrul incintei

### **(D) Utilizări interzise**

**Regim de aplicare:** Obligatoriu

**Utilizări interzise:**

- orice alt tip de construcții (locuințe colective, industrie, comerț generalist)
- depozitarea de deșeuri
- realizarea de platforme betonate care nu deservește direct activitatea agricolă sau zootehnică

### **(E) Indicatori urbanistici**

#### **(1) Pentru construcții agricole:**

- POT maxim: 10%
- CUT maxim: 0,1

#### **(2) Pentru unități zootehnice:**

- POT maxim: 30%
- CUT maxim: 0,4

#### **(3) Regim de înălțime maxim: P+1E**



## Art. 47 – Reglementări pentru subzona de producere a energiei din surse regenerabile (SZF12.3)

### (A) Caracterul zonei

Cuprinde terenurile din extravilan destinate cu precădere producției de energie din surse regenerabile (SRE), în principal prin parcuri fotovoltaice și/sau eoliene. Reglementarea vizează crearea unui cadru urbanistic coerent pentru dezvoltarea sustenabilă a capacităților de producție energetică, asigurând în același timp protecția mediului înconjurător, a peisajului cultural și natural, și a zonelor învecinate cu alte funcțiuni.

### (B) Utilizări admise

1. Centrale fotovoltaice (corespunzând funcțiunii K04F09 conform Anexei D) și centrale eoliene (K04F08).
2. Construcții și instalații tehnice anexe, strict necesare funcționării centralei (ex: posturi de transformare, stații de conexiune, invertoare, sisteme de stocare a energiei în baterii, clădiri tehnice de comandă și control).
3. Rețele de cabluri subterane pentru transportul energiei electrice.
4. Drumuri de acces și de întreținere interioare incintei.
5. Împrejmuiri de securitate perimetrală.

### (C) Utilizări admise cu condiționări

1. Amplasarea și autorizarea oricărui obiectiv de producere a energiei din surse regenerabile sunt condiționate de elaborarea și aprobarea unui **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)**, în conformitate cu Legea nr. 350/2001. Acest PUZ va fundamenta scoaterea terenului din circuitul agricol, dacă este cazul.

2. Prin PUZ, se vor delimita și institui obligatoriu următoarele **Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS)**, a căror dimensiune exactă și regim tehnic vor fi fundamentate prin studii de specialitate anexate documentației de urbanism:

- **ZRS de Protecție Tehnică și de Exploatare:** Include perimetrul incintei și o zonă tampon necesară pentru operarea și mentenanța în siguranță a instalațiilor.
- **ZRS de Protecție Sanitară:** Stabilește o distanță de protecție față de zonele locuite, unități sanitare, de învățământ sau alte funcțiuni sensibile, conform normelor în vigoare



(ex: Ordinul MS nr. 119/2014) și studiilor de specialitate privind câmpurile electromagnetice.

- **ZRS - Culoar de Utilitate Publică:** Asigură zona de servitute necesară pentru construcția și întreținerea rețelelor electrice de evacuare a energiei, de la parc la punctul de racordare în Sistemul Energetic Național, conform normelor ANRE (ex: NTE 007/08/00).
- **ZRS de Protecție la Incendiu:** Definește distanțe de siguranță față de păduri, culturi agricole sau alte elemente cu risc de propagare a incendiului și asigură culoare de acces pentru autospecialele de intervenție, conform avizului ISU.
- **ZRS de Protecție Peisagistică:** Impune realizarea unor perdele vegetale perimetrare, cu rol de mascare a impactului vizual, dimensionate și configurate pe baza unui studiu de peisaj.
- **ZRS Anti-Orbire (Glint/Glare):** Se instituie dacă un studiu de specialitate ("Glint and Glare Analysis") demonstrează un impact negativ (risc de orbire) asupra unor receptori sensibili, precum aeroporturi, autostrăzi, căi ferate sau zone locuite.

#### (D) Utilizări interzise

1. Orice alt tip de construcție sau funcțiune care nu deservește direct activitatea de producere a energiei (ex: locuințe de orice tip, funcțiuni comerciale sau de servicii destinate publicului larg, industrie poluantă, depozitare agricolă).
2. Depozitarea deșeurilor de orice fel, altele decât cele rezultate din procesul de mentenanță, gestionate conform legii.

#### (E) Regim de construire și indicatori urbanistici

Indicatorii urbanistici finali se vor stabili prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat, cu respectarea următoarelor valori maxime orientative, stabilite la nivel de PUG:

- **POT maxim (Procent de Ocupare a Terenului): 50%** (calculat ca suma dintre suprafața la sol a tuturor construcțiilor și suprafața ocupată de panourile fotovoltaice în proiecție orizontală).
- **CUT maxim (Coeficient de Utilizare a Terenului): 0,5.**



- **Regim de înălțime:** Se va reglementa prin PUZ în funcție de tehnologia utilizată. Înălțimea maximă a structurilor de susținere a panourilor nu va depăși, de regulă, 5,0 m. Alte construcții tehnice se vor conforma normativelor specifice.

#### (F) Condiții specifice

- **Protecția peisajului:** PUZ-ul va conține obligatoriu un studiu de peisaj. Se impune realizarea de perdele vegetale perimetrare pe toate laturile vizibile din drumurile publice și dinspre zonele locuite. Se vor utiliza specii vegetale autohtone, adaptate condițiilor locale.
- **Dezafectare și refacerea mediului:** Autorizația de construire se va emite doar cu condiția constituirii unei garanții financiare, conform legislației în vigoare, destinată acoperirii costurilor de dezafectare a instalațiilor și de aducere a terenului la starea inițială (agricolă/naturală) la finalul ciclului de viață al investiției. Metodologia de dezafectare va fi parte integrantă din PUZ.
- **Studii și avize obligatorii:** Documentația PUZ va fi fundamentată pe un set complet de studii de specialitate (studiu geotehnic, studiu de peisaj, studiu "Glint and Glare", studiu de impact asupra mediului, după caz) și va obține toate avizele cerute prin certificatul de urbanism și legislația sectorială (ex: Mediu, Apele Române, ISU, ANRE, Autoritatea Aeronautică Civilă, Ministerul Culturii - după caz).



## Art. 48. - Reglementări pentru zona căilor de comunicație din extravilan

### (A) Domeniu de aplicare

Reglementările prezentului subcapitol se aplică amprizei și zonelor de protecție aferente căilor de comunicație rutiere și feroviare din extravilan.

### (B) Utilizări admise

**Regim de aplicare:** Obligatoriu

#### Utilizări:

- partea carosabilă, acostamente, șanțuri, rigole
- lucrări de consolidare și siguranță a circulației
- rețele tehnico-edilitare amplasate în coridorul drumului
- linii de cale ferată și instalații aferente

### (C) Utilizări admise cu condiționări

**Regim de aplicare:** condiționat

**Utilizări condiționate:** traversări la nivel sau denivelate (pasaaje, pasarele) și amplasarea de rețele edilitare.

#### Condiții:

- Obținerea avizului administratorului infrastructurii rutiere/feroviare

### (D) Utilizări interzise

(1) **Regim de aplicare:** Obligatoriu

(2) **Regula generală:** Sunt interzise orice tip de construcție, permanentă sau provizorie, care nu deservește circulația, siguranța acesteia sau exploatarea feroviară.

