

Regulament local de urbanism - Preliminar

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI CIACOVA

Beneficiar

Orașul Ciacova, Județul Timiș

Proiectant General


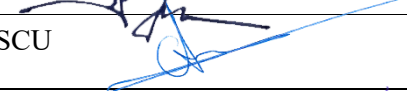
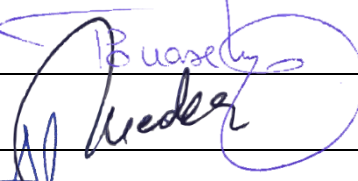
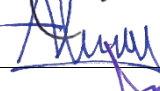



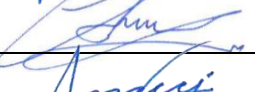

Vego Concept Engineering S.R.L.



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Ciacova
Beneficiar	Orașul Ciacova, județul TIMIȘ
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Titlu	Regulament local de Urbanism - Preliminar
Data elaborării	APR 2026

COLECTIV DE ELABORARE

Specialist	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	
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN	
	Urb. Denisa SPIREA	
	Urb. Andreea Florentina CODREANU	
	Urb. Andrei Cristian ION	

CUPRINS

CAPITOLUL I – PRINCIPII GENERALE DE ELABORARE A PUG.....	9
Art. 1. – Caracterul regulamentului.....	9
1.1. – Principiul Respectării Documentațiilor de Rang Superior	10
1.2. – Principiul Conservării Patrimoniului Cultural și al Mediului Natural	11
1.3. – Principiul Coordonării	11
1.4. – Principiul Dezvoltării Controlate a Echipării Tehnico-Edilitare	11
1.5. – Principiul Complementarității	12
1.6. – Principiul Coparticipării și Cofinanțării	12
1.7. – Principiul Cooperării	13
1.8. – Principiul Echității	13
1.15. – Principiul Conectivității.....	14
1.16. – Principiul Coerenței.....	14
1.17. – Principiul Echilibrului	15
1.18. – Principiul Inovării	15
1.19. – Principiul Diviziunii în Teritoriu și al Proximității.....	15
1.20. – Principiul Prezervării Rezervelor de Teren	16
CAPITOLUL II - ROLUL ȘI APLICABILITATEA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	17
Art. 2. - Caracterul obligatoriu și derogări	17
Art. 3. - Conținutul normativ al regulamentului	17
CAPITOLUL III - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PUG.....	19
Art. 4. - Corelarea PUG cu alte documentații.....	19
Art. 5. - Fundamentarea legală a RLU.....	19
CAPITOLUL IV - DOMENIUL DE APLICARE.....	20
Art. 6. - Aplicabilitatea generală.....	20
Art. 7. - Excepții	20
Art. 8. - Organizarea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (UTR)	20
Art. 9. - Relaționarea cu teritoriile limitrofe	20
CAPITOLUL V - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	21
Art. 10. - Reglementări și prevederi specifice	21
Art. 11. - Zone de siguranță și protecție - reglementări.....	21

Art. 12. - Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public	22
Art. 13. - Condiții de construibilitate ale parcelelor	22
Art. 14. - Operațiuni de parcelare - reglementări.....	22
Art. 15. - Indicatori urbanistici maximali	23
Art. 16. - Circulații și accese, accese pietonale - reglementări	23
Art. 17. - Staționarea autovehiculelor.....	23
Art. 18. - Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor.....	23
Art. 19. - Spații libere și spații plantate	24
Art. 20. - Aspectul exterior al clădirilor.....	24
Art. 21. - Împrejmuiiri	24
Art. 22. - Prevederi generale în intravilan privind valorile peisagere	24
Art. 23. - Interdicții temporare de construire	25
Art. 24. - Interdicții definitive de construire.....	25
Art. 25. - Orientarea față de puncte cardinale a construcțiilor	25
Art. 26. - Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate.....	25
CAPITOLUL VI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	27
Art. 27. - Zone Construite Protejate (ZCP).....	27
Art. 28. - Zone și Subzone Funcționale (ZF / SZF)	27
CAPITOLUL VII - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	28
Art. 29. - Domeniul de aplicare și principii de reglementare	28
4.1. Structura fișelor de reglementare pentru Zone și Subzone Funcționale (UTR-uri).....	28
Art. 30 – UTR L1: Locuințe individuale - țesut urban consolidat Ciacova.....	28
Art. 31 – UTR L2: Zonă mixtă de locuințe individuale și colective mici	31
Art. 32 – UTR L3: Locuințe individuale - țesut istoric compact.....	32
Art. 33 – UTR L4: Locuințe individuale și funcțiuni turistice	34
Art. 34 – UTR L5: Locuințe individuale și gospodării - sate aparținătoare	35
Art. 35 – UTR Cp: Zonă Construită Protejată - Centru Istoric Ciacova	36
Art. 36 – UTR C: Zonă centrală - sate aparținătoare	37
Art. 37 – UTR AZ: Unități agro-zootehnice	38
Art. 38 – UTR GC: Gospodărie comunală - cimitire.....	39
Art. 39 – UTR E: Echipare tehnico-edilitară	40
Art. 40 – UTR ID: Activități economice - unități industriale și de depozitare.....	41

Art. 41 – UTR SP1: Spații verzi publice - parcuri, grădini, scuaruri	41
Art. 42 – UTR SP2: Agreement și sport	42
Art. 43 – UTR SP3: Ape de suprafață și zone de protecție	43
TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului	44
CAPITOLUL VIII - PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN.....	122
Art. 44. - Reglementări pentru zona cu destinație agricolă	122
Art. 45. - Reglementări pentru zona căilor de comunicație din extravilan	123
Art. 46. - Reglementări pentru zona terenurilor forestiere	124
Art. 47. - Regimul interdicțiilor temporare și definitive în extravilan.....	125
CAPITOLUL IX - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)	126
Art. 44. - Principiul de organizare ierarhică: UTR -> ZF -> SZF.....	126
Art. 45. - Definiții și relații ierarhice	126
Art. 46. - Aplicabilitate și referințe.....	126
CAPITOLUL X - DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII	127
Art. 47. – Intrarea în vigoare și aplicabilitate	127
Art. 48. – Regimul documentațiilor de urbanism aprobate anterior	127
Art. 49. – Inițierea documentațiilor de urbanism după aprobarea PUG	127
Art. 50. – Proceduri începute anterior aprobării PUG (Certificat de Urbanism în scop de autorizare).....	127
Art. 51. – Certificate de Urbanism emise anterior aprobării PUG care solicită PUZ/PUD...128	
Art. 52. – Autorizații de construire emise anterior aprobării PUG	128
Art. 53. – Documentații de urbanism aflate în curs de avizare/aprobare la data aprobării PUG	128
Art. 54. – Prevalența servituților și a obiectivelor de utilitate publică	128
Art. 55. – Măsuri tranzitorii privind aplicarea indicatorilor urbanistici	129
**CAPITOLUL XI – CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM.....	130
CAPITOLUL XII - CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE OBȚINUTE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM	132
ANEXA A -- GLOSAR DE TERMENI ȘI ABREVIERI.....	134
ANEXA B -- ABREVIERI	138
PRINCIPALELE OBIECTIVE DE INVESTIȚIE	159

Anexa 7. Fișe Sintetice pentru TOP 10 Proiecte Prioritare din PUG Orașul Ciacova, Județul Timiș	159
1. Modernizarea și Reabilitarea Rețelei Stradale din Satele Aparținătoare.....	159
2. Înființarea Sistemelor de Alimentare cu Apă și Canalizare în Sate	160
3. Înființarea Distribuției de Gaze Naturale.....	160
4. Regenerare Urbană prin Crearea unei Trame Verzi-Albastre	161
5. Revitalizare prin Reabilitare, Modernizare și Dotare Zona Urbană "Piața Cetății"	162
6. Realizarea unui Spital General Public.....	162
7. Amenajare Parc Industrial.....	163
8. Construire Creșă și Școală Nouă	163
9. Dezvoltarea Infrastructurii de Transport Verde - Piste pentru Biciclete	164
10. Restaurarea și Promovarea Turnului de Apărare "Cula"	164

STRUCTURA DOCUMENTAȚIEI (CUPRINS GENERAL)

Pentru o utilizare facilă și o structurare logică a informației, prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) este împărțit în 2 volume, după cum urmează:

VOLUMUL I – REGLEMENTĂRI URBANISTICE (TEXTUL DE BAZĂ AL R.L.U.)

Cuprinde Capitolele I – XII.

Reprezintă nucleul normativ al documentației: principiile generale, regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor, zonificarea funcțională, reglementările specifice detaliate pe Unități Teritoriale de Referință (UTR) și subzone, dispozițiile finale și tranzitorii, precum și condiționările obligatorii extrase din studiile de fundamentare și din avizele obținute.

VOLUMUL II – ANEXELE TEHNICE ȘI REGULAMENTELE TEMATICE (ANEXELE 1–12)

Cuprinde pachetul complet de Anexe de la 1 la 12.

Detaliază normele tehnice (amplasare, POT, orientare, accese carosabile, parcaje, spații verzi și permeabilitate) și instituie regulamentele locale specifice (publicitate, culori și fațade, împrejmuiri, echipamente vizibile, accesibilitate și design incluziv, gospodărirea incintei). Integrează transversal măsurile pentru adaptarea climatică și principiul DNSH.

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 funcțiilor; dezvoltarea controlată a localității, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

<<"Gestionarea se realizează prin intermediul amenajării teritoriului și al urbanismului, care constituie ansambluri de activități complexe de interes general ce contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață (...).">>

[paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, art. 2 alin. (3)]

<<"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.">>

[paraphrase: Guvernul României, „Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism”, art. 12 alin. (1)]

<<"Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora (...).">>

[paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, art. 12]

(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

- **ID:** PRINCIPIU_01
- **Denumire:** Principiul Respectării Documentațiilor de Rang Superior
- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Numele documentației de rang superior (PATJ): Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Timiș
 - Numele documentației de rang superior (PATN): Planul de Amenajare a Teritoriului Național
 - Legislația și normele de ordin superior aplicabile: Legea 350/2001, HG 525/1996 și alte acte normative conexe.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - 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.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A - Principiul este de aplicabilitate generală și nu admite derogări.
- **Notă REMi:** Acest principiu asigură coerența ierarhică a planificării teritoriale.

1.2. — Principiul Conservării Patrimoniului Cultural și al Mediului Natural

- **ID:** PRINCIPIU_02
- **Denumire:** Principiul Conservării Patrimoniului Cultural și al Mediului Natural
- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Lista obiectivelor de patrimoniu local: Lista Monumentelor Istorice (LMI), incluzând Turnul "Cula" (TM-II-m-A-06201) și Ansamblul urban "Piața Cetății" (TM-II-a-A-06202).
 - Delimitarea zonelor de protecție pentru monumente și situri arheologice: Conform planșelor PUG.
 - Inventarul elementelor de patrimoniu natural: Siturile Natura 2000 „Lunca Timișului”, „Pajiștea Ciacova” și „Pădurea Macedonia”.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Existența și respectarea zonelor de protecție în toate documentațiile subsecvente.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - Intervențiile în zonele protejate se pot realiza doar cu avizul conform al autorităților competente.

1.3. — Principiul Coordonării

- **ID:** PRINCIPIU_03
- **Denumire:** Principiul Coordonării
- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Starea infrastructurii existente (rețele, drumuri): Se va evalua la momentul solicitării.
 - Dotările și serviciile existente în zona de referință: Se va evalua la momentul solicitării.
 - Reglementările PUG pentru zona respectivă.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Nicio documentație (PUZ/PUD) nu poate fi aprobată fără o analiză de corelare cu contextul existent.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A - Coordonarea este un principiu fundamental pentru dezvoltarea integrată.

1.4. — Principiul Dezvoltării Controlate a Echipării Tehnico-Edilitare

- **ID:** PRINCIPIU_04

- **Denumire:** Principiul Dezvoltării Controlate a Echipării Tehnico-Edilitare
- **Regim de aplicare:** condiționat
- **Condiții dacă e condiționat:**
 - Se aplică în zonele unde infrastructura este insuficientă, inexistentă sau subdimensionată.
- **Parametri cheie:**
 - 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)
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Verificarea gradului de echipare edilitară la emiterea Certificatului de Urbanism.
 - Condiționarea recepției finale a clădirilor de recepția infrastructurii aferente.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - Posibilitatea autorizării pe CUT maximal cu condiționarea recepției.
- **Notă REMi:** Acest principiu leagă direct dreptul de a construi de capacitatea infrastructurii.

1.5. — Principiul Complementarității

- **ID:** PRINCIPIU_05
- **Denumire:** Principiul Complementarității
- **Regim de aplicare:** condiționat
- **Condiții dacă e condiționat:**
 - Se aplică în cazul solicitărilor de dezvoltare care impun un necesar de dotări complementare.
- **Parametri cheie:**
 - Tipul de dotare publică deficitară: școală | grădiniță | afterschool | dispensar | centru comunitar
 - Mecanism de calcul al necesarului de dotări: ALOCĂRII STATICE
 - Factor de limitare temporară a CUT: jumătate
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Auditarea capacității dotărilor publice din cvartal la emiterea Certificatului de Urbanism.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A - Realizarea dotărilor de utilitate publică este o condiție pentru dezvoltarea intensivă.

1.6. — Principiul Coparticipării și Cofinanțării

- **ID:** PRINCIPIU_06

- **Denumire:** Principiul Coparticipării și Cofinanțării
- **Regim de aplicare:** încurajat
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Tipuri de infrastructură eligibile pentru cofinanțare: străzi | rețele de canalizare | parcuri
 - Instrumentul de inițiere a coparticipării: Certificat de Urbanism pentru Studiul de Fezabilitate infrastructură și lotizare.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Existența unor acorduri de parteneriat public-privat.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.7. — Principiul Cooperării

- **ID:** PRINCIPIU_07
- **Denumire:** Principiul Cooperării
- **Regim de aplicare:** recomandat
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Tip de cooperare: pe orizontală (cu UAT-uri adiacente)
 - Instrumente de cooperare: proiecte comune | strategii integrate
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Existența unor protocoale de colaborare cu localitățile învecinate.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.8. — Principiul Echității

- **ID:** PRINCIPIU_08
- **Denumire:** Principiul Echității
- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Drepturi individuale de armonizat: drept de proprietate, drept de a construi, drept la un mediu sănătos.
 - Interesele comunității de armonizat: acces la infrastructură, spații verzi, obiective publice.

- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Analiza de impact social pentru proiectele majore.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.15. — Principiul Conectivității

- **ID:** PRINCIPIU_15
- **Denumire:** Principiul Conectivității
- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Rețele de comunicare (drumuri, piste velo, transport public)
 - Infrastructură (digitală, energetică, de utilități)
 - Instrumente de planificare integrată (strategii inter-comunitare, proiecte regionale)
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Gradul de interconectare a rețelei stradale cu localitățile învecinate.
 - Existența unor strategii comune de dezvoltare cu UAT-urile limitrofe.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A
- **Notă REMi:** Acest principiu asigură că dezvoltarea localității nu este izolată, ci se integrează într-un context regional mai larg.

1.16. — Principiul Coerenței

- **ID:** PRINCIPIU_16
- **Denumire:** Principiul Coerenței
- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Coerența vizuală și structurală a arhitecturii.
 - Uniformitatea soluțiilor tehnice pentru infrastructură.
 - Armonizarea funcțiunilor (urbane și rurale).
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Existența unor ghiduri de proiectare sau paletare cromatice la nivel de UAT.
 - Gradul de integrare a noilor construcții în caracterul zonei.

- **Excepții / Derogări posibile:**

- Proiectele de accent urban sau cu valoare arhitecturală de excepție pot deroga de la anumite reguli de coerență, pe bază de PUZ și concurs de soluții.

1.17. — Principiul Echilibrului

- **ID:** PRINCIPIU_17

- **Denumire:** Principiul Echilibrului

- **Regim de aplicare:** obligatoriu

- **Condiții dacă e condiționat:** N/A

- **Parametri cheie:**

- Echilibrul între interesele publice și cele private.
- Echilibrul între dezvoltarea economică, protecția socială și conservarea mediului.
- Distribuția echitabilă a resurselor și dotărilor pe teritoriul UAT.