(3) **Construirea în zona de protecție:** Este strict reglementată de legislația în domeniu (ex: O.G. nr. 43/1997) și se face doar cu avizul conform al administratorului infrastructurii.

(4) **Indicatori urbanistici:** Pentru această zonă, indicatorii urbanistici POT și CUT nu se aplică.



## CAPITOLUL IX - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

### Art. 49. - Principiul de organizare ierarhică: UTR -> ZF -> SZF

Regulamentul Local de Urbanism se organizează pe o structură ierarhică formată din trei niveluri de detaliu, pentru a asigura atât coerența generală a dezvoltării, cât și flexibilitatea necesară la nivel local.

### Art. 50. - Definiții și relații ierarhice

- (1) Unitatea Teritorială de Referință (UTR): Reprezintă nivelul superior de reglementare. Un UTR este o zonă omogenă din punct de vedere al caracterului său urbanistic (ex: UTR A - Unități agro-zootehnice, UTR L - Zonă locuințe). Un UTR poate conține una sau mai multe Zone Funcționale (ZF). Rolul UTR-ului este de a stabili prescripțiile generale care derivă din caracterul său: regim de înălțime dominant, densități, principii de conformare spațială, restricții specifice. În cazul ORAVIȚA, UTR-urile specifice sunt cele definite în Capitolul VI.
- (2) Zona Funcțională (ZF): Definește funcțiunea dominantă a unei anumite arii din cadrul unui UTR (ex: ZF11 - Locuințe, ZF10 - Comerț și servicii).
- (3) Subzona Funcțională (SZF): Reprezintă cel mai detaliat nivel de reglementare. O SZF descrie în detaliu utilizările admise, admise cu condiționări și interzise (ex: SZF11.1 - Locuințe individuale; SZF10.1 - Comerț). Regulile unei SZF sunt generale și se aplică indiferent de UTR-ul în care se află, însă ele sunt suplimentate și condiționate de regulile specifice ale UTR-ului respectiv.
- (4) Exemplu de aplicare ierarhică: O subzonă funcțională, de exemplu SZF10.1 (Comerț), aflată în UTR M1 (Zonă mixtă) poate avea reguli impuse de UTR precum P+2E+M. Dacă aceeași SZF10.1 se află în UTR L (Zonă locuințe), regulile UTR-ului ar putea permite clădiri cu regim de înălțime parter și retrageri mai mari.

### Art. 51. - Aplicabilitate și referințe

Capitolele IV, V și VII au detaliat reglementările pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR) delimitată în cadrul PUG al ORAVIȚA. Toți indicatorii urbanistici (POT, CUT) reprezintă valori maxime, iar aplicarea lor se face cu respectarea întregului cadru legal în vigoare.



## CAPITOLUL X - DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

### Art. 52. – Intrarea în vigoare și aplicabilitate

- (1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) intră în vigoare la data aprobării Planului Urbanistic General (PUG) al ORAVIȚA.
- (2) De la data intrării în vigoare, proiectarea, avizarea și autorizarea lucrărilor de construire/desființare pe teritoriul administrativ al ORAVIȚA se realizează în mod unitar, în baza prezentului PUG și a prezentului RLU, cu respectarea legislației în vigoare.
- (3) Prevederile prezentului RLU se interpretează și se aplică în spiritul principiilor de coerență, coordonare, dezvoltare controlată și protecție integrată a patrimoniului și mediului, astfel încât deciziile administrative să fie verificabile și documentate.

### Art. 53. – Regimul documentațiilor de urbanism aprobate anterior

- (1) Menținerea valabilității: Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) și Planurile Urbanistice de Detaliu (PUD) aprobate anterior datei aprobării prezentului PUG și aflate în termen de valabilitate își mențin efectele juridice pentru o perioadă de maximum 24 luni de la data aprobării prezentului PUG.
- (2) Expirarea: După termenul prevăzut la alin. (1), se aplică exclusiv prevederile prezentului PUG și RLU.
- (3) Documentații expirate: Documentațiile de urbanism aprobate anterior, care sunt expirate la data aprobării prezentului PUG, nu mai pot constitui temei pentru autorizare.
- (4) Neconformități: În situația în care o documentație aprobată anterior conține prevederi contrare reglementărilor imperative ale prezentului PUG (servituți, zone de protecție, interdicții de construire, coridoare tehnice, obiective de utilitate publică), autorizarea se condiționează de punerea în acord a documentației cu prezentul PUG.

### Art. 54. – Inițierea documentațiilor de urbanism după aprobarea PUG

- (1) Inițierea de noi documentații de urbanism (PUZ/PUD), indiferent de inițiator, se realizează exclusiv în baza reglementărilor și condițiilor stabilite prin prezentul PUG și RLU.
- (2) Documentațiile de urbanism de rang inferior nu pot depăși indicatorii urbanistici maximi și nu pot diminua condițiile minime obligatorii stabilite prin prezentul RLU, cu excepțiile expres permise de legislația în vigoare.



## **Art. 55. – Proceduri începute anterior aprobării PUG (Certificat de Urbanism în scop de autorizare)**

- (1) Procedurile începute anterior prin depunerea cererii pentru emiterea Certificatului de Urbanism (CU) în scop de autorizare pot fi continuate pe toată perioada de valabilitate a CU și se supun reglementărilor urbanistice în vigoare la data depunerii cererii.
- (2) Beneficiarul poate opta pentru aplicarea reglementărilor prezentului PUG, prin solicitarea unui nou CU, caz în care procedura de autorizare se reia.

## **Art. 56. – Certificate de Urbanism emise anterior aprobării PUG care solicită PUZ/PUD**

- (1) Certificatele de Urbanism care solicită elaborarea unui PUZ/PUD, emise anterior, își mențin valabilitatea pe durata legală, iar procedura poate continua conform reglementărilor aplicabile la data emiterii CU.
- (2) Beneficiarul poate solicita emiterea unui nou CU în baza prezentului PUG, caz în care se aplică prevederile alin. (2) din Art. 50.

## **Art. 57. – Autorizații de construire emise anterior aprobării PUG**

- (1) Autorizațiile de construire/desființare emise anterior rămân valabile până la expirarea termenelor legale.
- (2) Lucrările începute legal pot fi finalizate în condițiile autorizației emise.
- (3) În cazul modificării temei de proiectare după aprobarea prezentului PUG, autorizarea modificărilor se realizează în conformitate cu reglementările prezentului PUG și RLU.

## **Art. 58. – Documentații de urbanism aflate în curs de avizare/aprobare la data aprobării PUG**

- (1) Documentațiile (PUZ/PUD) care au obținut Avizul final al Arhitectului-Șef înainte de aprobarea prezentului PUG pot continua procedura de aprobare, cu condiția respectării prevederilor de interes public (servituți, obiective de utilitate publică, zone de protecție, interdicții).
- (2) Documentațiile aflate în curs de avizare (ex: aviz preliminar) se reanalizează în raport cu reglementările prezentului PUG.



- (3) Beneficiarii pot renunța la reglementările dobândite prin documentațiile aflate în curs de avizare/aprobare, prin declarație autentică și irevocabilă, urmând să se aplice integral prevederile prezentului PUG.

### **Art. 59. – Prevalența servituților și a obiectivelor de utilitate publică**

- (1) Realizarea servituților, coridoarelor tehnice, zonelor de protecție, interdicțiilor de construire sau a obiectivelor de utilitate publică instituite prin prezentul PUG prevalează oricăror reglementări de rang inferior.
- (2) Autorizarea construcțiilor poate fi condiționată de revizuirea documentației de urbanism, pentru a asigura respectarea obiectivelor de utilitate publică.

### **Art. 60. – Măsuri tranzitorii privind aplicarea indicatorilor urbanistici**

- (1) Regim tranzitoriu: Până la finalizarea și operaționalizarea Bazei de Date Urbane, aplicarea Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) se realizează prin reducerea la 75% din valoarea maximă reglementată.
- (2) Durata: Măsura se aplică pe o perioadă de maximum 24 luni de la aprobarea PUG, sau până la operaționalizarea Bazei de Date Urbane.
- (3) Regim final: După operaționalizarea Bazei de Date Urbane, se aplică valorile maxim admise prin prezentul RLU.



## **CAPITOLUL XI – CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM**

### **A) LISTA COMPLETĂ A STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

1. Memoriu Tehnic – Actualizarea Suportului Topografic
2. Studiu de fundamentare privind condițiile geotehnice și hidrogeologice
3. Studiu de fundamentare privind relațiile periurbane
4. Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și a transporturilor
5. Studiu de fundamentare privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice
6. Studiu istoric (urbanistic, arhitectural și arheologic)
7. Studiu peisagistic
8. Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate
9. Studiu de fundamentare privind potențialul Turistic
10. Studiu de fundamentare privind infrastructura tehnico-edilitară
11. Studiu de fundamentare privind evoluția activităților economice
12. Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică
13. Studiu de fundamentare privind mobilitatea și transportul
14. Studiu de fundamentare privind impactul schimbărilor climatice
15. Diagnostic general și prospectiv
16. Strategia de dezvoltare spațială
17. Tema de proiectare pentru elaborarea Planului Urbanistic General
18. Viziune de Dezvoltare Strategică pentru Orașul Oravița
19. Memoriu General – Actualizarea Planului Urbanistic General



## VOLUMUL III

### ANEXA A - GLOSAR DE TERMENI ȘI ABREVIERI

**Tabelul 4 - Glosar de Termeni**

<b>Termen</b>	<b>Definiție</b>
<b>ALINIAMENTUL</b>	Linia de demarcație între domeniul public și proprietățile private adiacente acestuia.
<b>APROBARE</b>	Opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare se conferă documentațiilor putere de aplicare.
<b>AVIZARE</b>	Procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice sau al unui organism competent, având ca obiect analiza soluțiilor și indicatorilor prezentați prin documentațiile de urbanism.
<b>ACTIVITĂȚI TERȚIARE</b>	Activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - CAEN.
<b>AXUL FAȚĂ DE CARE SE RAPORTEAZĂ REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME</b>	Axul geometric al străzii, amplasat la jumătatea distanței dintre aliniamente, față de care se măsoară retragerile și se aplică regimul de înălțime.
<b>ALINIAREA CLĂDIRILOR</b>	Linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă, care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta.
<b>ANEXE ALE LOCUINȚELOR</b>	Clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement; suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.
<b>BAZA DE DATE URBANE</b>	Structură complexă de date și informații organizate geospațial, esențială pentru implementarea eficientă a alocării statice și dinamice a funcțiunilor, conformă cu PUG.



<b>Termen</b>	<b>Definiție</b>
<b>CARACTER DE REGLEMENTARE</b>	Însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate, specifică documentațiilor de urbanism.
<b>CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI</b>	Parte a zonei centrale care grupează servicii manageriale, financiare, profesionale, comerț, hoteluri, restaurante și alte activități economice și culturale.
<b>COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)</b>	Raportul dintre suprafața construită desfășurată a tuturor planșeelor și suprafața parcelei. Nu se includ subsolurile tehnice/garaje, balcoanele, terasele deschise, podurile neamenajabile.
<b>COMERȚ</b>	Structura spațiilor comerciale poate include: centre comerciale, supermagazine/hipermagazine, mari magazine, comerț de proximitate, comerț specializat etc.
<b>COMERȚ EN GROS</b>	Societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.
<b>COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS</b>	Filieră intermediară de depozite cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor.
<b>CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU</b>	Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor, care au o durată de existență limitată, precizată prin autorizația de construire.
<b>DEMISOL</b>	Nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului, cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre. Se consideră nivel suprateran.
<b>DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII</b>	Modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate.
<b>ECHIPAMENTE PUBLICE</b>	Dotări publice finanțate de la buget, destinate tuturor locuitorilor (creșe, dispensare, grădinițe, școli, etc.).



<b>Termen</b>	<b>Definiție</b>
<b>ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC</b>	Extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de finanțare (servicii private medicale, culturale, de cult etc.).
<b>ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	Exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota terenului amenajat și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.
<b>INDICATORI URBANISTICI</b>	Instrumente cantitative și calitative pentru controlul proiectării și al dezvoltării urbane (POT, CUT, Regim de înălțime, retrageri etc.).
<b>MOBILIER URBAN</b>	Elemente funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice (jardinere, lampadare, bănci, fântâni etc.), destinate utilizării publice.
<b>NIVEL</b>	Spațiu construit suprateran sau subteran al unei construcții, delimitat de planșee.
<b>PLATFORME LOGISTICE</b>	Grupări funcționale de importanță regională/internațională, situate în exteriorul localităților, în puncte de conexiune multi-modală.
<b>PĂDURE URBANĂ</b>	Zonă de vegetație arboricolă în interiorul sau proximitatea unei zone urbane, destinată recreerii și protecției mediului.
<b>PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)</b>	Raportul dintre suprafața construită la sol (amprenta clădirii) și suprafața totală a parcelei, exprimat în procente.
<b>PROTECȚIA MEDIULUI</b>	Ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit, menținerea echilibrului ecologic și conservarea biodiversității.
<b>PUNCT DE VEDERE (al Expertului în Urbanism)</b>	Document tehnic care analizează încadrarea unui teren/proiect în prevederile PUG/PUZ, confirmă coordonatele și oferă concluzii privind morfologia și funcționalitatea urbană.