- **Criterii de verificare / Indicatori:**

- Analize de impact socio-economic pentru proiectele majore.

- **Excepții / Derogări posibile:**

- N/A

1.18. — Principiul Inovării

- **ID:** PRINCIPIU_18

- **Denumire:** Principiul Inovării

- **Regim de aplicare:** încurajat

- **Condiții dacă e condiționat:** N/A

- **Parametri cheie:**

- Adoptarea de tehnologii noi în infrastructură, utilități și transport.
- Promovarea soluțiilor ecologice și eficiente energetic (ex: clădiri nZEB, rețele smart-grid).

- **Criterii de verificare / Indicatori:**

- Procentul de proiecte publice care utilizează tehnologii inovatoare.
- Reducerea amprente de carbon a noilor dezvoltări.

- **Excepții / Derogări posibile:**

- N/A

1.19. — Principiul Diviziunii în Teritoriu și al Proximității

- **ID:** PRINCIPIU_19

- **Denumire:** Principiul Diviziunii în Teritoriu și al Proximității (Orașul de 15 Minute)

- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** Se aplică în procesul de planificare și reorganizare a zonelor funcționale.
- **Parametri cheie:**
 - Tipul de unitate funcțională locală: Centrul de cartier sau Nucleul urban.
 - Tipul de accesibilitate promovat: pietonală și velo.
 - Raza de deservire / Timp de acces: 15 minute.
 - Lista funcțiilor esențiale de proximitate: primărie; școală; dispensar; magazin local; spații de socializare.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Procentul populației care are acces la funcțiile esențiale în intervalul de timp stabilit.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - Zonele cu densitate foarte redusă pot avea raze de deservire mai mari, justificate prin studii de specialitate.

1.20. — Principiul Prezervării Rezervelor de Teren

- **ID:** PRINCIPIU_20
- **Denumire:** Principiul Prezervării Rezervelor de Teren
- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Tipul de rezerve de teren: strategice (pentru dotări publice viitoare).
 - Mecanisme de protecție: interdicție temporară de construire.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Suprafața rezervelor de teren menținută la nivelul UAT.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - Utilizarea rezervelor de teren se poate face doar pe baza unei documentații de urbanism (PUZ) care justifică necesitatea și oportunitatea dezvoltării.

CAPITOLUL II - ROLUL ȘI APLICABILITATEA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Art. 2. - Caracterul obligatoriu și derogări

(1) Conformitate: Toate lucrările de construcție în UAT Orașul Ciacova 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:

- Plan Urbanistic Zonal (PUZ);
- Plan Urbanistic de Detaliu (PUD);
- Studiu de fezabilitate (pentru lucrări de utilitate publică);

(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:

- **Condiția 1 (proporționalitate cu înălțimea):** Retragera să fie de minim 1/2 din înălțimea clădirii la atic.
- **Condiția 2 (distanțe absolute minime):**
 - Retragera laterală să nu fie mai mică de 3,00 m.
 - Retragera posterioară să nu fie mai mică de 5,00 m.
- **Scopul retragerilor:** Asigurarea spațiului pentru: iluminat natural; ventilație; acces de urgență.

Art. 3. - Conținutul normativ al regulamentului

Regulamentul local de urbanism al UAT Orașul Ciacova 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 Orașul Ciacova este elaborat în concordanță și corelare cu documentațiile de rang superior:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean nr. 21/2011.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN), aprobat prin legi specifice pentru fiecare secțiune.

(2) Alinierea la standarde europene: Documentația integrează principiile 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 Orașul Ciacova.

Art. 5. - Fundamentarea legală a RLU

Prezentul RLU se fundamentează pe următoarele acte normative și documentații:

(1) Legislația principală:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Documentație de referință: PUG-ul anterior al UAT Orașul Ciacova, aprobat prin HCL nr. 34/2010.

(3) Alte acte normative: Legislația conexasă în vigoare la data aprobării, conform listei din ANEXA IV -- LEGISLAȚIE.

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 Orașul Ciacova, 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 privind apărarea națională și siguranța națională.

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

(1) Împărțirea teritoriului administrativ al UAT Orașul Ciacova, JUDEȚUL Timiș, în Unități Teritoriale de Referință (UTR) este detaliată în Planșa de reglementări urbanistice.

(2) UTR-urile sunt delimitate pe criterii de omogenitate funcțională și direcții strategice de dezvoltare.

(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 centrul polarizator principal: Timișoara și UAT-urile învecinate: Peciu Nou, Jebel, Deta. Aceste recomandări necesită confirmare prin:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș, aprobat prin H CJ nr. 21/2011.
- Planurile Urbanistice Generale (PUG) ale localităților vecine, aflate în vigoare la data aprobării prezentului PUG.

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

Art. 10. - Reglementări și prevederi specifice

- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții:**
 - Orice intervenție se va realiza cu respectarea legislației privind monumentele istorice (Legea nr. 422/2001, cu modificările și completările ulterioare), patrimoniul arheologic (O.G. nr. 43/2000, cu modificările și completările ulterioare), ariile naturale protejate (OUG nr. 57/2007, cu modificările și completările ulterioare) și coridoarele ecologice aferente siturilor Natura 2000 „Lunca Timișului”, „Pajiștea Ciacova” și „Pădurea Macedonia”.
 - Obținerea tuturor avizelor și acordurilor specifice, conform listei din Anexa 2 a Memoriului General, este obligatorie.
 - Intervențiile asupra obiectivelor protejate (ex: Turnul "Cula" - TM-II-m-A-06201, Ansamblul urban "Piața Cetății" - TM-II-a-A-06202) sau propuse spre protejare se realizează doar cu avizul conform al autorităților competente.
- **Autorități competente posibile:**
 - Direcția Județeană pentru Cultură Timiș
 - Agenția pentru Protecția Mediului Timiș
 - Administrația Bazinală de Apă Banat

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

- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Tipuri de zone de protecție:**
 - Aferente infrastructurilor tehnico-edilitare (rețele electrice, gaze naturale - în curs de implementare, apă-canal, telecomunicații etc.).
 - Aferente căilor de comunicație (drumuri județene - DJ 693B, drumuri comunale, căi ferate - linia Jebel-Ciacova-Giera).
 - Aferente cursurilor de apă (Râul Timiș, Canalul Timișul Mort, Canalul Lunca-Birda).
 - Impuse de riscuri naturale (risc seismic grad 8 MSK) sau antropice (complex zootehnic Smithfield).
 - Aferente siturilor Natura 2000 și monumentelor istorice LMI.
- **Regim tehnic:**
 - Delimitarea și regimul se stabilesc conform Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare), normelor tehnice specifice și avizelor organismelor competente.

- Dreptul de a construi este restricționat sau interzis, conform legislației sectoriale, și conform prevederilor specifice fiecărui UTR din prezentul regulament.

Art. 12. - Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

- **Cerințe fundamentale de calitate (conform Legii nr. 10/1995, cu modificările și completările ulterioare):**
 - 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 de proiectare:**
 - Proiectele vor fi elaborate și verificate de specialiști atestați, conform legii.
- **Interdicție:**
 - Se interzice autorizarea altor construcții pe terenurile rezervate pentru lucrări de utilitate publică (ex: coridoare de infrastructură, terenuri pentru dotări publice viitoare) 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 pentru fiecare UTR în parte.
 - Asigurarea accesului la un drum public sau drum de servitute legal constituit.
 - Existența posibilității de asigurare a utilităților necesare (apă, canalizare, energie electrică) prin branșare la rețele publice sau, în zonele unde acestea nu există și legea permite, prin sisteme individuale autorizate.

Art. 14. - Operațiuni de parcelare - reglementări

- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Condiții pentru divizare în peste 3 parcele:**
 - Se poate realiza doar în baza unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat, cu excepțiile prevăzute de Legea nr. 350/2001.
- **Cerințe pentru noile parcele:**
 - Respectarea condițiilor de construibilitate (suprafață și front minim) din RLU pentru UTR-ul respectiv.

- Asigurarea de accese carosabile și pietonale corespunzătoare, dimensionate conform normelor.
- Să nu genereze disfuncționalități sau loturi reziduale neconstruibile pentru proprietățile învecinate.

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, cu excepțiile strict prevăzute de lege.

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

- **Cerințe acces carosabil:**
 - Fiecare parcelă constructibilă trebuie să aibă acces direct dintr-o circulație publică sau dintr-un drum de servitute legal constituit.
 - Accesul trebuie dimensionat pentru a permite intervenția în caz de urgență (acces autospeciale pompieri), conform normelor în vigoare.
- **Cerințe rețea stradală:**
 - Asigurarea continuității și coerenței rețelei, în special în zonele de extindere a intravilanului.
 - Amenajarea de trotuare și accese pietonale sigure și accesibilizate pentru persoanele cu mobilitate redusă, conform Regulamentului General de Urbanism și normativelor specifice.

Art. 17. - Staționarea autovehiculelor

- **Regulă generală:** Asigurarea numărului minim de locuri de parcare, conform normelor, se face în interiorul parcelei, în afara domeniului public.
- **Referință calcul:** Normele stabilite în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu normativul NP 24-2022.
- **Interdicție:** Amenajarea de parcaje pe carosabil sau trotuare este interzisă, cu excepția cazurilor special reglementate prin PUZ aprobat și marcat corespunzător, fără a afecta circulația pietonală și de siguranță.

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

- **Condiționare autorizare:**
 - Posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare publice existente (apă, canalizare, electricitate).
 - SAU, în zonele fără rețele (ex: satele aparținătoare), realizarea de sisteme individuale sau colective (ex: stații de epurare compacte, puțuri forate) avizate de autoritățile competente, cu obligația racordării ulterioare la sistemul public, odată ce acesta devine disponibil.

- **Cerințe deșeuri:**

- Asigurarea de spații special amenajate pentru colectare selectivă (platforme/puncte de colectare), dimensionate corespunzător, salubre și integrate estetic în peisajul urban.

Art. 19. - Spații libere și spații plantate

- **Regulă generală:** Asigurarea unui procent minim obligatoriu de spații verzi și permeabile, calculat din suprafața totală a parcelei, conform reglementărilor per UTR.
- **Cerințe amenajare:** Spațiile verzi vor fi amenajate peisagistic, plantate cu specii autohtone și întreținute pe toată durata de existență a construcției.
- **Interdicție:** Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi este interzisă, conform Legii nr. 24/2007, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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), cu precădere în zona centrală și istorică.
 - Se va urmări integrarea armonioasă și evitarea disonanțelor de scară, culoare sau materiale.
- **Condiții speciale:**
 - În zona ZCP "Piața Cetății" și în zonele de protecție ale monumentelor istorice, se vor respecta strict prevederile din avizele Direcției Județene pentru Cultură Timiș.

Art. 21. - Împrejmuiri

- **Reguli împrejmuiri la aliniament:**
 - **Tip:** transparente, decorative, cu gard viu sau semitransparente.
 - **Design:** Înălțimea și designul vor fi stabilite la nivel de UTR pentru asigurarea coerenței fronturilor stradale.
- **Reguli împrejmuiri laterale/posterioare:**
 - **Tip:** opace sau semitransparente.
- **Cerințe materiale:**
 - Se recomandă materiale de calitate, în armonie cu arhitectura clădirii și specificul zonei (ex: lemn, zidărie, metal prelucrat).

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

- **Elemente de protejat:**
 - peisajul natural și construit valoros, în special în zona centrală și de-a lungul cursurilor de apă;
 - perspective panoramice, acolo unde există;

- aliniamente de arbori valoroși;
- malurile râului Timiș și ale canalelor Timișul Mort și Lunca-Birda;
- elemente de relief semnificative, dacă este cazul.
- **Condiționare intervenții:**
 - Orice intervenție cu potențial impact negativ asupra peisajului (ex: construcții înalte, defrișări) se va realiza doar pe baza unor studii de specialitate (studiu de peisaj, studiu de însorire) și cu avizul autorităților competente.

Art. 23. - Interdicții temporare de construire

- **Cazul 1:** În zonele pentru care s-a demarat procedura de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) (ex: zona parcului industrial), până la aprobarea acestuia, conform legii.
- **Cazul 2:** Pentru P.U.Z.-uri și P.U.D.-uri aprobate sub incidența PUG-ului anterior, valabilitatea încetează la un an de la aprobarea noului PUG, conform legii.

Art. 24. - Interdicții definitive de construire

- **Regim:** non aedificandi.
- **Excepții:** lucrări pentru diminuarea riscurilor, lucrări de utilitate publică (rețele, consolidări), amenajări peisagistice.
- **Zone cu interdicție definitivă:**
 - Terenuri cu risc natural ridicat (zone inundabile conform hărților de hazard, zone cu risc seismic ridicat unde studiile geotehnice impun acest regim).
 - Perimetre de protecție integrală a monumentelor istorice sau a surselor de apă, conform legii.
 - Terenuri afectate de servituți de utilitate publică care nu permit construirea (ex: coridoare de înaltă tensiune).
- **Abrogare:** P.U.Z.-urile și P.U.D.-urile aprobate anterior datei aprobării PUG-ului anterior sunt abrogate de prezentul PUG.

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

- **Recomandare:** Asigurarea unui nivel optim de însorire pentru spațiile principale, în special pentru funcțiunile sensibile.
- **Funcțiuni vizate:** clădiri de locuit, unități de învățământ, unități sanitare.
- **Spații vizate:** camere de zi, dormitoare, săli de clasă, saloane de spital.
- **Referință normativă:** Ordinul MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică.

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

- **Regulă față de drumuri publice:** Respectarea aliniamentului și a 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 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare).
 - Obținerea avizului administratorului infrastructurii feroviare (CFR) pentru orice construcție în zona de protecție.

CAPITOLUL VI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 27. - Zone Construite Protejate (ZCP)

- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Stare actuală în PUG:** Nu sunt delimitate Zone Construite Protejate distincte; reglementarea se realizează prin Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS) suprapuse peste UTR-uri.
- **Monumente istorice de referință:**
 - Turn de apărare "Cula" (TM-II-m-A-06201)
 - Ansamblul urban "Piața Cetății" (TM-II-a-A-06202)
 - Biserica sârbească "Maica Domnului" (TM-II-m-A-06203)
 - Biserica de lemn „Sf. Gheorghe” din Cebza (TM-II-m-A-06195)
 - Casa scriitorului Dositei Obradovici (TM-IV-m-B-06331)

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

(1) Principiu: Inventarul zonelor și subzonelor funcționale este structurat pe Unități Teritoriale de Referință (UTR) și va fi detaliat în capitolele specifice.

(2) Lista UTR-urilor propuse pentru delimitare la nivelul UAT Ciacova:

- **UTR L1, L2, L3, L4, L5** - Zonă locuințe și funcțiuni complementare (ZF11)
- **UTR Cp, C** - Zonă centrală (ZF07) și Zonă instituții publice (ZF09)
- **UTR AZ** - Unități agrozootehnice (ZF04)
- **UTR GC** - Zona gospodăriilor comunale (ZF13)
- **UTR E** - Echipare tehnico-edilitară (ZF05)
- **UTR ID** - Zonă unități industriale și de depozitare (ZF12)
- **UTR SP1, SP2** - Zonă spații verzi, sport și agrement (ZF14)
- **UTR SP3** - Zone aflate permanent sub ape (ZF01)

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 III.

4.1. Structura fișelor de reglementare pentru Zone și Subzone Funcționale (UTR-uri)

Art. 30 – UTR L1: Locuințe individuale - țesut urban consolidat Ciacova

Caracterul UTR

Cuprinde zonele rezidențiale consolidate ale orașului Ciacova, definite de un parcelar în general regulat, cu o morfologie specifică localității de câmpie. Caracterul este predominant rezidențial, cu clădiri P, P+1, amplasate de regulă retras față de aliniament, în regim izolat sau cuplat. Menținerea unui caracter urban coerent și a unei calități ridicate a locuirii reprezintă un obiectiv prioritar.

Încadrare în sistemul de codificare

Funcțiune principală: K01F02 – Locuințe individuale și semicolective cu maxim P+2 niveluri

Clasa K dominantă: K01 – Locuire

Funcțiuni secundare / complementare admise: K03Fxx – Mici servicii profesionale și comerț cu amănuntul, cu condiția să nu afecteze caracterul rezidențial.