Termen	Definiție
<b>STUDIUL DE FEZABILITATE (pentru drumuri publice)</b>	Documentație complexă care evaluează viabilitatea tehnică, economică, legală și de mediu a unui proiect de infrastructură rutieră.
<b>SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE</b>	Servicii publice finanțate de la buget, destinate tuturor locuitorilor (creșe, dispensare, grădinițe, școli etc.).
<b>SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)</b>	Servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale asigurate contra cost sau non-profit.
<b>STRATEGIE DE DEZVOLTARE</b>	Direcționarea pe termen scurt, mediu și lung a acțiunilor menite să determine dezvoltarea coerentă a unei localități sau a unui teritoriu.
<b>STUDIUL DE ÎNCADRARE</b>	Studiu pentru verificarea aplicării reglementărilor unei documentații de urbanism pe un lot specific, în contextul său urban.
<b>SUBSOL</b>	Nivel construit al clădirii având pardoseala situată complet sub nivelul terenului amenajat. Se consideră nivel subteran.
<b>TERITORIU ADMINISTRATIV</b>	Suprafața geografică delimitată prin lege, aflată în administrarea unei unități administrativ-teritoriale (comună, oraș, municipiu, județ).
<b>UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.)</b>	Subdiviziune a teritoriului, delimitată cadastral, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică, având ca scop reglementarea urbanistică unitară.
<b>ZONĂ FUNCȚIONALĂ</b>	Parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de urbanism, se determină funcțiunea dominantă prezentă și viitoare.
<b>ZONĂ PROTEJATĂ</b>	Zonă naturală sau construită, delimitată, determinată de existența unor valori de patrimoniu, a căror protejare prezintă interes public.



## ANEXA B - ABREVIERI

Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
<b>AC</b>	Autorizație de Construire	Actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții.
<b>ADC</b>	Arie Construită Desfășurată	Suma suprafețelor tuturor nivelurilor unei clădiri, utilizată pentru calculul C.U.T.
<b>ADI</b>	Asociație de Dezvoltare Intercomunitară	Structură de cooperare a unităților administrativ-teritoriale pentru realizarea în comun a unor proiecte de dezvoltare.
<b>APL</b>	Administrație Publică Locală	Autoritățile deliberative (Consiliul Local) și executive (Primarul) de la nivelul comunelor, orașelor și municipiilor.
<b>CAEN</b>	Clasificarea Activităților din Economia Națională	Sistemul standard de clasificare a activităților economice utilizat în România.
<b>CF</b>	Carte Funciară	Document public care atestă dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra unui imobil.
<b>CU</b>	Certificat de Urbanism	Act de informare emis de administrația publică locală care face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al unui imobil.
<b>CUT (C.U.T.)</b>	Coeficient de Utilizare a Terenului	Indicator urbanistic care exprimă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
<b>DJ</b>	Drum Județean	Drum public care asigură legătura între reședința de județ și reședințele de municipii, orașe și comune.



Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
<b>DN</b>	Drum Național	Drum public de interes național, care asigură legăturile rutiere majore la nivelul țării.
<b>DNSH</b>	Do No Significant Harm (A nu prejudicia în mod semnificativ)	Principiu european care impune ca investițiile să nu aducă prejudicii semnificative obiectivelor de mediu.
<b>DS</b>	Drum de Servitute	Cale de acces privată, constituită legal pentru a deservi una sau mai multe proprietăți care nu au acces direct la drumul public.
<b>DTAC</b>	Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire	Ansamblul de piese scrise și desenate care stă la baza emiterii Autorizației de Construire.
<b>DU</b>	Documentație de Urbanism	Ansamblul de documente (PUG, PUZ, PUD) care reglementează dezvoltarea spațială a unui teritoriu.
<b>EIA</b>	Evaluarea Impactului asupra Mediului	Procedură prin care se evaluează efectele directe și indirecte ale unui proiect asupra mediului înconjurător.
<b>HCL</b>	Hotărâre a Consiliului Local	Act administrativ cu caracter normativ sau individual, adoptat de Consiliul Local în exercitarea atribuțiilor sale.
<b>HG</b>	Hotărâre de Guvern	Act normativ adoptat de Guvernul României pentru organizarea executării legilor.
<b>IED</b>	Industrial Emissions Directive	Directivă europeană privind emisiile industriale, care reglementează activitățile cu impact major asupra mediului.
<b>IP</b>	Instituții Publice	Ansamblul de organisme și structuri care exercită puterea publică la nivel central sau local.



<b>Abreviere (și variante)</b>	<b>Denumire</b>	<b>Descriere (operațional, ajustabil)</b>
<b>IS</b>	Indicatori Statistici	Date numerice utilizate pentru a măsura și analiza fenomene economice, sociale și demografice.
<b>LMI</b>	Lista Monumentelor Istorice	Inventarul oficial al monumentelor istorice clasate de pe teritoriul României, protejate prin lege.
<b>MM</b>	Ministerul Muncii	Ministerul responsabil cu politicile de muncă și protecție socială.
<b>MMGA</b>	Ministerul Mediului, Gospodăririi Apelor	Fosta denumire a autorității centrale pentru protecția mediului.
<b>MT</b>	Ministerul Transporturilor	Autoritatea publică centrală responsabilă cu politicile în domeniul transporturilor.
<b>NECP</b>	Planul Național Integrat în domeniul Energiei și Schimbărilor Climatice	Planul Național Integrat în domeniul Energiei și Schimbărilor Climatice.
<b>NP</b>	Normativ de Proiectare	Reglementare tehnică ce stabilește cerințele minime de performanță pentru proiectarea construcțiilor.
<b>NZEB</b>	Nearly Zero-Energy Building	Clădire cu consum de energie aproape egal cu zero, conform normelor europene.
<b>OG</b>	Ordonanță de Guvern	Act normativ cu putere de lege, emis de Guvern în baza unei legi speciale de abilitare.
<b>OUG (O.U.G.)</b>	Ordonanță de Urgență a Guvernului	Act normativ emis de Guvern în situații extraordinare, care intră în vigoare imediat.
<b>PATJ</b>	Plan de Amenajare a Teritoriului Județean	Documentație de urbanism strategică la nivel de județ.



Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
<b>PATN</b>	Plan de Amenajare a Teritoriului Național	Documentație strategică la nivel național, care stabilește direcțiile de dezvoltare teritorială.
<b>POT (P.O.T.)</b>	Procent de Ocupare a Terenului	Indicator urbanistic care reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața parcelei.
<b>PUD (P.U.D.)</b>	Plan Urbanistic de Detaliu	Documentație de urbanism care detaliază reglementările PUG/PUZ la nivel de parcelă.
<b>PUG (P.U.G.)</b>	Plan Urbanistic General	Documentație strategică de urbanism care reglementează dezvoltarea unei întregi localități.
<b>PUZ (P.U.Z.)</b>	Plan Urbanistic Zonal	Documentație de urbanism care detaliază reglementările PUG pentru o anumită zonă dintr-o localitate.
<b>PUZ/PUD</b>	Referință combinată (PUZ și PUD)	Se referă la oricare dintre cele două tipuri de documentații de urbanism de detaliere.
<b>RGU</b>	Regulamentul General de Urbanism	Act normativ care stabilește reguli generale de urbanism aplicabile la nivel național.
<b>RLU (R.L.U.)</b>	Regulament Local de Urbanism	Componenta scrisă a PUG sau PUZ, cu caracter de act normativ, care stabilește regulile de construire.
<b>SEA</b>	Evaluare Strategică de Mediu	Procedură de evaluare a efectelor potențiale asupra mediului ale planurilor și programelor.
<b>SRE</b>	Surse Regenerabile de Energie	Surse de energie care se regenerează natural (solar, eolian, hidro etc.).
<b>SZF</b>	Subzonă Funcțională	Subdiviziune a unei Zone Funcționale, cu reglementări specifice, mai detaliate.



<b>Abreviere (și variante)</b>	<b>Denumire</b>	<b>Descriere (operațional, ajustabil)</b>
<b>UAT</b>	Unitate Administrativ-Teritorială	Formă de organizare administrativă a teritoriului României (comună, oraș, municipiu, județ).
<b>UE</b>	Uniunea Europeană	Uniune economică și politică a 27 de state membre situate în principal în Europa.
<b>UTR (U.T.R.)</b>	Unitate Teritorială de Referință	Subdiviziune a teritoriului unei localități, cu reglementări urbanistice omogene.
<b>ZCP</b>	Zonă Construită Protejată	Zonă delimitată, cu valoare culturală, istorică sau arhitecturală, supusă unui regim special de protecție.
<b>ZF</b>	Zonă Funcțională	Parte din teritoriul unei localități unde este stabilită o funcțiune dominantă (ex: locuire, industrie, servicii).
<b>ZF/SZF</b>	Referință combinată (ZF și SZF)	Se referă la oricare dintre cele două niveluri de zonificare funcțională.
<b>ZRS</b>	Zone de Reglementare Suplimentară	Zone suprapuse peste zonificarea funcțională, care impun restricții suplimentare (riscuri, protecții, servituți).



## ANEXA C - LEGISLAȚIE

### I. TEMEI LEGAL GENERAL (PUG - nucleu)

1. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
2. Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.
3. HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU).
4. Ordin nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului.
5. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.
6. HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (SEA).
7. OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.
8. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
9. OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
10. HG nr. 1137/2023 privind programul multianual de finanțare pentru elaborarea/actualizarea PUG și RLU.
11. Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului.

### II. REGLEMENTĂRI TEHNICE (naționale) - PUG/PUZ/RLU

1. Ordin nr. 13/N/1999 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General (GP038/99).
2. Ordin nr. 21/N/2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism (GM-007-2000).
3. Ordin nr. 176/N/2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (GM-010-2000).
4. Ordin nr. 562/2003 - de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.



### **III. PATN / AMENAJAREA TERITORIULUI**

1. Legea nr. 351/2001 - PATN Secțiunea a IV-a "Rețeaua de localități".
2. Legea nr. 171/1997 - PATN Secțiunea a II-a "Apa".
3. Legea nr. 5/2000 - PATN Secțiunea a III-a "Zone protejate".
4. Legea nr. 575/2001 - PATN Secțiunea a V-a "Zone de risc natural".
5. Legea nr. 363/2006 - PATN Secțiunea I "Rețele de transport".
6. OUG nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice.

### **IV. REGIM TERENURI / CADASTRU / PROPRIETATE**

1. Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
2. Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare.
3. Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică.
4. Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
5. Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției.
6. Legea nr. 46/2008 - Codul silvic.

### **V. UTILITĂȚI / INFRASTRUCTURĂ TEHNICO-EDILITARĂ**

1. Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice.
2. Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare.
3. Legea nr. 230/2006 a serviciului de iluminat public.
4. Legea nr. 325/2006 a serviciului public de alimentare cu energie termică.
5. Legea nr. 458/2002 privind calitatea apei potabile.

### **VI. MEDIU**

1. OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate.
2. Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.
3. HG nr. 321/2005 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental.



4. HG nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (EIA).
5. Ordin nr. 117/2006 pentru aprobarea Manualului privind realizarea evaluării de mediu pentru planuri și programe.
6. Legea nr. 278/2013 privind emisiile industriale (IED).

## **VII. APE / INUNDAȚII / RISC HIDRO**

1. Legea apelor nr. 107/1996.
2. HG nr. 846/2010 privind aprobarea Strategiei naționale de management al riscului la inundații.
3. HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
4. Ordin nr. 2/2006 (MMGA) privind normele metodologice pentru avizul de amplasament.
5. Ordin nr. 891/2019 privind procedura și competențele de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor.

## **VIII. DEȘEURI / ECONOMIE CIRCULARĂ**

1. OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.
2. Legea nr. 17/2023 pentru aprobarea OUG 92/2021.
3. OUG nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu.
4. HG nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor.
5. Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje.
6. Legea nr. 101/2006 a serviciului de salubritate a localităților.

## **IX. CLIMĂ / ENERGIE / EFICIENȚĂ**

1. HG nr. 739/2016 privind Strategia națională a României privind schimbările climatice.
2. HG nr. 1215/2023 pentru aprobarea Strategiei pe termen lung a României pentru reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră.



3. HG nr. 1076/2021 privind aprobarea Planului național integrat în domeniul energiei și schimbărilor climatice 2021-2030 (PNIESC).
4. Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică.
5. Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.
6. Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.
7. Legea nr. 220/2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie.

## X. TRANSPORT / CIRCULAȚII / MOBILITATE

1. OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
2. OUG nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice.
3. HG nr. 1391/2006 pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a OUG 195/2002.
4. Legea nr. 92/2007 a serviciilor de transport public local.
5. Legea nr. 155/2023 privind mobilitatea urbană durabilă.
6. OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române.

## XI. PATRIMONIU

1. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
2. OG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic.
3. OG nr. 47/2000 privind protejarea patrimoniului mondial UNESCO.
4. Ordin nr. 2260/2008 privind Normele metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice.

## XII. SĂNĂTATE PUBLICĂ / SIGURANȚĂ / RISC INDUSTRIAL

1. Ordin MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
2. Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase (Seveso).
3. Ordin nr. 3710/1212/99/2017 privind metodologia pentru stabilirea distanțelor adecvate față de obiectivele cu riscuri.



4. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
5. Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor.

### XIII. AVIAȚIE / SERVITUȚI AERONAUTICE

1. Legea nr. 21/2020 - Codul aerian.
2. RACR-ZSAC ed. 1/2015 privind zonele cu servituți aeronautice civile.

### XIV. UNIUNEA EUROPEANĂ - DNSH / TAXONOMIE / CLIMĂ

1. Regulamentul (UE) 2020/852 (Taxonomie și criteriul "Do No Significant Harm" - DNSH).
2. Regulamentul (UE) 2021/241 (Mecanismul de redresare și reziliență - PNRR).
3. Comunicarea Comisiei 2021/C 58/01 (Orientări tehnice DNSH).
4. Regulamentul (UE) 2021/1119 (Legea europeană a climei).
5. Regulamentul (UE) 2018/1999 privind guvernarea uniunii energetice și a acțiunilor climatice.