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea cumulativă a prezentului RLU, a legislației în vigoare, a avizelor obținute și a prevederilor specifice detaliate la secțiunea IV (privind ZRS).

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

1. Locuință individuală (izolată sau cuplată) (principal);
2. Funcțiuni complementare locuirii: mici servicii profesionale (birouri, cabinete), comerț cu amănuntul (max. 80 mp Arie Desfășurată Construită), cu acces direct din spațiul public.

C) Utilizări admise cu condiționări

1. Schimbarea destinației din locuință în altă funcțiune admisă este condiționată de asigurarea necesarului de locuri de parcare în interiorul parcelei și de menținerea unui aspect arhitectural compatibil cu zona.

D) Utilizări interzise

1. Activități industriale, depozitare en-gros, service auto, spălătorii auto;
2. Locuințe colective de tip bloc;
3. Orice funcțiune care generează zgomot, vibrații, emisii poluante sau trafic intens ce afectează caracterul rezidențial;
4. Construcții provizorii de orice tip, cu excepția organizării de șantier.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

E) Caracteristici ale parcelelor

1. Suprafață minimă parcelă: 400 mp;
2. Front minim la stradă: 14 m.

F) Amplasarea clădirilor față de aliniament

1. Regim de aliniere: retras cu minim 5,0 m față de limita de proprietate. Se poate impune o aliniere specifică prin PUD pentru a asigura coerența frontului stradal.

G) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

1. Se permite alipirea la calcan pe o singură limită laterală, cu acordul notarial al vecinilor;
2. Pentru limita necuplată la calcan, retragerea va fi de minim 3,0 m sau jumătate din înălțimea clădirii la cornișă/atic ($H/2$), aplicându-se valoarea mai mare;
3. Retrageră minimă față de limita posterioară: 5,0 m.

H) Condiții de parcelare

1. Orice operațiune de parcelare (dezmembrare, comasare) trebuie să aibă ca rezultat parcele construibile care respectă dimensiunile minime prevăzute la punctul E și asigură acces carosabil pentru fiecare parcelă nou creată.

I) Organizarea circulației

1. Accesele carosabile și pietonale se vor realiza din drumurile publice, fără a afecta circulația sau siguranța acestora.

J) Staționarea vehiculelor

1. Staționarea se va asigura în interiorul parcelei, fără a utiliza domeniul public.

2. Se normează minim 1,5 locuri de parcare/locuință. Pentru alte funcțiuni, parcare va fi dimensionată conform normativelor în vigoare.

K) Condiții de echipare edilitară

1. Racordarea la rețelele publice de apă, canalizare și energie electrică este obligatorie pentru orice construcție nouă.

L) Înălțimea maximă a clădirilor (Rh)

1. Regim maxim de înălțime: P+1E+M (Parter + 1 Etaj + Mansardă);
2. Înălțime maximă în metri la cornișă / atic: 7,0 m.

M) Aspectul exterior al clădirilor

1. Se vor utiliza materiale și finisaje de calitate, în culori pastelate, integrate în caracterul zonei. Se încurajează volumele simple și acoperișurile cu pantă.
2. Se interzic materialele lucioase, culorile stridente și volumele excesiv fragmentate.

N) Spații libere și plantate

1. Procent minim de spații verzi pe parcelă: 40%;
2. Se va menține și proteja vegetația valoroasă existentă.

O) Împrejmuiri

1. Spre domeniul public: Înălțime maximă = 2,00 m, cu soclu opac de max. 0,60 m și parte superioară transparentă (gard din lemn, fier forjat, plasă);
2. Între proprietăți: Se admit garduri opace cu Hmax = 2,20 m, cu acordul notarial al părților.

IV) Prevederi specifice (ZRS - Zone cu Reglementări Speciale)

P) Prevederi ZRS

1. La suprapunerea cu zone de protecție a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice repertoriate, orice intervenție necesită avizul conform al Direcției Județene pentru Cultură Timiș.

V) Regim juridic, economic și tehnic

Q) Regimul juridic al terenurilor

Sunt admise construcții pe terenurile aflate în proprietate privată, înscrise în cartea funciară, și care fac parte din intravilanul constructibil al localității.

R) Protecția mediului

Deșeurile menajere și reciclabile vor fi colectate selectiv prin serviciul public de salubritate. Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor.

S) Siguranța construcțiilor și securitatea la incendiu

Toate construcțiile vor respecta normele tehnice în vigoare privind siguranța structurală (inclusiv la risc seismic) și securitatea la incendiu, asigurând accesul autospecialelor de intervenție.

VI) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procent Maxim de Ocupare a Terenului (POT max): 35 %;
2. Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului (CUT max): 0,7.

VII) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii

Avize de la administratorii rețelelor edilitare; Aviz de la Direcția Județeană pentru Cultură Timiș (unde este cazul).

U) Listă studii obligatorii

Studiu geotehnic; Expertiză tehnică (pentru intervenții la clădiri existente).

Art. 31 – UTR L2: Zonă mixtă de locuințe individuale și colective mici

Caracterul UTR

Cuprinde zone de tranziție sau fronturi stradale principale, unde funcțiunea de locuire individuală se completează cu locuințe colective de înălțime redusă (P+2E) și funcțiuni de servicii sau comerț la parter. Caracterul este urban, cu o densitate medie și o dinamică funcțională ridicată.

Încadrare în sistemul de codificare

Funcțiune principală: K01F02 – Locuințe individuale; K01F01 – Locuințe colective

Clasa K dominantă: K01 – Locuire

Funcțiuni secundare / complementare admise: K03Fxx – Servicii profesionale, personale și comerț cu amănuntul; K03F06 – Alimentație publică.

I) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

1. Locuințe individuale și colective (cu maxim P+2E) (principal);
2. Servicii, comerț, alimentație publică, birouri, amplasate prioritar la parterul clădirilor.

D) Utilizări interzise

1. Activități industriale, depozitare en-gros, orice activitate care generează poluare, zgomot sau trafic greu incompatibil cu locuirea.

II) Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

E) Caracteristici ale parcelelor

1. Suprafață minimă parcelă pentru locuințe individuale: 350 mp;
2. Suprafață minimă parcelă pentru locuințe colective: 600 mp.

F) Amplasarea clădirilor față de aliniament

1. Clădirile se vor amplasa pe aliniament sau retrase, în funcție de caracterul frontului stradal, pentru a crea un front coerent. Clădirile cu funcțiuni publice la parter se vor amplasa obligatoriu pe aliniament.

G) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

1. Se permite cuplarea la calcan. Pentru limitele necuplate, retragerea minimă va fi $H/2$, dar nu mai puțin de 4,0 m.

J) Staționarea vehiculelor

1. Necesarul de locuri de parcare se va asigura în interiorul parcelei: minim 1,5 locuri/apartament, 1 loc/40 mp ADC pentru alte funcțiuni. Se interzice amenajarea de parcări în fața clădirilor, între construcție și aliniament.

L) Înălțimea maximă a clădirilor (Rh)

1. Regim maxim de înălțime: P+2E (Parter + 2 Etaje);
2. Înălțime maximă în metri la cornișă / atic: 10,0 m.

M) Aspectul exterior al clădirilor

1. Se va asigura un limbaj arhitectural contemporan, de calitate. Parterul clădirilor cu funcțiuni publice va fi tratat transparent (vitrine).

N) Spații libere și plantate

1. Procent minim de spații verzi pe parcelă: 30 %.

III) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procent Maxim de Ocupare a Terenului (POT max): 50 %;
2. Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului (CUT max): 1,2.

Art. 32 – UTR L3: Locuințe individuale - țesut istoric compact

Caracterul UTR

Cuprinde zonele adiacente centrului protejat, caracterizate de un țesut istoric cu parcelar dens, adesea îngust și adânc. Fronturile stradale sunt continue, clădirile (P, P+1) fiind amplasate pe aliniament și cuplate la calcan. Păstrarea acestei morfologii specifice este un obiectiv esențial.

Încadrare în sistemul de codificare

Funcțiune principală: K01F02 – Locuințe individuale

Clasa K dominantă: K01 – Locuire

Funcțiuni secundare / complementare admise: K03F05 – Ateliere meșteșugărești nepoluante; K03F03 – Comerț de anticariat, galerii de artă.

I) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

1. Locuință individuală (principal);
2. Mici funcțiuni culturale sau meșteșugărești care susțin caracterul zonei.

D) Utilizări interzise

1. Orice funcțiune care prin trafic, zgomot sau aspect exterior alterează caracterul istoric și rezidențial liniștit. Locuințe colective, service auto, producție industrială.

II) Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

E) Caracteristici ale parcelelor

1. Se mențin parcelele existente. Orice operațiune de comasare sau dezmembrare se avizează obligatoriu de Direcția Județeană pentru Cultură.

F) Amplasarea clădirilor față de aliniament

1. Regim de aliniere: obligatoriu pe aliniament, pentru a menține și completa fronturile stradale continue.

G) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

1. Regim de cuplare: se va respecta regimul existent (cuplare la calcan pe una sau ambele limite laterale). Orice modificare necesită PUD și aviz de la Cultură.

J) Staționarea vehiculelor

1. Se va asigura minim 1 loc de parcare/locuință, prioritar în interiorul parcelei. În cazuri justificate, se pot accepta soluții de parcare în sisteme comune.

L) Înălțimea maximă a clădirilor (Rh)

1. Regim maxim de înălțime: P+1E (Parter + 1 Etaj);
2. Înălțime maximă în metri la cornișă / atic: 7,0 m, fără a depăși clădirile învecinate valoroase.

M) Aspectul exterior al clădirilor

1. Orice intervenție (construcție nouă, reabilitare, extindere) se va face cu respectarea strictă a caracterului arhitectural istoric. Se vor utiliza materiale, tehnici și cromatică tradiționale. Se interzice modificarea golurilor, a decorațiilor și a formei acoperișului.

III) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procent Maxim de Ocupare a Terenului (POT max): 60 %;
2. Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului (CUT max): 1,0.

Art. 33 – UTR L4: Locuințe individuale și funcțiuni turistice

Caracterul UTR

Cuprinde zone cu potențial turistic, situate în proximitatea obiectivelor de patrimoniu sau a cadrului natural (ex. malul Timișului, Pădurea Macedonia), unde funcțiunea de locuire se poate completa cu servicii de cazare și agrement de mici dimensiuni, integrate în caracterul local.

Încadrare în sistemul de codificare

Funcțiune principală: K01F02 – Locuințe individuale

Clasa K dominantă: K01 – Locuire; K03 – Servicii

Funcțiuni secundare / complementare admise: K03F08 – Pensiune turistică/agroturistică; K03F06 – Alimentație publică; K10F06 – Agrement.

I) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

1. Locuință individuală (principal);
2. Pensiuni turistice sau agroturistice (maxim 8 camere);
3. Mici restaurante, terase, centre de închiriere echipamente sportive.

D) Utilizări interzise

1. Hoteluri de mari dimensiuni, activități industriale, orice funcțiune care generează poluare și degradează calitatea peisajului.

II) Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

E) Caracteristici ale parcelelor

1. Suprafață minimă parcelă: 600 mp;
2. Front minim la stradă: 18 m.

N) Spații libere și plantate

1. Procent minim de spații verzi pe parcelă: 50 %.
2. Se va pune accent pe amenajarea peisagistică de calitate, utilizând specii autohtone.

M) Aspectul exterior al clădirilor

1. Arhitectura va fi de înaltă calitate, integrată în peisajul natural sau cultural, utilizând materiale naturale (lemn, piatră).

III) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procent Maxim de Ocupare a Terenului (POT max): 30 %;
2. Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului (CUT max): 0,6.

Art. 34 – UTR L5: Locuințe individuale și gospodării - sate aparținătoare

Caracterul UTR

Cuprinde țesutul rural tradițional al satelor aparținătoare (Cebza, Macedonia, Obad, Petroman), definit de gospodării cu parcelar generos, care includ anexe pentru activități agricole de subzistență. Caracterul este predominant rural, cu o morfologie specifică, care trebuie protejată și consolidată.

Încadrare în sistemul de codificare

Funcțiune principală: K01F02 – Locuințe individuale; K01F08 – Anexe gospodărești

Clasa K dominantă: K01 – Locuire

Funcțiuni secundare / complementare admise: K03F08 – Pensiune agroturistică; K09F01 – Fermă agricolă mică.

I) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

1. Locuință individuală și anexe gospodărești (principal);
2. Funcțiuni de producție agricolă la scară mică;
3. Funcțiuni turistice de tip pensiune agroturistică.

D) Utilizări interzise

1. Activități industriale, depozitare en-gros, service auto;
2. Locuințe colective de tip bloc;

3. Orice funcțiune incompatibilă cu specificul rural și cu locuirea.

II) Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

E) Caracteristici ale parcelelor

1. Suprafață minimă parcelă: 600 mp;
2. Front minim la stradă: 18 m.

M) Aspectul exterior al clădirilor

1. Se încurajează păstrarea și reabilitarea clădirilor tradiționale. Construcțiile noi vor respecta volumetria (P, P+M), materialele și cromatica specifice zonei. Se va respecta Ghidul de Arhitectură locală.

N) Spații libere și plantate

1. Procent minim de spații verzi pe parcelă: 50 % (incluzând grădinile de legume și livezile).

O) Împrejmuiri

1. Se vor realiza împrejmuiri tradiționale din lemn sau garduri vii. Porțile monumentale din lemn vor fi protejate și conservate.

III) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procent Maxim de Ocupare a Terenului (POT max): 40 %;
2. Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului (CUT max): 0,8.

Art. 35 – UTR Cp: Zonă Construită Protejată - Centru Istoric Ciocova

Caracterul UTR

Include Ansamblul urban "Piața Cetății", monument istoric de importanță națională, și zona sa de protecție. Reprezintă nucleul istoric, administrativ și simbolic al orașului, caracterizat de o valoare arhitectural-urbanistică și memorială excepțională. Orice intervenție în acest perimetru este subordonată principiului conservării și punerii în valoare a patrimoniului.

Încadrare în sistemul de codificare

Funcțiune principală: K09F04 – Administrație; K09F05 – Lăcaș de cult; K01F02 – Locuire

Clasa K dominantă: K09 – Instituții și servicii publice

Funcțiuni secundare / complementare admise: Funcțiuni culturale, turistice, servicii profesionale și comerț de înaltă calitate, compatibile cu statutul de zonă protejată.

I) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

1. Funcțiuni publice și administrative; funcțiuni culturale (muzeu, galerie); lăcașe de cult; locuințe; servicii și comerț selectiv (cafenele, librării, anticariat).

D) Utilizări interzise

1. Orice funcțiune care aduce atingere valorii istorice și arhitecturale: producție, depozitare, service auto, săli de jocuri de noroc, comerț en-gros, locuințe colective noi.

II) Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

M) Aspectul exterior al clădirilor

1. Se interzic demolările, cu excepția cazurilor de forță majoră, avizate de Ministerul Culturii.
2. Orice intervenție (restaurare, consolidare, reabilitare) se va face pe baza unor studii de specialitate și va utiliza materiale și tehnici tradiționale, sub supravegherea unor specialiști atestați.
3. Se interzic categoric: modificarea volumetriei și a decorațiilor de fațadă, termoizolarea exterioară cu polistiren, tâmplăria PVC, culorile stridente.

O) Împrejmuiri

1. Se vor reface/conserva împrejmuirile istorice, conform studiului istoric.

IV) Prevederi specifice (ZRS - Zone cu Reglementări Speciale)

P) Prevederi ZRS

1. Întreg UTR-ul se supune regimului Zonelor Construite Protejate. Orice intervenție necesită Avizul conform al Ministerului Culturii, eliberat prin Direcția Județeană pentru Cultură Timiș.
2. Sunt active zonele de protecție pentru monumentele LMI: TM-II-a-A-06202 (Ansamblul urban "Piața Cetății"), TM-II-m-A-06201 (Turn de apărare), TM-II-m-A-06203 (Biserica sârbească "Maica Domnului"), TM-IV-m-B-06331 (Casa Dositei Obradovici).
3. Zona se suprapune și cu situri arheologice repertoriate (ex: RAN 156366.03), necesitând aviz și supraveghere arheologică pentru lucrările subterane.

III) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Se vor menține amprentele la sol și regimurile de înălțime ale clădirilor existente. POT și CUT se vor determina pentru fiecare parcelă în parte, prin studiu istoric, fără a depăși valorile existente.

Art. 36 – UTR C: Zonă centrală - sate aparținătoare

Caracterul UTR

Cuprinde nucleele civice și funcționale ale satelor aparținătoare, unde se concentrează principalele dotări de interes public (școală, biserică, cămin cultural, magazin). Este o zonă cu caracter mixt, rural, care asigură serviciile de bază pentru comunitatea locală.

Încadrare în sistemul de codificare

Funcțiune principală: K09Fxx – Instituții și servicii publice; K03F03 - Comerț

Clasa K dominantă: K09, K03, K01

Funcțiuni secundare / complementare admise: Locuire individuală.

I) Utilizare funcțională

A) Utilizări admise

1. Instituții publice (școală, dispensar, primărie), lăcaș de cult, cămin cultural, comerț cu amănuntul, servicii, locuințe individuale.

D) Utilizări interzise

1. Funcțiuni industriale, depozitare, ferme agro-zootehnice.

II) Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

L) Înălțimea maximă a clădirilor (Rh)

1. Regim maxim de înălțime: P+1E;
2. Înălțime maximă în metri la cornișă / atic: 7,5 m.

M) Aspectul exterior al clădirilor

1. Clădirile noi și reabilitările vor respecta caracterul arhitectural rural al satului. Se va asigura un aspect îngrijit al spațiilor publice.

III) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procent Maxim de Ocupare a Terenului (POT max): 50 %;
2. Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului (CUT max): 1,0.

Art. 37 – UTR AZ: Unități agro-zootehnice

Caracterul UTR

Cuprinde fermele de creștere a animalelor și platformele zootehnice, amplasate în extravilan, cu respectarea strictă a zonelor de protecție sanitară pentru a preveni impactul negativ asupra zonelor locuite.

I) Utilizare funcțională

A) Utilizări admise

1. Creșterea animalelor (bovine, suine, ovine, păsări), depozite de furaje, spații de procesare primară, unități de producere biogaz.

B) Utilizări admise cu condiționări

1. Locuințe de serviciu, cu respectarea distanțelor de protecție sanitară.

C) Utilizări interzise

1. Locuințe (cu excepția celor de serviciu), funcțiuni de învățământ, sănătate, turism.

II) Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

E) Caracteristici ale parcelelor

1. Suprafață minimă parcelă: 10.000 mp (1 ha).

F) Amplasarea clădirilor

1. Se va asigura o zonă de protecție sanitară de minim 500 m față de zonele locuite și obiectivele protejate, conform Ordinului MS nr. 119/2014, cu avizul obligatoriu al DSP Timiș și APM Timiș.
2. Se vor realiza obligatoriu perdele vegetale de protecție pe tot perimetrul incintei.

L) Înălțimea maximă a clădirilor (Rh)

1. Regim maxim de înălțime: P+1E;
2. Înălțime maximă la cornișă: 8,0 m (cu excepția silozurilor).

III) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procent Maxim de Ocupare a Terenului (POT max): 40 %;
2. Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului (CUT max): 0,8.

Art. 38 – UTR GC: Gospodărie comunală - cimitire

Caracterul UTR

Cuprinde cimitirele profesionale existente sau propuse. Sunt spații organizate, plantate, cu regim juridic și funcțional special, necesitând zone de protecție sanitară.

I) Utilizare funcțională

A) Utilizări admise

1. Servicii funerare, capele, alei, spații verzi.

B) Utilizări interzise

1. Locuințe, funcțiuni comerciale (altele decât cele conexe), activități industriale.

II) Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

C) Amplasarea clădirilor

1. Se va respecta o zonă de protecție sanitară de minim 200 m față de zonele de locuit și sursele de apă, conform normelor sanitare în vigoare și avizului DSP Timiș.

D) Înălțimea maximă a clădirilor (Rh)

1. Regim maxim de înălțime: P+1E;
2. Înălțime maximă la cornișă: 6,0 m.

III) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procent Maxim de Ocupare a Terenului (POT max): 15 % (pentru construcții);
2. Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului (CUT max): 0,2.

Art. 39 – UTR E: Echipare tehnico-edilitară

Caracterul UTR

Include construcțiile și terenurile aferente sistemelor de infrastructură majoră (stații de epurare, posturi de transformare, rezervoare de apă, stații de reglare-măsurare gaze), cu regim de acces controlat și zone de protecție specifice.

I) Utilizare funcțională

A) Utilizări admise

1. Construcții și instalații pentru rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații.

B) Utilizări interzise

1. Locuințe, funcțiuni de învățământ, sănătate sau orice funcțiune incompatibilă.

II) Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

C) Amplasarea clădirilor

1. Se vor institui și respecta zone de protecție sanitară și coridoare tehnice, conform normativelor sectoriale.

D) Înălțimea maximă a clădirilor (Rh)

1. Regimul de înălțime se va stabili în funcție de necesitățile tehnologice, prin PUD, cu avizul autorităților competente.

III) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procent Maxim de Ocupare a Terenului (POT max): 60 %;
2. Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului (CUT max): 1,2.

Art. 40 – UTR ID: Activități economice - unități industriale și de depozitare

Caracterul UTR

Reunește activitățile productive nepoluante, atelierele, serviciile și depozitățile care, prin natura lor, se amplasează în zone dedicate, pentru a nu genera disconfort în zonele de locuit.

I) Utilizare funcțională

A) Utilizări admise

1. Producție industrială nepoluantă (ex. industrie ușoară, IT), depozitare și logistică, servicii pentru întreprinderi, birouri și spații de prezentare aferente.

B) Utilizări interzise

1. Locuințe (cu excepția celor de serviciu), activități industriale care generează poluare fonică, chimică sau vizuală semnificativă (poluante).

II) Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

C) Caracteristici ale parcelelor

1. Suprafață minimă parcelă: 2.000 mp.

D) Amplasarea clădirilor

1. Se va respecta o distanță minimă de 100 m față de zonele de locuit și se vor realiza obligatoriu perdele vegetale de protecție pe minim două laturi.

E) Înălțimea maximă a clădirilor (Rh)

1. Regim maxim de înălțime: P+2E;
2. Înălțime maximă în metri la cornișă / atic: 12,0 m.

III) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procent Maxim de Ocupare a Terenului (POT max): 60 %;
2. Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului (CUT max): 1,8.

Art. 41 – UTR SP1: Spații verzi publice - parcuri, grădini, scuaruri

Caracterul UTR

Cuprinde parcurile, scuarurile, grădinile publice și aliniamentele plantate cu acces public nelimitat, având rol estetic, ecologic, social și recreativ.

Încadrare în sistemul de codificare

Funcțiune principală: K10F04 – Parc, grădină, scuar urban

Clasa K dominantă: K10 – Spații verzi

Funcțiuni secundare / complementare admise: Alei, mobilier urban, locuri de joacă, fântâni arteziene.

I) Utilizare funcțională

A) Utilizări admise

1. Amenajări peisagistice, alei pietonale și velo, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, foșoare, mici pavilioane pentru activități culturale.

B) Utilizări interzise

1. Construcții de orice fel, cu excepția celor strict necesare funcționării spațiului verde (ex. grup sanitar, chioșc de mici dimensiuni), care nu pot depăși 3% din suprafața UTR-ului.

II) Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

C) Înălțimea maximă a clădirilor (Rh)

1. Regim maxim de înălțime: P;
2. Înălțime maximă totală: 4,5 m.

D) Spații libere și plantate

1. Procent minim de suprafață plantată: 85 %.

III) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procent Maxim de Ocupare a Terenului (POT max): 15 % (total construcții anexe și platforme);
2. Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului (CUT max): 0,15.

Art. 42 – UTR SP2: Acord și sport

Caracterul UTR

Include bazele sportive, terenurile de sport (fotbal, tenis etc.) și alte amenajări în aer liber sau acoperite, destinate recreerii active și competițiilor locale.

Încadrare în sistemul de codificare

Funcțiune principală: K10F05 – Bază sau parc sportiv

Clasa K dominantă: K10 – Spații verzi, sport și acord.

Funcțiuni secundare / complementare admise: Vestiare, anexe, mici spații de alimentație publică.

I) Utilizare funcțională

A) Utilizări admise

1. Terenuri de sport, săli de sport, piscine, ștranduri, vestiare și anexe specifice.

B) Utilizări admise cu condiționări

1. Mici funcțiuni de alimentație publică (cafenea, terasă), cu condiția să deservească exclusiv activitatea sportivă.

C) Utilizări interzise

1. Locuințe, activități industriale sau comerciale care nu au legătură cu sportul și agrementul.

II) Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

D) Înălțimea maximă a clădirilor (Rh)

1. Regim maxim de înălțime: P+1E;
2. Înălțime maximă în metri la cornișă / atic: 8,0 m.

E) Spații libere și plantate

1. Procent minim de spații verzi pe parcelă: 40 %.

III) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procent Maxim de Ocupare a Terenului (POT max): 40 %;
2. Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului (CUT max): 0,8.

Art. 43 – UTR SP3: Ape de suprafață și zone de protecție

Caracterul UTR

Include albiile minore ale cursurilor de apă (Râul Timiș, Timișul Mort), malurile acestora și zonele de protecție aferente, conform legislației în vigoare. Reprezintă coridoare ecologice cu regim strict de neconstruire și protecție, având un rol esențial în biodiversitate și managementul riscului la inundații.

I) Utilizare funcțională

A) Utilizări admise

1. Amenajări de regularizare a albiei, lucrări de întreținere ecologică, renaturări.

B) Utilizări admise cu condiționări

1. Lucrări hidrotehnice, poduri, podețe, subtraversări de utilități, admise exclusiv cu Avizul/Autorizația de Gospodărire a Apeilor emisă de A.N. Apele Române.
2. Amenajarea de trasee pietonale sau velo pe maluri, fără afectarea stabilității acestora.

C) Utilizări interzise

1. Orice tip de construcție cu caracter permanent, depozitarea deșeurilor, descărcarea de ape uzate neepurate.

II) Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procent Maxim de Ocupare a Terenului (POT max): 0 %;
2. Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului (CUT max): 0.

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

0) Antet și încadrare

Funcțiune principală: K04F01 – Culturi agricole

Clasa K dominantă: K04

Zonă Funcțională (ZF): ZF04 - Unități agro-zootehnice

Subzonă Funcțională (SZF): N/A

Caracterul UTR: Cuprinde terenurile arabile, pășunile, fânețele, viile și livezile din extravilan și parțial din intravilan. Are un caracter deschis, neconstruit, cu parcelar mare, specific exploatațiilor agricole. Construcțiile sunt dispersate și au caracter utilitar.

Unitate Administrativ Teritorială: Orașul Ciacova

Localitate: Ciacova

Județ: Timiș

Planșă reglementări (referință): PUGCiacovaPlanșăReglementăriZonificare_U02

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară: DA

Listă Zone de Reglementare Suplimentară:

- ZRS-Protecție Sanitară

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.

3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS, servituți, protecții, riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire, extindere, modificare, schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- exploatații agricole și zootehnice (ferme, adăposturi pentru animale, silozuri, depozite agricole)
- construcții aferente exploatațiilor agrozootehnice
- activități de acvacultură și pescuit
- producție de energie pe bază de biomasă sau surse regenerabile

C) Utilizări admise cu condiționări

- construcții anexe
- spații pentru depozitarea produselor agricole
- locuințe de serviciu aferente funcțiunii de bază
- funcțiuni de industrie ușoară (nepoluantă, de procesare primară)
- servicii comerciale și profesionale (conexe agriculturii)
- logistică și depozitare (produse agricole)
- **Condiții generale:** Respectarea distanțelor de protecție sanitară, conform Ordinului MS nr. 119/2014; Necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru funcțiunile complementare care depășesc scara unei exploatații unice.
- **Locuința proprie a agricultorului:** admisă cu condiția ca suprafața parcelei să fie de minimum 10.000 mp și suprafața construită a locuinței să nu depășească 150 mp ADC.

D) Utilizări interzise

- activități productive poluante
- activități cu risc tehnologic
- funcțiunea de locuire (cu excepția locuințelor de serviciu și a locuinței proprii a agricultorului)
- funcțiunea de învățământ
- servicii de interes general
- spații pentru sport
- orice alte utilizări care nu sunt direct legate de activitățile agricole sau complementare acestora

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA
 - Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot/miros/trafic)
2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare
3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ
4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: N/A mp (neaplicabil pentru terenuri agricole)
- Front minim la stradă: N/A m (neaplicabil pentru terenuri agricole)
- Adâncime minimă: N/A (neaplicabil pentru terenuri agricole)
- **Alte condiții:** Forma și dimensiunile parcelelor trebuie să permită asigurarea zonelor de protecție necesare pe parcela respectivă, fără a impune servituți asupra parcelelor adiacente.

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament drumuri principale: 15,0 m
- Retrageră minimă față de aliniament drumuri secundare: 10,0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea la cornișă sau atic.
- Retrageră laterală:
 - Minim: 5,0 m
- Retrageră posterioară:
 - Minim: 10,0 m
- **Condiții suplimentare:** Se vor respecta normele tehnice specifice funcțiunii și zonele de protecție sanitară (Ordinul MS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare).

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (clădirea cea mai înaltă)
- Minim: Distanța se poate reduce la $H_{max}/2$ dacă fațadele opuse nu au ferestre pentru spații cu activități permanente.

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: interzis în zone cu riscuri naturale active
- Detalii / trimiteri: Construirea este permisă doar după realizarea lucrărilor de protecție și obținerea avizelor de specialitate; Se vor respecta reglementările din Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS) aplicabile.

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: drum public, dimensionat pentru utilaje agricole și vehicule de mare tonaj
- Profil minim circulații noi: 7,0 m

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă, în afara domeniului public
- Normare parcaje (referință): conform Anexei nr. 5 la prezentul regulament și normativelor în vigoare

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 7,0 m
- **Excepții:** Structuri speciale (silozuri, rezervoare) pot avea înălțimi mai mari, cu justificare funcțională și aprobare prin PUD/PUZ.

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Să exprime caracterul funcțional; Tratament arhitectural îngrijit pentru fațadele vizibile din spațiul public.
- Interdicții explicite:
 - materiale strălucitoare

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): NU (prioritar)

Detalii (dacă e cazul): N/A

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: DA
- Tip soluții: puț forat, fosă septică ecologică / stație de epurare proprie

- Condiții / avize: Să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 15 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Plantarea de vegetație înaltă (perdele de protecție) spre zonele de locuire este obligatorie; Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,0 m
 - Soclu opac maxim: 0.60 m
- Laterale / posterioare: Se admit împrejmuiri opace cu H max = 2,20 m
- **Cerință porți:** Vor fi retrase pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice fără a bloca domeniul public.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție sanitară
 - Obiect: exploatații zootehnice
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): respectarea distanțelor minime conform Ordinului MS nr. 119/2014.
 - Referință (planșă / act / aviz): Ordin MS nr. 119/2014

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) Procent de Ocupare a Terenului maxim: 5-10% (construcții agricole) / 30-40% (unități zootehnice)

S) Coeficient de Utilizare a Terenului maxim: 0,05-0,1 (construcții agricole) / 0,4-0,6 (unități zootehnice)

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- aviz Direcția pentru Agricultură Județeană
- aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- aviz Direcția de Sănătate Publică

U) Listă studii obligatorii:

- studiu geotehnic

V) Alte trimiteri:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare

DENUMIRE UTR: Activități economice (Industrie, depozitare, servicii); COD UTR: UTR-EC

ART. NR.: 35

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

0) Antet și încadrare

Zonă Funcțională Dominantă: ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare

Subzonă Funcțională: N/A

Funcțiune principală: K12F02 – Industrie ușoară / nepoluantă

Clasa K dominantă: K12 – Industrie, depozitare, producție specială

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- K12F03 – Depozitare generală
- K12F04 – Logistică

Caracterul UTR: Grupează activitățile industriale nepoluante, depozitarea, logistica și serviciile de tip productiv. Zona este caracterizată de construcții de mari dimensiuni (hale) și platforme betonate, cu un regim de înălțime redus (P, P+1E). Acest UTR consolidează și simplifică fostele zone "Industrie, depozitare și logistică", "Industrie curată" și "Platforme speciale", pentru a se alinia la scara economică a UAT Ciacova.