## ANEXA D - Sistemul de Codificare a Claselor și funcțiilor Constructive

Codificarea prezentată în lista asociată reprezintă un sistem structurat de clasificare a construcțiilor în funcție de destinația lor funcțională. Scopul acestui sistem este de a oferi un limbaj unitar și operațional pentru identificarea, catalogarea și gestionarea tipurilor de construcții în proiecte de arhitectură, inginerie și urbanism.

Sistemul este organizat pe două niveluri ierarhice: **clase** și **funcțiuni**.

**Clasele (K01-K10)** grupează construcțiile în zece mari categorii tematice, de la locuire (K01) și educație-sănătate (K02), până la infrastructură de transport (K06), infrastructură hidrotehnică (K07), utilități urbane (K08), agricultură și mediu (K09) și parcuri și spații verzi (K10). Fiecare clasă reunește funcțiuni care partajează cerințe tehnice, normative și operaționale similare.

**Funcțiunile (KxxFyy)** detaliază fiecare clasă prin tipuri concrete de construcții. De exemplu, în cadrul clasei K02 (Educație și Sănătate), funcțiunea K02F01 desemnează creșa, K02F08 desemnează spitalul, iar K02F12 desemnează centrul de transfuzie sanguină. Codul complet permite identificarea instantanee atât a domeniului general, cât și a tipului specific de construcție.

Structura codului urmează regula: litera **K** (de la „Klasă”), urmată de un **index numeric de două cifre** pentru clasă (01-10), apoi litera **F** (de la „Funcțiune”) și un **index numeric de două cifre** pentru funcțiunea din cadrul clasei respective. Astfel, codul **K04F06** se citește: Clasa 04 (Industrială, Logistică și Energetică), Funcțiunea 06 (Centrală Nucleară).

Această codificare servește mai multor scopuri practice: facilitează încadrarea construcțiilor în categorii și clase de importanță conform HG 766/1997 și P100-1/2013, permite asocierea sistematică a documentațiilor tehnice cu cerințele lor de calitate și acceptare, și asigură a datelor în fișierele digitale. În total, sistemul cuprinde 10 clase și 110 funcțiuni, acoperind spectrul complet al tipologiilor constructive din mediul construit românesc.

**Tabelul 5 - Codificare funcțiuni constructive**

Codificare	Denumire	Descriere
<b>K01</b>	Locuire	Include toate tipurile de locuințe, atât individuale cât și colective, permanente sau temporare.
<b>K01F01</b>	Locuință Individuală	Casă sau vilă destinată unei singure familii, cu teren aferent.



Codificare	Denumire	Descriere
<b>K01F02</b>	Locuință Colectivă	Apartament într-un bloc de locuințe cu regim de înălțime variabil.
<b>K01F03</b>	Ansamblu Rezidențial	Grup de locuințe colective sau individuale, cu facilități comune (parcuri, locuri de joacă, parcări).
<b>K01F04</b>	Locuință Socială	Locuință destinată categoriilor defavorizate, subvenționată de stat sau autorității locale.
<b>K01F05</b>	Locuință de Serviciu	Locuință pusă la dispoziție de angajator pentru muncitori sau funcționari.
<b>K01F06</b>	Cămin Studențesc	Clădire destinată locuirii temporare a studenților, cu camere comune și facilități integrate.
<b>K01F07</b>	Cămin pentru Muncitori	Spații de cazare pentru muncitori, utilizate în proximitatea șantierelor sau a parcurilor industriale.
<b>K01F08</b>	Locuință Temporară	Construcție modulară sau containerizată pentru locuire pe termen scurt (șantiere, tabere de muncă).
<b>K01F09</b>	Locuință de Vacanță	Casă sau apartament destinat utilizării sezoniere, în zone turistice sau rurale.
<b>K01F10</b>	Pensiune	Clădire cu un număr redus de camere, destinată cazării turiștilor, oferind servicii de cazare și masă.
<b>K02</b>	Educație și Sănătate	Include clădiri destinate educației și sănătății, având cerințe specifice privind siguranța, igiena și accesibilitatea.
<b>K02F01</b>	Creșă	Unitate destinată îngrijirii și educației copiilor sub 3 ani, cu dotări speciale pentru siguranță și confort.
<b>K02F02</b>	Grădiniță	Instituție educațională pentru copii între 3 și 6 ani, cu spații dedicate activităților de învățare și joacă.



Codificare	Denumire	Descriere
<b>K02F03</b>	Școală Primară	Instituție educațională pentru învățământul primar, destinată elevilor între 6 și 10 ani.
<b>K02F04</b>	Școală Gimnazială	Instituție educațională pentru învățământul gimnazial, destinată elevilor între 11 și 14 ani.
<b>K02F05</b>	Liceu	Instituție de învățământ secundar, destinată elevilor de peste 14 ani, cu laboratoare, biblioteci și săli de curs specializate.
<b>K02F06</b>	Universitate	Instituție de învățământ superior, incluzând săli de curs, laboratoare, biblioteci și cămine studențești.
<b>K02F07</b>	Centru de Formare Profesională	Unitate destinată cursurilor de calificare și recalificare profesională pentru diverse domenii.
<b>K02F08</b>	Spital	Unitate sanitară cu servicii medicale specializate, având secții de urgență, chirurgie și terapie intensivă.
<b>K02F09</b>	Clinică Medicală	Unitate sanitară de dimensiuni mai mici decât un spital, destinată consultațiilor și tratamentului ambulatoriu.
<b>K02F10</b>	Centru de Diagnostic și Imagistică	Unitate sanitară specializată în analize și investigații medicale de tip RMN, CT, ecografie.
<b>K02F11</b>	Centru de Recuperare Medicală	Unitate destinată reabilitării pacienților prin tratamente și terapii specializate.
<b>K02F12</b>	Centru de Transfuzie Sanguină	Unitate sanitară specializată în colectarea, procesarea și stocarea sângelui și a componentelor sanguine.
<b>K03</b>	Comercială, Servicii și Hotelieră	Incluce clădiri destinate activităților economice, comerciale, de servicii și turism.