Unitate Administrativ Teritorială: Orașul Ciacova

Localitate: Ciacova

Județ: Timiș

Planșă reglementări (referință): conform planșei PUGCiacovaReglementări_U03

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară: DA

Listă Zone de Reglementare Suplimentară:

- ZRS-Protecție-Infrastructură
- ZRS-Risc Seismic (Grad 8 MSK)

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K12F02 – Industrie ușoară / nepoluantă (principal)
- K12F03 – Depozitare generală (complementar)
- K12F04 – Logistică (complementar)
- Birouri aferente activității
- Spații de desfacere proprii
- Parcaje
- Unități de alimentație publică tip cantină
- Stații de incintă pentru carburanți

C) Utilizări admise cu condiționări

- K11F01 – Locuințe de serviciu: admisă cu condiția să fie strict necesară pentru personalul care asigură paza sau permanența, să fie amplasată în aceeași incintă și să respecte normele sanitare.
- K10F01 – Servicii pentru angajați (ex: cabinet medical de incintă): admisă cu condiția deservirii exclusive a personalului din zonă.

D) Utilizări interzise

- Funcțiunea de locuire, cu excepția locuințelor de serviciu pentru personalul care asigură permanența
- Activități productive poluante și cu risc tehnologic
- Unități de învățământ, sănătate, cult, asistență socială
- Construcții provizorii de orice tip

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot/miros/trafic)

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 1.000 mp
- Front minim la stradă: 20 m
- Adâncime minimă: 30 m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 6,0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): Înălțimea la cornișă sau atic.
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 5,0 m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 5,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (clădirea cea mai înaltă)
- Minim: 6,0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: circulațiile publice adiacente
- Lățime minimă acces: 6,0 m
- Avize necesare: administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa 5

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 9,0 m
- Înălțime maximă totală: 12,0 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Se va asigura un aspect îngrijit și o imagine arhitecturală contemporană, cu materiale durabile.
- Interdicții explicite:
 - Se interzic culorile stridente și materialele nerecomandate în anexele RLU.

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Racordarea la rețelele de apă, canalizare și energie electrică este obligatorie.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: condiționat (după introducerea rețelei)
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: avize de specialitate de la autoritățile competente
- Justificare pentru opțional sau N/A: N/A

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 15 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Se va planta perimetral o perdea de protecție vegetală cu arbori de talie înaltă.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,20 m
 - Soclu opac maxim: 0.60 m
- Laterale / posterioare: Se admit împrejmuiri opace cu H max = 2,50 m.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție sanitară
 - Obiect: Zonă de protecție sanitară față de zonele locuite.
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Se va respecta o distanță minimă de 50m față de zonele de locuit, conform normelor sanitare în vigoare, sau mai mult dacă studiile de impact impun.
 - Referință (planșă / act / aviz): Ordinul MS nr. 119/2014
- Element 02:
 - Tip: risc
 - Obiect: Risc seismic (grad 8 MSK).
 - Regim: Proiectarea construcțiilor se va face cu respectarea normativelor specifice (P100-1/2013).
 - Referință: P100-1/2013

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) Procent de Ocupare a Terenului maxim: 60 %

S) Coeficient de Utilizare a Terenului maxim: 1,2

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz de mediu
- Aviz de la Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Aviz de la Direcția de Sănătate Publică
- Aviz de la administratorii de rețele edilitare
- Aviz de la administratorul drumului

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de impact asupra mediului (dacă e cazul)
- Studiu de trafic (dacă e cazul)

V) Alte trimiteri:

- Anexa 2 - Reguli de publicitate
- Anexa 3 - Paletar de culori
- Anexa 4 - Reguli privind împrejuririle

DENUMIRE UTR: Infrastructuri tehnico-edilitare; COD UTR: UTR-IE

ART. NR.: 36

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

0) Antet și încadrare

Zonă Funcțională Dominantă: ZF13 - Gospodărie comunală

Subzonă Funcțională: N/A

Funcțiune principală: K13F01 – Echipare edilitară

Clasa K dominantă: K13

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- N/A

Caracterul UTR (2–4 fraze): Include terenurile și construcțiile aferente rețelelor majore de utilități: stații de epurare, stații de tratare a apei, stații de transformare electrică, rețele magistrale. Caracterul morfologic este punctual (stații) sau liniar (coridoare tehnice), cu restricții severe de construire în zonele de protecție.

Unitate Administrativ Teritorială: Orașul Ciacova

Localitate: Ciacova

Județ: Timiș

Planșă reglementări (referință): Planșa de reglementări urbanistice

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară: DA

Listă Zone de Reglementare Suplimentară:

- ZRS-Protecție-Infrastructură

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K13F01 – Echipare edilitară (principal)
- Construcții tehnice (anexă / complementar)
- Clădiri administrative aferente (anexă / complementar)
- Drumuri de acces tehnic (anexă / complementar)

C) Utilizări admise cu condiționări

- N/A

D) Utilizări interzise

- Locuințe
- Funcțiuni comerciale sau de servicii care nu deserveșc direct UTR-ul
- Orice funcțiune care poate afecta siguranța sau funcționarea infrastructurii edilitare
- Depozitare de materiale sau deșeuri incompatibile cu funcțiunea tehnică

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA
 - Tip studiu: risc și compatibilitate funcțională
2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Norme tehnice specifice domeniului propus
3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ
4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: N/A mp
- Front minim la stradă: N/A m
- Adâncime minimă: N/A m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 10,0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea la cornișă sau la cel mai înalt element tehnic.
- Retrageră laterală:
 - Minim: 6,0 m
- Retrageră posterioară:
 - Minim: 6,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Minim: Se vor respecta normele tehnice de siguranță la incendiu și de exploatare.

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat

- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: circulație publică
- Lățime minimă acces: 6,0 m
- Avize necesare: administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 7,0 m
- Înălțime maximă totală: Se admite depășirea pentru elemente tehnice justificate (coșuri, antene, stâlpi).

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Se va asigura un aspect îngrijit, cu finisaje de calitate.
- Interdicții explicite:

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): N/A

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: opțional
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: Încălzirea se poate realiza cu surse alternative.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 20 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Realizarea de perdele vegetale de protecție la limitele proprietății.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,5 m
 - Soclu opac maxim: Se admit împrejmuiri opace pe toată înălțimea, din motive de securitate.
- Laterale / posterioare: Se admit împrejmuiri opace, H max = 2,5 m.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție infrastructură
 - Obiect: Zone de protecție și siguranță pentru infrastructurile tehnico-edilitare
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Se interzice orice construcție în zonele de protecție și siguranță ale rețelelor magistrale, conform legislației specifice și avizelor deținătorilor de rețele. Orice intervenție în proximitate necesită avizul conform al acestora.
 - Referință (planșă / act / aviz): Legislația sectorială (energie, gaze, apă etc.), cu modificările și completările ulterioare, O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 40 %

S) CUT maxim: 0.6

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Avize de la toți deținătorii de utilități
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Aviz Direcția de Sănătate Publică

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de risc tehnologic (după caz)

V) Alte trimiteri:

- Normative tehnice specifice fiecărui tip de infrastructură.

DENUMIRE UTR: Gospodărie comunală și cimitire; COD UTR: UTR-GC

ART. NR.: 37

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

0) Antet și încadrare

Zonă Funcțională Dominantă: ZF13 – Zonă gospodăriilor comunale

Subzonă Funcțională: N/A

Funcțiune principală: K13F01 – Cimitire

Clasa K dominantă: K13 – Gospodărie comunală

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- K13F02 – Baze și servicii de întreținere urbană
- K13F03 – Depouri și ateliere municipale
- K09F01 – Edificii de cult (capele, sală de ceremonii funerare)
- Anexe administrative
- Spații tehnice (ex: cameră mortuară, spațiu tehnic cu temperatură controlată)
- Parcaje aferente funcțiilor

Caracterul UTR (2–4 fraze): Include cimitirele, bazele de întreținere a serviciilor publice, depourile și atelierele municipale. Zona are un caracter organizat, funcțional, cu reglementări specifice igienico-sanitare și de cult, fiind esențială pentru buna funcționare a localității.

Unitate Administrativ Teritorială: Orașul Ciacova

Localitate: Ciacova

Județ: Timiș

Planșă reglementări (referință): PUGCiacovaPlanșăReglementăriZonificare_U03

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară: DA

Listă Zone de Reglementare Suplimentară:

- ZRS-Protecție-Sanitară

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K13F01 – Cimitire (principal)
- K13F02 – Baze și servicii de întreținere urbană
- K13F03 – Depouri și ateliere municipale
- K09F01 – Edificii de cult (capele, sală de ceremonii funerare)
- Anexe administrative
- Spații tehnice aferente
- Parcaje

C) Utilizări admise cu condiționări

- Locuințe de serviciu: admisă cu condiția să fie strict necesare pentru personalul care asigură paza sau permanența și să fie amplasate în aceeași incintă.

D) Utilizări interzise

- Locuințe (cu excepția celor de serviciu)
- Funcțiuni comerciale care nu deservește funcțiunea de bază
- Activități productive poluante sau care generează disconfort (zgomot, miros)
- Orice funcțiune incompatibilă cu caracterul solemn (în cazul cimitirelor) sau tehnic al zonei.

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA
 - Tip studiu: compatibilitate funcțională și de impact
2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 102/2014, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul MS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare
3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ
4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: N/A (neaplicabil pentru UTR neparcelabil) mp
- Front minim la stradă: N/A (neaplicabil pentru UTR neparcelabil) m
- Adâncime minimă: N/A (neaplicabil pentru UTR neparcelabil) m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 6,0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea la cornișă sau atic a clădirii.
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 5,0 m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 5,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (clădirea cea mai înaltă)
- Minim: 6,0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat

- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: circulație publică
- Lățime minimă acces: 6,0 m
- Avize necesare: administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 7,0 m
- Înălțime maximă totală: 9,0 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Se va asigura o imagine arhitecturală de calitate, sobră și demnă, cu materiale durabile.
- Interdicții explicite:
 - Culori stridente sau materiale cu impact vizual negativ.

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Racordarea la rețelele publice de utilități este obligatorie.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: opțional
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A

- Justificare pentru opțional sau N/A: Încălzirea se poate realiza prin sisteme alternative nepoluante.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 30 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Se vor realiza perdele vegetale de protecție la limitele proprietății, în special față de zonele locuite.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,20 m
 - Soclu opac maxim: 0,60 m
- Laterale / posterioare: Se admit împrejmuiri opace cu H max = 2,50 m.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție sanitară
 - Obiect: zonă de protecție sanitară pentru cimitire
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Se va respecta o zonă de protecție sanitară între cimitire și zonele locuite, conform normelor în vigoare. Orice extindere sau cimitir nou necesită avizul Direcției de Sănătate Publică.
 - Referință (planșă / act / aviz): Ordinul MS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 30 %

S) CUT maxim: 0,6

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz sanitar (DSP).
- Aviz de la cultele recunoscute (pentru cimitire, capele).
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic.

V) Alte trimiteri:

- Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, cu modificările și completările ulterioare.

DENUMIRE UTR: Căi de comunicație și transporturi; COD UTR: UTR-T

ART. NR.: 38

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

0) Antet și încadrare

Zonă Funcțională Dominantă: ZF06 – Căi de comunicație și transporturi

Subzonă Funcțională: N/A

Funcțiune principală: K06F01 – Infrastructuri rutiere și feroviare

Clasa K dominantă: K06

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- N/A

Caracterul UTR: UTR-ul cuprinde ampriza și zonele de siguranță și protecție ale infrastructurilor rutiere și feroviare majore, având un caracter morfologic liniar. Este guvernat de reglementări stricte privind construcțiile și intervențiile, având ca scop principal asigurarea siguranței și fluenței circulației, în conformitate cu legislația specifică (ex: O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare). Coerența este asigurată prin aplicarea unor reguli tehnice riguroase, cu indicatori urbanistici (POT/CUT) neaplicabili pentru infrastructura de transport în sine.

Unitate Administrativ Teritorială: Orașul Ciacova

Localitate: Ciacova

Județ: Timiș

Planșă reglementări (referință): PUGCiacovaPlanșăReglementăriZonificare_U03

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară: DA

Listă Zone de Reglementare Suplimentară:

- ZRS-Protecție-Infrastructură

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- Infrastructuri rutiere și feroviare majore (principal)
- Spații pentru circulație, stații de călători, autogări
- Lucrări de protecție (ex: ziduri antifonice)
- Spații verzi aferente infrastructurii (zone de siguranță și protecție)
- Parcări publice
- Piste pentru biciclete adiacente

C) Utilizări admise cu condiționări

- Clădiri anexe specifice (stații, puncte de întreținere): admisă cu condiția obținerii avizului administratorului infrastructurii.
- Servicii conexe (benzinării, moteluri, restaurante): admisă prin PUZ, cu condiția obținerii avizelor necesare și să nu afecteze siguranța și fluenta circulației.
- Lucrări edilitare (conducte, cabluri): admisă cu condiția obținerii avizului administratorului infrastructurii.

D) Utilizări interzise

- Construcții, instalații, plantații sau amenajări care afectează negativ traficul sau prezintă riscuri
- Locuințe
- Unități de producție sau comerț care nu deservește direct activitatea de transport

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA
 - Tip studiu: compatibilitate funcțională și de impact asupra siguranței circulației
2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, O.G. nr. 43/1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare
3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ
4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: N/A (neaplicabil pentru infrastructura de transport) mp
- Front minim la stradă: N/A (neaplicabil pentru infrastructura de transport) m
- Adâncime minimă: N/A (neaplicabil pentru infrastructura de transport) m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: Se respectă zonele de siguranță și protecție conform O.G. nr. 43/1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare. m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): cornișă sau elementul construit cel mai înalt, exclusiv coșuri de fum sau elemente tehnice.
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 6,0 m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 6,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (clădirea cea mai înaltă)
- Minim: Se va respecta distanța minimă impusă de normele de securitate la incendiu, dar nu mai puțin de 6,0 m. m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat

- Detalii / trimiteri: vezi Q. Se aplică prevederile ZRS corespunzătoare. Se obțin avizele necesare.

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: Se realizează controlat, prin artere colectoare sau noduri rutiere, cu avizul administratorului drumului.
- Lățime minimă acces: Se dimensionează conform normelor specifice funcțiunii deservite. m
- Avize necesare: administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): anexă nr. 5

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 7,0 m
- Înălțime maximă totală: 9,0 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Se va asigura o imagine arhitecturală de calitate, integrată în caracterul zonei.
- Interdicții explicite:

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: opțional
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A

- Justificare pentru opțional sau N/A: Pre-epurarea apelor uzate (inclusiv de pe parcaje) este obligatorie înainte de deversare.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 15 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Zonele de protecție se amenajează ca spații verzi; se vor amplasa perdele de protecție pentru reducerea impactului fonic și vizual.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,2 m
 - Soclu opac maxim: 0,60 m
- Laterale / posterioare: Căile ferate se îngrădesc pe ambele laturi.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție infrastructură
 - Obiect: Zonă de protecție și siguranță a infrastructurii rutiere și feroviare
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Construcțiile sunt interzise sau strict condiționate conform legislației specifice și avizului administratorului.
 - Referință (planșă / act / aviz): O.G. nr. 43/1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare; avize administratori infrastructură

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) Procent de Ocupare a Terenului maxim: 20 %

Justificare: Pentru construcțiile anexe, se impune un Procent de Ocupare a Terenului redus pentru a menține caracterul de coridor de infrastructură și a permite amenajări peisagistice de protecție.

S) Coeficient de Utilizare a Terenului maxim: 0,4

Justificare: Corespunde unui regim de înălțime redus (P+1E) și unei densități scăzute, adecvate funcțiunilor anexe și serviciilor conexe.

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz administrator drum (județean/comunal/național)
- Aviz administrator infrastructură feroviară (CFR)

- Aviz Poliție Rutieră
- Acord de mediu
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu de trafic (pentru servicii conexe care generează trafic semnificativ)
- Studiu geotehnic

V) Alte trimiteri:

- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- SR 10144-2:2024, cu modificările și completările ulterioare
- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (Ordin 1296/2017), cu modificările și completările ulterioare

DENUMIRE UTR: Centru Civic Ciacova; COD UTR: UTR-CC

ART. NR.: 39

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

0) Antet și încadrare

Zonă Funcțională Dominantă: ZF08 – Zonă mixtă

Subzonă Funcțională: SZF09 – Instituții și servicii publice; SZF10 – Comerț și servicii; SZF11 – Locuire; SZF14 – Spații verzi

Funcțiune principală: K08F01 – Zonă mixtă centrală

Clasa K dominantă: K08

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- K10F02 – Birouri
- K10F03 – Hoteluri și alte facilități de cazare
- K10F04 – Turism
- K14F01 – Spații verzi amenajate: scuaruri, grădini publice

Caracterul UTR (2–4 fraze): Nucleul central al orașului, caracterizat printr-o densitate mare de funcțiuni publice, comerciale, servicii și spații publice reprezentative (Piața Cetății). Țesutul este compact, cu fronturi continue, partere active și un regim de înălțime variabil, predominant P+1E și P+2E.

Unitate Administrativ Teritorială: Orașul Ciacova

Localitate: Ciacova

Județ: Timiș

Planșă reglementări (referință): PUGCiacovaPlanșăReglementăriU03

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară: DA

Listă Zone de Reglementare Suplimentară:

- ZRS-MONUMENT: Zonă de Protecție a Monumentului Istoric (TM-II-a-A-06202 - Ansamblul urban "Piața Cetății")

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K10F01 – Comerț cu amănuntul
- K10F02 – Servicii profesionale, colective și personale
- K09F01 – Administrație publică și servicii conexe
- K09F02 – Cultură
- K10F05 – Alimentație publică
- K11F02 – Locuințe colective mici în clădiri mixte
- K10F02 – Birouri
- K10F03 – Hoteluri și alte facilități de cazare
- K10F04 – Turism
- K14F01 – Spații verzi amenajate

C) Utilizări admise cu condiționări

- N/A

D) Utilizări interzise

- K12F01 – Activități productive poluante
- K12F05 – Activități cu risc tehnologic
- K06F03 – Activități incomode prin traficul generat (transporturi grele)
- K12F03 – Depozitare en-gros
- K13F02 – Depozitare de materiale refolosibile
- K13F03 – Stații de transfer a deșeurilor
- Construcții provizorii

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: studiu de oportunitate și compatibilitate funcțională, cu accent pe impactul asupra zonei protejate

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 422/2001, cu modificările și completările ulterioare

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 200 mp
- Front minim la stradă: 10 m
- Adâncime minimă: N/A m (neaplicabil în țesut istoric consolidat, unde parcelele sunt deja configurate)

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: pe aliniament

- Retrageră minimă față de aliniament: 0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea la cornișă sau la aticul clădirii.
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 3,0 m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 5,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (clădirea cea mai înaltă)
- Minim: $H/2$, dar nu mai puțin de 6,0 m dacă fațadele opuse nu au ferestre pentru încăperi de locuit sau activități permanente.

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: străzile publice adiacente
- Lățime minimă acces: 3,5 m
- Avize necesare: administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă (subteran sau la sol în curțile posterioare)
- Normare parcaje (referință): anexă nr. 5

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 10,0 m
- Înălțime maximă totală: 13,0 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Se vor respecta obligatoriu prevederile ZRS - Zonă de Protecție a Monumentului Istoric.

- Interdicții explicite:
 - utilizarea de materiale și finisaje care nu respectă caracterul istoric
 - modificarea volumetriei și a decorațiilor fațadelor originale
 - montarea de firme sau reclame care afectează vizual arhitectura
 - montarea de aparate de aer condiționat pe fațadele principale

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): rețele complete de apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: condiționat
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: Racordarea la rețeaua de gaze este condiționată de extinderea acesteia în zonă, fiind în curs de proiectare.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 15 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și plantate cu minim 1 arbore la fiecare 150 mp de teren liber.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 1,80 m
 - Soclu opac maxim: 0.60 m
- Laterale / posterioare: Se admit împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,20 m.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție
 - Obiect: Ansamblul urban "Piața Cetății" (LMI TM-II-a-A-06202)
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Intervențiile se realizează exclusiv cu avizul conform al Direcției Județene pentru Cultură Timiș.
 - Referință (planșă / act / aviz): LMI, Aviz DJC Timiș, Legea nr. 422/2001 cu modificările și completările ulterioare
- Element 02:
 - Tip: risc
 - Obiect: Risc seismic grad 8 MSK
 - Regim: Proiectarea clădirilor se va face cu respectarea normativelor în vigoare pentru zone cu risc seismic ridicat.
 - Referință: P100-1/2013

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 70 %

S) CUT maxim: 1.8

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz Direcția de Sănătate Publică

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu istoric (pentru intervenții asupra clădirilor existente)
- Studiu de parament (pentru fațade)

V) Alte trimiteri:

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare
- Regulament de intervenție în zona protejată (dacă există)

DENUMIRE UTR: Țesut urban consolidat cu caracter mixt; COD UTR: UTR-TCP

ART. NR.: 40

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

0) Antet și încadrare

Zonă Funcțională Dominantă: ZF08 – Zonă mixtă

Subzonă Funcțională: N/A

Funcțiune principală: K08F01 – Zonă mixtă cu dominantă de locuire

Clasa K dominantă: K08

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- K10F01 – Comerț cu amănuntul
- K10F02 – Servicii profesionale și personale
- K09F01 – Dotări publice de proximitate

Caracterul UTR (2–4 fraze): Zone urbane cu densitate medie, cu fronturi continue sau semi-continue la stradă, care combină locuirea cu funcțiuni de proximitate (comerț, servicii). Se potrivește zonelor de tranziție dintre centrul civic și zonele pur rezidențiale.

Unitate Administrativ Teritorială: Orașul Ciacova

Localitate: Ciacova

Județ: Timiș

Planșă reglementări (referință): PUGCiacovaPlanșăReglementăriZonificare_U03

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară: DA

Listă Zone de Reglementare Suplimentară:

- ZRS-Risc Seismic (Grad 8 MSK)
- ZRS-Protecție-Monument (în proximitatea monumentelor istorice)

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.

3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K11F01 – Locuințe individuale și colective mici (principal)
- K10F01 – Comerț cu amănuntul (de proximitate)
- K10F02 – Servicii profesionale, colective și personale
- K10F03 – Birouri mici (în clădiri mixte sau la parterul locuințelor)
- K09F07 – Dotări de cartier (grădiniță, dispensar de mici dimensiuni)

C) Utilizări admise cu condiționări

- K12F02 – Ateliere meșteșugărești nepoluante: admisă cu condiția să nu genereze zgomot sau noxe peste limitele admise pentru zone de locuit și să nu utilizeze materiale periculoase.
- K10F05 – Alimentație publică (restaurante, cafenele): admisă cu condiția izolării fonice corespunzătoare, a unui program de funcționare care să nu deranjeze locuitorii și a unui sistem de ventilație eficient.

D) Utilizări interzise

- K12F01 – Activități productive poluante
- K12F05 – Activități cu risc tehnologic
- K12F03 – Depozitare en-gros
- Cluburi de noapte, baruri cu program prelungit
- Construcții provizorii
- Orice funcțiune care generează trafic greu sau disconfort major pentru locuire.

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: studiu de impact (zgomot/miros/trafic)
2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, Ordin MS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare
 3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUD
 4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA
- În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 300 mp
- Front minim la stradă: 12 m
- Adâncime minimă: 20 m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: aliniament retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 5,0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea la cornișă sau la aticul clădirii.
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 3,0 m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 5,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (clădirea cea mai înaltă)
- Minim: 6,0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: circulațiile publice adiacente

- Lățime minimă acces: 3,5 m
- Avize necesare: administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 10,0 m
- Înălțime maximă totală: 13,0 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Integrare în caracterul general al zonei, armonie cu clădirile învecinate.
- Interdicții explicite:
 - Utilizarea de culori stridente.
 - Utilizarea de materiale cu aspect industrial sau ieftin (ex: tablă cutată la fațadă).

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Se va asigura racordarea la toate rețelele publice existente (apă, canalizare, energie electrică).

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: condiționat (în funcție de disponibilitatea rețelei)
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: Încălzirea se poate realiza prin sisteme alternative nepoluante.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 25 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Amenajarea peisagistică a spațiului liber din fața clădirii și plantarea a minim 1 arbore la fiecare 150 mp de teren liber.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 1,80 m
 - Soclu opac maxim: 0,60 m
- Laterale / posterioare: Se admit împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,20 m.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: risc
 - Obiect: Risc seismic (grad 8 MSK)
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Proiectarea construcțiilor se va face cu respectarea strictă a normativelor de proiectare antiseismică în vigoare (P100-1/2013).
 - Referință (planșă / act / aviz): normativ P100-1/2013

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 50 %

S) CUT maxim: 1.5

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz Direcția de Sănătate Publică
- Aviz administrator drum
- Avize de la deținătorii de utilități

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire (pentru a demonstra că nu umbrește excesiv clădirile învecinate)

V) Alte trimiteri:

- Anexa nr. 2 - Reguli de publicitate
- Anexa nr. 3 - Paletar de culori
- Anexa nr. 4 - Reguli privind împrejurimile
- Anexa nr. 5 - Normativ de parcare

DENUMIRE UTR: UTR M1 - Zonă mixtă; COD UTR: UTR-M1

ART. NR.: 41

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

0) Antet și încadrare

Funcțiune principală: K08F01 – Zonă mixtă cu dominantă de locuire și servicii

Zonă Funcțională (ZF): ZF08 - Zonă mixtă

Subzonă Funcțională (SZF): N/A

Clasa K dominantă: K08

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- K09Fyy – Dotări publice
- K10F02 – Servicii profesionale și personale
- K14F05 – Agrement și loisir

Caracterul UTR: Cartiere care combină în mod echilibrat locuirea cu servicii, comerț și dotări publice de cartier. Caracterul morfologic este divers, cu clădiri izolate sau cuplate, regim de înălțime variabil și prezența spațiilor verzi. Este un UTR flexibil, necesar pentru zonele eterogene din punct de vedere funcțional.

Unitate Administrativ Teritorială: Orașul Ciacova

Localitate: Ciacova

Județ: Timiș

Planșă reglementări (referință): PUGCiacovaPlanșăReglementăriU03

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară: DA

Listă Zone de Reglementare Suplimentară:

- ZRS-Risc Seismic (Grad 8 MSK)
- ZRS-Protecție-Monument (în proximitatea monumentelor istorice)

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K11Fyy – locuințe individuale și colective mici (principal)
- K09Fyy - servicii publice
- K10F02 - servicii profesionale și personale
- K10F01 - comerț cu amănuntul
- K14F05 - loisir
- K10F02 - sedii de firme

C) Utilizări admise cu condiționări

- funcțiuni de alimentație publică: admisă cu condiția respectării normelor sanitare și de zgomot (Ordin MS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare) și a unui program care nu deranjează locuirea.
- birouri: admisă cu condiția asigurării necesarului de parcare în incintă și a unui program diurn.
- mici ateliere nepoluante: admisă cu condiția să nu genereze zgomot, vibrații sau noxe, demonstrat prin studiu de impact.

D) Utilizări interzise

- activități productive poluante
- activități cu risc tehnologic
- activități incomode prin traficul generat (transporturi grele)
- depozitare en-gros

- depozitare de materiale refolosibile
- stații de transfer a deșeurilor
- construcții provizorii

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: impact (zgomot/miros/trafic)

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 300 mp
- Front minim la stradă: 12 m
- Adâncime minimă: 20 m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 5,0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea la cornișă sau atic.
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 3,0 m
- Retrageră posterioară:

- Formula: $H/2$
- Minim: 5,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (clădirea cea mai înaltă)
- Minim: 6,0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: circulație publică
- Lățime minimă acces: 3,5 m
- Avize necesare: administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 7,0 m
- Înălțime maximă totală: 9,0 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Integrare în caracterul general al zonei și armonie cu clădirile învecinate.
- Interdicții explicite:
 - azbociment
 - tablă strălucitoare
 - culori stridente

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: condiționat
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: Racordarea la rețeaua de gaze este condiționată de extinderea rețelei în zonă.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 25 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Plantarea a minim 1 arbore la fiecare 150 mp de teren liber.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 1,80 m
 - Soclu opac maxim: 0,60 m
- Laterale / posterioare: Se admit împrejmuiri opace cu H max = 2,20 m

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: risc
 - Obiect: Risc seismic (grad 8 MSK)
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Proiectarea construcțiilor va respecta obligatoriu normativul P100-1/2013.
 - Referință (planșă / act / aviz): P100-1/2013
- Element 02:
 - Tip: protecție
 - Obiect: Proximitatea față de monumente istorice
 - Regim: Pentru construcțiile situate în zonele de protecție ale monumentelor istorice, se va obține avizul conform al Direcției Județene pentru Cultură.
 - Referință: Legea nr. 422/2001, cu modificările și completările ulterioare

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) Procent de Ocupare a Terenului maxim: 40 %

S) Coeficient de Utilizare a Terenului maxim: 0.8

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz Direcția de Sănătate Publică
- Aviz de la administratorii de rețele edilitare
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură (după caz)

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire (pentru clădiri cu mai mult de P+1E)
- Studiu istoric (după caz)

V) Alte trimiteri:

- Anexa nr. 5 - Normativ de parcare
- Anexa nr. 3 - Paletar de culori

DENUMIRE UTR: Servicii, comerț și birouri; COD UTR: UTR-CS

ART. NR.: 42

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

0) Antet și încadrare

Zonă Funcțională Dominantă: ZF10 – Zonă comerț și servicii

Subzonă Funcțională: N/A

Funcțiune principală: K10F01 – Comerț cu amănuntul

Clasa K dominantă: K10

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- K11F01 – Locuințe individuale și colective mici (max. P+1E)

- K09Fyy – Servicii publice
- K10F02 – Servicii profesionale și personale
- K10F05 – Alimentație publică
- K14F05 – Loisir
- K10F02 – Sedii de firme

Caracterul UTR: Zone dedicate activităților terțiare, care nu sunt integrate într-un țesut mixt. Caracterul morfologic este definit de clădiri cu funcțiuni specifice, cu acces public larg, necesitând parcaje dimensionate corespunzător. Se încadrează în această categorie zonele cu profil exclusiv comercial sau de servicii care se pot dezvolta la marginea localității.

Unitate Administrativ Teritorială: Orașul Ciacova

Localitate: Ciacova

Județ: Timiș

Planșă reglementări (referință): PUGCiacovaPlanșăReglementăriU03

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară: DA

Listă Zone de Reglementare Suplimentară:

- ZRS-Risc Seismic (Grad 8 MSK)

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K10F01 – Comerț cu amănuntul (principal)
- K11F01 – Locuințe individuale și colective mici (max. P+1E)

- K09Fyy – Servicii publice
- K10F02 – Servicii profesionale și personale
- K14F05 – Loisir
- K10F02 – Sedii de firme

C) Utilizări admise cu condiționări

- K10F05 – Funcțiuni de alimentație publică: admisă cu condiția respectării normelor sanitare și de zgomot și a unui program care nu deranjează locuirea.
- K10F03 – Birouri: admisă cu condiția asigurării necesarului de parcare în incintă și a unui program de funcționare diurn.
- K12F02 – Mici ateliere nepoluante: admisă cu condiția să nu genereze zgomot sau noxe peste limitele admise, demonstrat prin studiu de impact.

D) Utilizări interzise

- Activități productive poluante
- Activități cu risc tehnologic
- Activități incomode prin traficul generat (transporturi grele)
- Depozitare en-gros
- Depozitare de materiale refolosibile
- Stații de transfer a deșeurilor
- Construcții provizorii

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA
 - Tip studiu: Compatibilitate funcțională și impact (zgomot/miros/trafic)
2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare
3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ
4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 500 mp
- Front minim la stradă: 15 m
- Adâncime minimă: 25 m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 6,0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): Înălțimea la cornișă sau la aticul clădirii.
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 4,0 m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 6,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (clădirea cea mai înaltă)
- Minim: 6,0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: Se vor respecta reglementările ZRS aplicabile.