Codificare	Denumire	Descriere
<b>Ko3Fo1</b>	Centru Comercial	Spațiu de mari dimensiuni destinat comerțului cu amănuntul, incluzând magazine, food court și servicii complementare.
<b>Ko3Fo2</b>	Supermarket / Hipermarket	Magazin de mari dimensiuni, specializat în vânzarea produselor alimentare și de uz casnic.
<b>Ko3Fo3</b>	Showroom Auto	Clădire destinată expunerii și vânzării de autovehicule, având spații de prezentare și birouri.
<b>Ko3Fo4</b>	Clădire de Birouri	Imobil destinat desfășurării activităților de birou, incluzând spații administrative și centre de afaceri.
<b>Ko3Fo5</b>	Centru de Afaceri	Complex de birouri cu facilități integrate pentru companii, inclusiv săli de conferință și servicii de suport.
<b>Ko3Fo6</b>	Spațiu de Coworking	Spațiu comun de lucru, utilizat de freelanceri și startup-uri, cu acces la facilități comune.
<b>Ko3Fo7</b>	Hotel	Clădire destinată cazării turiștilor, incluzând camere, restaurante și facilități de agrement.
<b>Ko3Fo8</b>	Pensiune	Unitate de cazare de dimensiuni mici, cu servicii limitate, destinată turiștilor.
<b>Ko3Fo9</b>	Sală de Conferințe	Clădire sau spațiu destinat organizării de conferințe, evenimente corporate și seminarii.
<b>Ko3Fo10</b>	Restaurant	Clădire sau spațiu destinat servirii de mese și băuturi.
<b>Ko4</b>	Industrială, Logistică și Energetică	Include clădiri și infrastructuri dedicate producției, distribuției și gestionării energiei.
<b>Ko4Fo1</b>	Fabrică	Unitate industrială destinată producției de bunuri și materiale, incluzând linii de producție și spații de stocare.



Codificare	Denumire	Descriere
<b>Ko4Fo2</b>	Hală Industrială	Spațiu acoperit de mari dimensiuni utilizat pentru producție sau depozitare.
<b>Ko4Fo3</b>	Depozit Logistic	Unitate destinată stocării și distribuției de mărfuri, incluzând zone de manipulare și transport.
<b>Ko4Fo4</b>	Centru de Transport Marfă	Terminal logistic unde sunt organizate activitățile de încărcare, descărcare și expediere de mărfuri.
<b>Ko4Fo5</b>	Centrală Hidroelectrică	Instalație de producție a energiei electrice prin utilizarea forței apei, incluzând baraje și turbine.
<b>Ko4Fo6</b>	Centrală Nucleară	Instalație pentru generarea de energie electrică pe bază de reacții nucleare, având cerințe stricte de siguranță.
<b>Ko4Fo7</b>	Centrală Termică	Instalație care produce energie electrică și termică prin arderea combustibililor fosili.
<b>Ko4Fo8</b>	Centrală Eoliană	Unitate de producție a energiei electrice prin utilizarea energiei vântului.
<b>Ko4Fo9</b>	Centrală Solară	Instalație pentru generarea de energie electrică utilizând panouri fotovoltaice.
<b>Ko4F10</b>	Stație de Transformare Electrică	Instalație pentru transformarea și distribuția energiei electrice la diferite tensiuni.
<b>Ko4F11</b>	Unitate de Cogenerare	Sistem integrat de producere simultană a energiei electrice și termice pentru eficiență ridicată.
<b>Ko4F12</b>	Rafinărie	Instalație industrială complexă pentru prelucrarea țițeiului și obținerea de produse petroliere.



Codificare	Denumire	Descriere
<b>K05</b>	Culturală, Recreativă și Sportivă	Include clădiri și spații destinate activităților culturale, de divertisment, recreere și sportive.
<b>K05F01</b>	Teatru	Clădire destinată spectacolelor artistice, având scenă, culise, foaier, zone de public și spații tehnice.
<b>K05F02</b>	Muzeu	Instituție destinată expunerii, conservării și cercetării colecțiilor culturale, istorice și științifice.
<b>K05F03</b>	Biblioteca	Clădire destinată depozitării, conservării și consultării cărților, manuscriselor, documentelor și materialelor educative.
<b>K05F04</b>	Sală de Expoziții	Spațiu destinat organizării de expoziții, târguri, conferințe și alte evenimente publice sau private.
<b>K05F05</b>	Sală de Sport	Clădire destinată antrenamentelor și competițiilor sportive indoor, cu terenuri specializate, tribune pentru spectatori și spații anexe.
<b>K05F06</b>	Stadion	Construcție de mari dimensiuni, în aer liber, destinată competițiilor sportive, concertelor și altor evenimente publice de amploare.
<b>K05F07</b>	Arenă Polivalentă	Clădire multifuncțională, de regulă acoperită, destinată găzduirii de evenimente sportive, concerte, spectacole, expoziții și conferințe.
<b>K05F08</b>	Parc de Distracții	Zonă amenajată în aer liber, cu diverse atracții mecanice, jocuri, spectacole și facilități pentru recreere și divertisment.
<b>K05F09</b>	Parc Acvatic	Zonă amenajată cu bazine de înot, tobogane, instalații de joacă pe apă și facilități complementare.
<b>K05F10</b>	Sală de Evenimente	Clădire sau spațiu destinat desfășurării de evenimente private sau corporate.



Codificare	Denumire	Descriere
<b>Ko5F11</b>	Cinematograf	Clădire sau spațiu destinat proiecției de filme, cu săli de proiecție, ecrane, sisteme de sonorizare și scaune pentru public.
<b>Ko6</b>	Infrastructură de Transport	Include construcții destinate transportului public și privat, acoperind drumuri, căi ferate, aeroporturi și infrastructuri multimodale.
<b>Ko6Fo1</b>	Autostradă	Drum de mare viteză destinat exclusiv traficului motorizat, cu acces controlat.
<b>Ko6Fo2</b>	Drum Național	Infrastructură rutieră care asigură legături între principalele orașe și regiuni ale unei țări.
<b>Ko6Fo3</b>	Pod Rutier	Construcție care permite traversarea unui obstacol natural sau artificial, destinată traficului auto.
<b>Ko6Fo4</b>	Pasaj Denivelat	Infrastructură care permite traversarea fără interferențe între diferite fluxuri de trafic.
<b>Ko6Fo5</b>	Gară	Stație feroviară unde trenurile opresc pentru îmbarcarea și debarcarea pasagerilor.
<b>Ko6Fo6</b>	Stație de Metrou	Punct de oprire subteran sau de suprafață pentru transportul feroviar urban rapid.
<b>Ko6Fo7</b>	Terminal Aeroportuar	Infrastructură destinată îmbarcării și debarcării pasagerilor, gestionării bagajelor și activităților aeronautice.
<b>Ko6Fo8</b>	Depou	Spațiu destinat garării, întreținerii și reparațiilor mijloacelor de transport public.
<b>Ko6Fo9</b>	Tunel Rutier	Construcție subterană care permite traficul auto printr-un obstacol natural sau urban.