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurat un acces de min. 5,0 m lățime dintr-o circulație publică.
- Lățime minimă acces: 5,0 m
- Avize necesare: administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: Staționarea se admite numai în interiorul parcelei.
- Normare parcaje (referință): conform NP 24-2022 și Anexei 5 a prezentului RLU.

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 10,0 m
- Înălțime maximă totală: 13,0 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Integrare în caracterul general al zonei și armonie cu clădirile învecinate. Se va asigura o imagine arhitecturală de calitate.
- Interdicții explicite:
 - Azbociment
 - Tablă strălucitoare sau cutată la fațadă
 - Culori stridente

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: condiționat
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: Racordarea la rețeaua de gaze este condiționată de extinderea acesteia în zonă, fiind în curs de proiectare.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 20 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și plantate cu minim 1 arbore la fiecare 150 mp de teren liber.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,0 m
 - Soclu opac maxim: 0,60 m
- Laterale / posterioare:
 - Înălțime maximă: 2,20 m
 - Se admit împrejurimi opace.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: risc
 - Obiect: Risc seismic grad 8 MSK
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Proiectarea construcțiilor se va face cu respectarea normativelor în vigoare (P100-1/2013).
 - Referință (planșă / act / aviz): P100-1/2013

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 60 %

S) CUT maxim: 1.8

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz Direcția de Sănătate Publică

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de trafic (pentru funcțiuni generatoare de trafic intens)

V) Alte trimiteri:

- Anexa nr. 5 - Normativ de parcare
- Anexa nr. 2 - Reguli de publicitate

DENUMIRE UTR: Dotări publice și comunitare; COD UTR: UTR-DP

ART. NR.: 43

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

0) Antet și încadrare

Funcțiune principală: K09Fxx – Instituții publice și servicii

Clasa K dominantă: K09

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- K14F01 – Spații verzi aferente
- K14F04 – Terenuri de sport

Caracterul UTR (2–4 fraze): Terenurile și clădirile destinate serviciilor publice: învățământ, sănătate, cultură, administrație, culte. Clădiri cu arhitectură specifică, de regulă cu regim de construire degajat și suprafețe mari de teren.

Unitate Administrativ Teritorială: Orașul Ciacova

Localitate: Ciacova

Județ: Timiș

Planșă reglementări (referință): PUGCiacovaPlanșăReglementăriU03

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară: DA

Listă Zone de Reglementare Suplimentară:

- ZRS-Risc Seismic (Grad 8 MSK)
- ZRS-Protecție-Monument (în proximitatea monumentelor istorice)

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K09F01 – Învățământ (principal)
- K09F02 – Sănătate (principal)
- K09F03 – Cultură (principal)
- K09F04 – Administrație publică (principal)
- K09F05 – Culte (principal)
- K14F01 – Spații verzi aferente (anexă / complementar)
- K14F04 – Terenuri de sport (anexă / complementar)
- K06F04 – Parcaje (anexă / complementar)
- K13F01 – Anexe tehnice (anexă / complementar)
- K11F01 – Locuințe de serviciu (anexă / complementar)

C) Utilizări admise cu condiționări

- Locuințe de serviciu: admisă cu condiția să fie strict necesare pentru personalul care asigură paza sau permanența și să fie amplasate în aceeași incintă.

D) Utilizări interzise

- K12F01 – Unități industriale și de depozitare
- K04F01 – Unități agro-zootehnice
- Orice funcțiune care, prin natura sa, poate genera incompatibilități cu funcțiunile publice (zgomot, poluare, risc).

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA
 - Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact
2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare
3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ
4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor (neaplicabil pentru dotări publice)

- Suprafață minimă parcelă: N/A mp
- Front minim la stradă: N/A m
- Adâncime minimă: N/A m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 6,0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea la cornișă sau la aticul clădirii.
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 5,0 m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 6,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (clădirea cea mai înaltă)
- Minim: Se vor respecta normele de securitate la incendiu, dar nu mai puțin de 6,0 m.

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: circulație publică
- Lățime minimă acces: 6,0 m
- Avize necesare: administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 și normativ NP 24-2022

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 10,0 m
- Înălțime maximă totală: 13,0 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Se va asigura o imagine arhitecturală de calitate, reprezentativă pentru o clădire publică, cu materiale durabile și finisaje de calitate superioară.
- Interdicții explicite:
 - Utilizarea de materiale cu aspect industrial sau ieftin (ex: tablă cutată, PVC extrudat).
 - Culori stridente sau neintegrate în contextul cromatic al zonei.

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Racordarea la toate rețelele publice de utilități este obligatorie.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: condiționat
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: Racordarea la rețeaua de gaze este condiționată de existența acesteia în zonă și de opțiunea beneficiarului.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 30 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Se va asigura plantarea a minim 1 arbore de talie mare la fiecare 100 mp de teren liber. Spațiile de joacă și de sport vor fi obligatorii pentru unitățile de învățământ.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,0 m

- Soclu opac maxim: 0.60 m
- Laterale / posterioare: Se admit împrejuriri transparente sau opace cu H max = 2,20 m.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: risc
 - Obiect: Risc seismic (grad 8 MSK)
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Proiectarea construcțiilor se va face cu respectarea strictă a normativelor de proiectare antiseismică în vigoare (P100-1/2013, cu modificările și completările ulterioare).
 - Referință (planșă / act / aviz): normativ P100-1/2013, cu modificările și completările ulterioare
- Element 02:
 - Tip: protecție
 - Obiect: Proximitate față de monumente istorice
 - Regim: Pentru construcțiile situate în zonele de protecție ale monumentelor istorice, se va obține avizul conform al Direcției Județene pentru Cultură.
 - Referință: Legea nr. 422/2001, cu modificările și completările ulterioare

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 40 %

S) CUT maxim: 1.2

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență (ISU)
- Aviz Direcția de Sănătate Publică (DSP)
- Avize de la ministerele de resort (ex: Ministerul Educației, Ministerul Sănătății)
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură (după caz)

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de trafic (pentru unități cu aflux mare de public)

V) Alte trimiteri:

- Normative specifice fiecărei funcțiuni (ex: norme sanitare pentru spitale, norme de securitate la incendiu pentru școli).
- Anexa nr. 5 - Normativ de parcare

DENUMIRE UTR: Locuire individuală și funcțiuni complementare; COD UTR: UTR-LI

ART. NR.: 44

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

0) Antet și încadrare

Zonă Funcțională Dominantă: ZF11 - Locuințe și funcțiuni complementare

Subzonă Funcțională: SZF11.01 - Locuire individuală

Funcțiune principală: K11F01 – Locuință individuală

Clasa K dominantă: K11

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- K10F02 – Birou sau cabinet profesional (nepoluante, fără trafic intens)
- K10F01 – Comerț cu amănuntul (de proximitate)
- K12F02 – Mic atelier meșteșugăresc nepoluant
- Anexe gospodărești

Caracterul UTR (2–4 fraze): Zone destinate predominant locuințelor individuale (case, duplexuri), cu grădini private. Caracterul morfologic este definit de un parcelar mediu și mare, cu clădiri retrase față de aliniament și un regim de înălțime redus.

Unitate Administrativ Teritorială: Orașul Ciacova

Localitate: Ciacova

Județ: Timiș

Planșă reglementări (referință): PUGCiacovaPlanșăReglementăriU03

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară: DA

Listă Zone de Reglementare Suplimentară:

- ZRS-Risc Seismic (Grad 8 MSK)

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K11F01 – Locuință individuală (principal)
- K10F02 – Birouri, cabinete profesionale (nepoluante, fără trafic intens)
- K12F02 – Mici ateliere meșteșugărești nepoluante
- K10F01 – Comerț de proximitate la scară mică
- Anexe gospodărești

C) Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiunile complementare (birouri, cabinete, comerț, ateliere): admisă cu condiția să ocupe maxim 30% din Aria Construită Desfășurată a clădirii, să nu modifice caracterul rezidențial, să nu genereze disconfort pentru vecini (zgomot, miros, trafic) și să asigure parcare în incintă.

D) Utilizări interzise

- K12F01 – Industrie grea sau poluatoare
- K10F03 – Comerț en-gros
- K12F04 – Depozitare materiale de construcții sau reciclabile
- K10F05 – Restaurante, baruri, cluburi
- K06F03 – Orice funcțiune care generează trafic intens de marfă

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: impact (zgomot/miros/trafic)

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, Ordin MS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUD

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 300 mp
- Front minim la stradă: 12 m
- Adâncime minimă: 20 m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 5,0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea la cornișă sau la aticul clădirii.
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 3,0 m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 5,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (clădirea cea mai înaltă)
- Minim: 6,0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: circulațiile publice adiacente
- Lățime minimă acces: 3,5 m
- Avize necesare: administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5

L) Înălțimea maximă

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

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Se vor utiliza materiale și finisaje de calitate, în armonie cu caracterul rezidențial al zonei.
- Interdicții explicite:
 - Culori stridente, materiale cu aspect industrial (ex: tablă cutată la fațadă).

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Racordarea la rețelele publice existente (apă, canalizare, electricitate) este obligatorie.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: condiționat
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A

- Justificare pentru opțional sau N/A: Racordarea la rețeaua de gaze este condiționată de extinderea acesteia în zonă.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 30 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Amenajarea peisagistică a spațiului liber și plantarea a minim 1 arbore la fiecare 150 mp de teren liber.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 1,80 m
 - Soclu opac maxim: 0.60 m
- Laterale / posterioare: Se admit împrejmuiri opace cu H max = 2,20 m.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: risc
 - Obiect: Risc seismic (grad 8 MSK)
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Proiectarea construcțiilor se va face cu respectarea strictă a normativelor de proiectare antiseismică în vigoare (P100-1/2013).
 - Referință (planșă / act / aviz): normativ P100-1/2013

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 35 %

S) CUT maxim: 0.7

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Aviz de la deținătorii de utilități
- Aviz administrator drum

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire (pentru clădiri cu mai mult de parter)

V) Alte trimiteri:

- Anexa nr. 5 - Normativ de parcare
- Anexa nr. 3 - Paletar de culori
- Anexa nr. 4 - Reguli privind împrejuririle

DENUMIRE UTR: Locuire individuală densă; COD UTR: UTR-LID

ART. NR.: 45

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

0) Antet și încadrare

Funcțiune principală: K11F01 – Locuință individuală

Zonă funcțională (ZF): ZF11 – Zonă locuințe și funcțiuni complementare

Subzonă funcțională (SZF): N/A

Clasa K dominantă: K11 – Locuire

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- Servicii de proximitate foarte mici
- Spații comune

Caracterul UTR (2–4 fraze): Zone cu locuințe individuale pe parcelar mic, inclusiv locuințe înșiruite, cu un caracter urban mai pronunțat. Parcelar îngust, clădiri aliniate la stradă, fronturi continue sau semi-continue.

Unitate Administrativ Teritorială: Orașul Ciacova

Localitate: Ciacova

Județ: Timiș

Planșă reglementări (referință): PUGCiacovaPlanșăReglementăriU03

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară: DA

Listă Zone de Reglementare Suplimentară:

- ZRS-Risc Seismic (Grad 8 MSK)

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K11F01 – Locuință individuală (principal)
- Spații comune aferente locuințelor (curți, alei) (anexă / complementar)

C) Utilizări admise cu condiționări

- K10F02 – Servicii profesionale (birou, cabinet): admisă cu condiția să ocupe maxim 30% din ADC, să nu modifice caracterul rezidențial, să nu genereze trafic suplimentar și să asigure parcare în incintă.
- K12F02 – Mici ateliere meșteșugărești nepoluante: admisă cu condiția să nu producă zgomot, vibrații sau mirosuri, conform unui PUD.

D) Utilizări interzise

- K12F01 – Orice fel de activitate industrială sau de producție
- K10F05 – Alimentație publică (restaurante, baruri)
- K10F01 – Comerț cu amănuntul (cu excepția celor de foarte mică proximitate, aprobate prin PUZ)
- K06F03 – Orice funcțiune care generează trafic greu

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA
 - Tip studiu: impact (zgomot/miros/traffic)

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, Ordin MS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare
3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ
4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 150 mp
- Front minim la stradă: 8 m
- Adâncime minimă: 15 m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: pe aliniament
- Retrageră minimă față de aliniament: 0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea la cornișă sau la aticul clădirii.
- Retrageră laterală:
 - Formula: se admite cuplarea la calcan pe una dintre limitele laterale. Față de cealaltă limită, se respectă H/2.
 - Minim: 3,0 m (față de limita necuplată)
- Retrageră posterioară:
 - Formula: H/2
 - Minim: 5,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: N/A
- Minim: N/A m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: circulațiile publice adiacente
- Lățime minimă acces: 3,5 m
- Avize necesare: administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 și normativ NP 24-2022 (minim 1 loc/unitate locativă)

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 10,0 m
- Înălțime maximă totală: 13,0 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Se va asigura coerența fronturilor stradale prin reguli de compoziție, ritm și materiale, stabilite prin PUD/PUZ.
- Interdicții explicite:
 - Culori stridente sau materiale cu aspect industrial la fațadă.

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Racordarea la toate rețelele publice (apă, canalizare, electricitate) este obligatorie.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: condiționat
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: Racordarea la gaze este condiționată de extinderea rețelei în zonă.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 20 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Amenajarea peisagistică a curților și plantarea a minim 1 arbore la fiecare 100 mp de teren liber.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 1,80 m
 - Soclu opac maxim: 0.60 m
- Laterale / posterioare: Se admit împrejmuiri opace cu H max = 2,20 m.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: risc
 - Obiect: Risc seismic (grad 8 MSK)
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Proiectarea construcțiilor se va face cu respectarea strictă a normativelor de proiectare antiseismică în vigoare (P100-1/2013).
 - Referință (planșă / act / aviz): normativ P100-1/2013

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 60 %

S) CUT maxim: 1.8

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Avize de la deținătorii de utilități
- Aviz administrator drum
- Aviz Direcția de Sănătate Publică

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire

V) Alte trimiteri:

- Anexa nr. 5 - Normativ de parcare
- Anexa nr. 3 - Paletar de culori
- Anexa nr. 4 - Reguli privind împrejmuirile

DENUMIRE UTR: Vatră sat tradițional; COD UTR: UTR-VS

ART. NR.: 46

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

0) Antet și încadrare

Zonă Funcțională Dominantă: ZF11 – Locuințe

Subzonă Funcțională: SZF11.1 – Locuințe individuale rurale

Funcțiune principală: K11F01 – Locuință individuală rurală

Clasa K dominantă: K11

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- K04F01 – Gospodărie agricolă

Caracterul UTR: Nucleele istorice ale satelor aparținătoare (Cebza, Macedonia, Obad, Petroman), caracterizate de o structură tradițională, parcelar specific și o combinație de locuire cu funcțiuni agricole la nivel de gospodărie. Țesutul este rural tradițional, cu fronturi stradale specifice zonei, parcelar lung și îngust, și prezența anexelor gospodărești.

Unitate Administrativ Teritorială: Orașul Ciacova

Localitate: Cebza, Macedonia, Obad, Petroman

Județ: Timiș

Planșă reglementări (referință): PUGCiacovaPlanșăReglementăriZonificareU03Sate

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară: DA

Listă Zone de Reglementare Suplimentară:

- ZRS-Mediu – Situri Natura 2000
- ZRS-Patrimoniu – Zone de protecție monumente istorice
- ZRS-Risc – Risc seismic grad 8 MSK

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K11F01 – Locuință individuală rurală (principal)
- K04F01 – Gospodărie agricolă (anexă / complementar)

C) Utilizări admise cu condiționări

- K09Fyy – Dotări publice de bază (școală, biserică, cămin cultural): admisă cu condiția respectării normelor specifice și integrării în caracterul zonei.
- K05Fyy – Agroturism: admisă cu condiția menținerii caracterului tradițional al gospodăriei și respectării normelor sanitare.
- K10Fyy – Mic comerț: admisă cu condiția de a nu genera trafic intens sau poluare fonică.
- K12Fyy – Ateliere meșteșugărești: admisă cu condiția de a fi nepoluante și de a nu deranja vecinătățile.