Codificare	Denumire	Descriere
<b>Ko6F10</b>	Hub de Mobilitate Alternativă	Spațiu destinat integrării transportului alternativ, incluzând biciclete, trotinete electrice și transport electric.
<b>Ko6F11</b>	Pistă de Biciclete	Infrastructură special amenajată pentru circulația bicicletelor în mediul urban și rural.
<b>Ko6F12</b>	Stație de Încărcare pentru Vehicule Electrice	Punct de alimentare cu energie electrică pentru vehicule electrice, integrat în infrastructura urbană.
<b>Ko6F13</b>	Port	Infrastructură complexă destinată acostării navelor, transferului de mărfuri și pasageri.
<b>Ko7</b>	Infrastructura Hidrotehnică și Portuară	Include construcții destinate gestionării apei și transportului naval, incluzând baraje, porturi și structuri de control hidrotehnic.
<b>Ko7Fo1</b>	Baraj	Construcție hidrotehnică destinată reținerii și gestionării apei pentru alimentare, irigații sau producție de energie.
<b>Ko7Fo2</b>	Lac de Acumulare	Corp de apă format prin retenția apei în spatele unui baraj, utilizat pentru alimentare, energie sau protecția împotriva inundațiilor.
<b>Ko7Fo3</b>	Canal Navigabil	Infrastructură artificială destinată transportului naval, conectând porturi și râuri navigabile.
<b>Ko7Fo4</b>	Ecluză	Structură hidrotehnică utilizată pentru a permite navelor să depășească diferențele de nivel pe căile navigabile.
<b>Ko7Fo5</b>	Stație de Pompare	Instalație destinată ridicării nivelului apei pentru irigații, alimentare sau protecție împotriva inundațiilor.
<b>Ko7Fo6</b>	Dig	Structură hidrotehnică destinată protecției împotriva inundațiilor și erodării malurilor.



Codificare	Denumire	Descriere
<b>Ko7Fo7</b>	Port Comercial	Infrastructură destinată operării și manipulării mărfurilor transportate pe cale maritimă sau fluvială.
<b>Ko7Fo8</b>	Terminal Containere	Unitate logistică specializată în manipularea și depozitarea containerelor maritime.
<b>Ko7Fo9</b>	Doc Uscat	Infrastructură portuară destinată construcției, întreținerii și reparațiilor navelor.
<b>Ko7Fo10</b>	Port Turistic	Port destinat ambarcațiunilor de agrement și activităților turistice maritime.
<b>Ko7Fo11</b>	Cheu	Construcție hidrotehnică situată la marginea apei, destinată acostării navelor și desfășurării operațiunilor portuare.
<b>Ko8</b>	Infrastructura Urbană și Tehnico-Edilitară	Include construcții esențiale pentru funcționarea orașelor, asigurând gestionarea resurselor, utilităților și serviciilor publice.
<b>Ko8Fo1</b>	Stație de Tratare a Deșeurilor	Instalație destinată sortării, procesării și reciclării deșeurilor urbane și industriale.
<b>Ko8Fo2</b>	Stație de Reciclare	Instalație specializată în recuperarea și refolosirea materialelor reciclabile din deșeuri.
<b>Ko8Fo3</b>	Stație de Incinerare	Instalație pentru arderea controlată a deșeurilor, utilizată pentru reducerea volumului și producerea de energie.
<b>Ko8Fo4</b>	Rețea de Apă Potabilă	Sistem de distribuție a apei potabile către locuințe și clădiri publice.
<b>Ko8Fo5</b>	Rețea de Canalizare	Sistem de colectare și evacuare a apelor uzate din mediul urban.
<b>Ko8Fo6</b>	Rețea de Distribuție Termică	Infrastructură pentru transportul agentului termic destinat încălzirii centralizate.



Codificare	Denumire	Descriere
<b>Ko8Fo7</b>	Rețea de Telecomunicații	Sistem de distribuție a semnalului telefonic, internet și televiziune prin fibră optică sau alte tehnologii.
<b>Ko8Fo8</b>	Iluminat Public	Rețea de infrastructură pentru iluminarea străzilor, trotuarelor și zonelor publice.
<b>Ko8Fo9</b>	Stație de Epurare a Apei	Instalație pentru tratarea apelor uzate înainte de deversare în mediu.
<b>Ko8F10</b>	Parc Fotovoltaic Urban	Sistem de panouri solare instalat pentru alimentarea cu energie a rețelelor urbane.
<b>Ko8F11</b>	Stație de Transformare	Instalație electrică care modifică tensiunea curentului electric pentru distribuție.
<b>Ko9</b>	Agricolă și Mediu	Include construcții și infrastructuri destinate agriculturii, sustenabilității și protecției mediului.
<b>Ko9Fo1</b>	Fermă Agricolă	Infrastructură destinată cultivării plantelor și creșterii animalelor pentru producția agricolă.
<b>Ko9Fo2</b>	Siloz	Construcție destinată depozitării cerealelor și altor produse agricole în vrac.
<b>Ko9Fo3</b>	Seră Agricolă	Structură protejată destinată cultivării plantelor în medii controlate.
<b>Ko9Fo4</b>	Sistem de Irigații	Infrastructură pentru distribuția apei în terenurile agricole.
<b>Ko9Fo5</b>	Centru de Prelucrare a Produselor Agricole	Instalație destinată procesării și ambalării produselor agricole pentru distribuție.
<b>Ko9Fo6</b>	Stație de Compostare	Instalație pentru procesarea deșeurilor organice în compost utilizabil în agricultură.



Codificare	Denumire	Descriere
<b>K09F07</b>	Centru de Cercetare Ecologică	Instituție destinată studiului și protecției mediului, cu laboratoare și terenuri experimentale.
<b>K09F08</b>	Zonă de Conservare a Mediului	Arie protejată destinată conservării biodiversității și lor naturale.
<b>K09F09</b>	Stație de Epurare a Apei pentru Agricultură	Instalație pentru filtrarea și tratarea apei utilizate în irigații.
<b>K09F10</b>	Fermă de Energie Regenerabilă	Instalație destinată producerii de energie verde prin panouri solare sau biomasă pentru agricultură.
<b>K10</b>	Parcuri și Spații Verzi	Include construcții și spații destinate recreerii, ecologiei și protecției mediului.
<b>K10F01</b>	Parc Natural	Zonă protejată care conservă habitate naturale și biodiversitatea, destinată turismului sustenabil.
<b>K10F02</b>	Rezervație Naturală	Zonă protejată strictă, destinată conservării speciilor și lor fragile, cu acces limitat sau interzis publicului.
<b>K10F03</b>	Grădină Botanică	Spațiu destinat cercetării, conservării și educației ecologice prin cultivarea plantelor, deschis publicului.
<b>K10F04</b>	Parc Urban	Spațiu verde integrat în mediul urban, destinat relaxării și activităților recreative, cu acces liber publicului.
<b>K10F05</b>	Teren de Joacă	Zonă amenajată cu echipamente pentru copii, destinată activităților recreative.
<b>K10F06</b>	Zonă de Picnic	Spațiu amenajat pentru recreere și activități în aer liber, dotat cu mese, bănci și facilități pentru grătar.



Codificare	Denumire	Descriere
<b>K10F07</b>	Alei de Promenadă	Zone pietonale amenajate pentru plimbare și activități recreative, integrate în parcuri sau spații verzi.
<b>K10F08</b>	Pădure Urbană	Spațiu verde extins în mediul urban, cu rol de absorbție a poluării, de recreere și de habitat pentru fauna sălbatică.
<b>K10F09</b>	Parc de Agreement	Complex destinat activităților recreative, incluzând zone de relaxare, facilități sportive, restaurante și alte servicii.
<b>K10F10</b>	Coridor Ecologic	Infrastructură naturală care conectează habitatele protejate, permițând migrarea speciilor și menținerea biodiversității.