D) Utilizări interzise

- K11F03 - Locuințe colective
- K12F01 - Industrie grea / poluantă
- K10F03 - Comerț en-gros / Supermarket
- K10F04 - Depozitare cu ridicata
- K01F03 - Clădiri de birouri
- K13F01 - Stații de transfer deșeuri
- KxxFyy - Orice funcțiune care, prin natura sa, generează trafic greu, noxe, zgomot sau un impact vizual negativ asupra caracterului tradițional.

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și

- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot/miros/trafic)

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul MS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 400 mp
- Front minim la stradă: 14 m
- Adâncime minimă: N/A (neaplicabil pentru țesut tradițional consolidat) m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras (aliniament tradițional)
- Retrageră minimă față de aliniament: 3,0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea la cornișă
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 3,00 m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 5,00 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (clădirea cea mai înaltă)
- Minim: 6,0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: circulațiile publice adiacente
- Lățime minimă acces: 3,5 m
- Avize necesare: administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): anexă nr. 5

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 7,0 m
- Înălțime maximă totală: 9,0 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): caracter zonă; Regulament de culori și fațade
- Interdicții explicite:
 - utilizarea de materiale și finisaje neconforme cu specificul local (ex: pereți cortină, tablă lucioasă, culori stridente)
 - modificarea volumetriei tradiționale (învelitori, pante acoperiș)

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): NU

Detalii (dacă e cazul): Lipsă rețea de apă, canalizare și gaze în satele aparținătoare.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: condiționat
- Canalizare: condiționat
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: opțional
- Telecom: opțional

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: DA

- Tip soluții: puț forat; fosă septică ecologică / stație de epurare proprie
- Condiții / avize: avize sanitare și de mediu, conform legii
- Justificare pentru opțional sau N/A: Rețelele publice de apă, canal și gaze sunt în stadiu de proiect.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 40 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Plantarea de arbori specifici zonei; menținerea caracterului de grădină rurală.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 1,80 m
 - Soclu opac maxim: 0,60 m
- Laterale / posterioare: Se recomandă împrejmuiri tradiționale din lemn sau gard viu.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție; mediu
 - Obiect: Situri Natura 2000 (Lunca Timișului, Pajiștea Ciacova, Pădurea Macedonia)
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Se vor respecta planurile de management ale siturilor și se va obține avizul autorității de mediu.
 - Referință (planșă / act / aviz): OUG nr. 57/2007, cu modificările și completările ulterioare
- Element 02:
 - Tip: protecție
 - Obiect: Biserica de lemn „Sf. Gheorghe” din Cebza (TM-II-m-A-06195)
 - Regim: Orice intervenție în zona de protecție a monumentului se face cu avizul Direcției pentru Cultură.
 - Referință: Legea nr. 422/2001, cu modificările și completările ulterioare
- Element 03:
 - Tip: risc
 - Obiect: Risc seismic
 - Regim: Respectarea normativelor de proiectare antiseismică pentru zona de risc seismic grad 8 MSK.
 - Referință: P100-1/2013, cu modificările și completările ulterioare

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) Procent de Ocupare a Terenului maxim: 30 %

S) Coeficient de Utilizare a Terenului maxim: 0.6

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Direcția pentru Cultură (dacă este cazul)
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului (dacă este cazul)
- Aviz Administrația Bazinală de Apă Banat (dacă este cazul)
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Aviz Direcția de Sănătate Publică

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu istoric (pentru intervenții în zone protejate)

V) Alte trimiteri:

- Regulament de culori și fațade
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare

DENUMIRE UTR: Zonă de protecție a patrimoniului construit; COD UTR: UTR-ZP

ART. NR.: 47

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

0) Antet și încadrare

Funcțiune principală: K05F05 – Protecția patrimoniului construit

Clasa K dominantă: K05 – Cultură, culte și patrimoniu

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- Funcțiunile existente compatibile (locuințe, servicii, comerț de proximitate)
- K10F04 – Turism cultural

Caracterul UTR (2–4 fraze): Include monumentele istorice și zonele lor de protecție, precum Turnul "Cula" (TM-II-m-A-06201) și Ansamblul urban "Piața Cetății" (TM-II-a-A-06202). În acest UTR se aplică un regim

special de construire și intervenție pentru conservarea valorilor istorice și arhitecturale. Caracterul morfologic este definit de limitele zonei de protecție, iar orice intervenție este strict reglementată.

Unitate Administrativ Teritorială: Orașul Ciacova

Localitate: Ciacova

Județ: Timiș

Planșă reglementări (referință): Planșa de reglementări urbanistice

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară: DA

Listă Zone de Reglementare Suplimentară:

- ZRS-Risc Seismic (Grad 8 MSK)

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K05F05 – Protecția patrimoniului construit (principal)
- Funcțiunile existente compatibile (complementar)

C) Utilizări admise cu condiționări

- Turism și cultură: admisă cu condiția respectării stricte a regulamentului zonei protejate și obținerii avizelor de specialitate (ex: Direcția pentru Cultură)

D) Utilizări interzise

- Industrie grea / extractivă
- orice funcțiune care alterează sau periclitează valoarea patrimoniului construit
- construcții noi care nu se încadrează în caracterul istoric al zonei

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA
 - Tip studiu: studiu de impact asupra patrimoniului și studiu istoric
2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare
3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ
4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: N/A (neaplicabil pentru zona de protecție a monumentelor, unde nu se permit construcții noi sau parcelări) mp
- Front minim la stradă: N/A (neaplicabil pentru zona de protecție a monumentelor, unde nu se permit construcții noi sau parcelări) m
- Adâncime minimă: N/A (neaplicabil pentru zona de protecție a monumentelor, unde nu se permit construcții noi sau parcelări) m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: pe aliniament
- Retrageră minimă față de aliniament: 0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea la cornișă.
- Retrageră laterală:
 - Formula: Se menține regimul existent (calcan sau retras). Orice modificare se face prin PUD.
 - Minim: N/A (se menține regimul existent de calcan) m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: H/2

- Minim: 5,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (clădirea cea mai înaltă)
- Minim: 6,0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: străzile publice adiacente
- Lățime minimă acces: N/A m
- Avize necesare: administrator drum, aviz Direcția pentru Cultură

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: se menține regimul existent; se descurajează crearea de noi parcaje la sol.
- Normare parcaje (referință): anexă nr. 5

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: se menține regimul existent; nu se admit supraetajări.
- Înălțime maximă la cornișă / atic: N/A (se menține regimul existent, nu se admit supraetajări) m
- Înălțime maximă totală: N/A (se menține regimul existent, nu se admit supraetajări) m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): obligatoriu conform regulamentului specific zonei protejate și avizului Direcției pentru Cultură.
- Interdicții explicite:
 - utilizarea de materiale și finisaje incompatibile cu caracterul istoric (polistiren, PVC, tencuieli pe bază de ciment)
 - modificarea volumetriei sau a decorațiunilor originale
 - montarea de aparate de aer condiționat sau alte echipamente pe fațadele principale.

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): N/A

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: condiționat
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: Racordarea la rețeaua de gaze este condiționată de disponibilitate și de avizul de specialitate pentru clădiri monument.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: N/A (se menține caracterul existent, nu se impun procente minime care ar putea altera cadrul istoric) %
- Plantări / amenajări obligatorii: Se menține caracterul existent al curților și grădinilor istorice.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 1,80 m
 - Soclu opac maxim: 0.60 m
- Laterale / posterioare: Se vor utiliza soluții tradiționale, conform avizului Direcției pentru Cultură.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție (monument istoric)
 - Obiect: Turnul "Cula" (TM-II-m-A-06201) & Ansamblul urban "Piața Cetății" (TM-II-a-A-06202)
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Se interzic intervențiile care afectează integritatea și valoarea monumentului; orice lucrare necesită avizul conform al Direcției pentru Cultură.
 - Referință (planșă / act / aviz): Legea nr. 422/2001, cu modificările și completările ulterioare; Aviz Direcția pentru Cultură Timiș
- Element 02:
 - Tip: risc
 - Obiect: Risc seismic (grad 8 MSK)

- Regim: Orice intervenție structurală este condiționată de realizarea unei expertize tehnice și de implementarea măsurilor de consolidare conform normativelor în vigoare.
- Referință: Normativ P100-1/2013, cu modificările și completările ulterioare

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: N/A (intervențiile se avizează individual, nu pe bază de indicatori urbanistici standard) %

S) CUT maxim: N/A (intervențiile se avizează individual, nu pe bază de indicatori urbanistici standard)

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz de la Direcția Județeană pentru Cultură Timiș
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu istoric
- Studiu de parament
- Studiu de impact asupra patrimoniului (pentru intervenții majore)
- Expertiză tehnică structurală

V) Alte trimiteri:

- Regulamentul specific al zonei de protecție a monumentului istoric, dacă există.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.

DENUMIRE UTR: Zonă mixtă; COD UTR: M1

ART. NR.: 48

TITLU ARTICOL: Regimul tehnic și de utilizare a terenului

0) Antet și încadrare

Zonă Funcțională Dominantă (ZF): ZF08 – Zonă mixtă

Subzone Funcționale (SZF): SZF11.1 – Locuințe individuale; SZF10.1 – Comerț

Caracterul UTR: Zonă cu caracter mixt, care îmbină funcțiunea de locuire cu funcțiuni complementare de servicii, comerț și mici activități nepoluante. Se urmărește crearea unui mediu urban activ și diversificat, cu un standard ridicat de calitate a vieții, asigurând compatibilitatea între funcțiuni.

Unitate Administrativ Teritorială: Orașul Ciacova

Localitate: Ciacova

Județ: Timiș

Planșă reglementări (referință): PUG Ciacova - Planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare

Suprapuneri Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS): DA

Listă Zone de Reglementare Suplimentară:

- ZRS - Protecție Monument Istoric (Turn de apărare "Cula" - TM-II-m-A-06201)
- ZRS - Risc Seismic (Grad 8 MSK)

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului Regulament Local de Urbanism, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS, servituți, protecții, riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire, extindere, modificare, schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K11F01 – Locuințe individuale și colective mici (principal)
- K10F01 – Servicii publice, profesionale, personale, comerț

C) Utilizări admise cu condiționări

- K08F01 – Funcțiuni de alimentație publică: admisă cu condiția respectării normelor sanitare și de zgomot (Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare).
- K12F02 – Mici ateliere nepoluante: admisă cu condiția demonstrării lipsei impactului negativ asupra locuirii, justificat prin studiu de impact.

D) Utilizări interzise

- K12F01 – Activități productive poluante
- K12F04 – Activități cu risc tehnologic
- K10F02 – Depozitare en-gros

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA
 - Tip studiu: compatibilitate funcțională și de impact (zgomot, miros, trafic)
2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare
3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ
4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 200 mp
- Front minim la stradă: 12 m
- Adâncime minimă: 20 m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retragere minimă față de aliniament: 5,00 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): cornișă sau limita superioară a parapetului terasei
- Retragere laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 3,00 m
- Retragere posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 5,00 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (înălțimea clădirii celei mai înalte)
- Minim: 6,00 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi secțiunea Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: circulație publică
- Lățime minimă acces: 3,50 m
- Avize necesare: aviz administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul regulament

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 7,00 m
- Înălțime maximă totală: 9,00 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): se va asigura integrarea în caracterul zonei și armonia cu clădirile învecinate.
- Interdicții explicite:
 - materiale strălucitoare
 - culori stridente

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Rețele de apă, canalizare, electricitate existente în zonă.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: opțional

- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: Racordarea la rețeaua de gaze este opțională, fiind admise soluții alternative de încălzire nepoluante.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 25 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Plantarea a minim 1 arbore la fiecare 100 mp de teren.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 1,80 m
 - Soclu opac maxim: 0.60 m
- Laterale / posterioare: împrejmuiri opace, cu înălțimea maximă de 2,20 m

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție monument istoric
 - Obiect: Turn de apărare "Cula"
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Orice intervenție în zona de protecție a monumentului se avizează de către Direcția Județeană pentru Cultură.
 - Referință (planșă / act / aviz): Legea nr. 422/2001, cu modificările și completările ulterioare
- Element 02:
 - Tip: risc
 - Obiect: Risc seismic (grad 8 MSK)
 - Regim: Proiectarea construcțiilor va respecta normele specifice pentru zona de hazard seismic.
 - Referință: Normativ P100-1/2013

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) Procent de Ocupare a Terenului (POT) maxim: 40 %

S) Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) maxim: 0,8

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură (dacă se intervine în zona de protecție a monumentelor)
- Aviz administrator drum

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu istoric (pentru intervenții în zona protejată)
- Studiu geotehnic

V) Alte trimiteri:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.

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

Art. 44. - 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, cu modificările și completările ulterioare)
 - distanță minimă de 100 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:** 40 %
- **CUT maxim:** 0,6

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

Art. 45. - 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 (pasaje, pasarele) și amplasarea de rețele edilitare.

- **Condiții:**

- obținerea avizului administratorului infrastructurii rutiere/feroviare

(D) Utilizări interzise

- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **(1) Regula generală:** Sunt interzise orice tip de construcție, permanentă sau provizorie, care nu deservește circulația, siguranța acestora sau exploatarea feroviară.
- **(2) Construirea în zona de protecție:** Este strict reglementată de legislația în domeniu (ex: O.G. nr. 43/1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare) și se face doar cu avizul conform al administratorului infrastructurii.
- **(3) Indicatori urbanistici:** Pentru această zonă, indicatorii urbanistici POT și CUT nu se aplică.

Art. 46. - Reglementări pentru zona terenurilor forestiere

(A) Domeniu de aplicare

Reglementările prezentului subcapitol se aplică terenurilor din extravilan care fac parte din fondul forestier național sau care sunt acoperite de vegetație forestieră.

(B) Utilizări admise

- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Utilizări:**
 - activități de gospodărire silvică (împăduriri, lucrări de îngrijire, exploatare sustenabilă)
 - cercetare științifică
 - construcții anexe strict necesare gospodăririi silvice (cantoane, drumuri forestiere)

(C) Utilizări admise cu condiționări

- **Regim de aplicare:** condiționat
- **Utilizări condiționate:** activități de turism cu impact redus (trasee marcate, observatoare de faună) și construcții de interes strategic sau de siguranță națională.
- **Condiții:**
 - doar în condițiile legii
 - cu avizele specifice de la autoritățile competente

(D) Utilizări interzise

- **Regim de aplicare:** obligatoriu
- **Utilizări interzise:**
 - orice tip de construcții cu funcțiune de locuire, comerț, industrie
 - orice alte activități care contravin regimului silvic
 - schimbarea destinației terenurilor forestiere (cu excepțiile strict prevăzute de Codul Silvic (Legea nr. 46/2008, cu modificările și completările ulterioare))

(E) Indicatori urbanistici

Pentru construcțiile admise, POT și CUT vor fi minimi, stabiliți prin avizele de specialitate, fără a depăși:

- **POT maxim:** 5 %
- **CUT maxim:** 0,05

Art. 47. - Regimul interdicțiilor temporare și definitive în extravilan

Se instituie interdicție temporară de construire în zonele din extravilan pentru care, prin prezentul PUG sau prin alte documente strategice aprobate, a fost demarată procedura de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea introducerii în intravilan sau a reglementării unor obiective de interes public (ex: extinderi de intravilan pentru locuințe și dotări, dezvoltarea unor unități de procesare agricolă, obiective de infrastructură locală, Parc Industrial, Spital), până la aprobarea respectivelor documentații de urbanism. Autorizarea executării altor lucrări decât cele prevăzute prin studiile de fundamentare ale PUZ-ului este suspendată pe această perioadă.

CAPITOLUL IX - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

Art. 44. - 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. 45. - 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 Orașului Ciacova, 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+1E. 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. 46. - Aplicabilitate și referințe

Capitolele anterioare (IV, V și VII) au detaliat reglementările pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR) delimitată în cadrul PUG al Orașului Ciacova. 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. 47. – Intrarea în vigoare și aplicabilitate

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) intră în vigoare la data aprobării Planului Urbanistic General (PUG) al Orașului Ciacova prin Hotărârea Consiliului Local nr. [se va completa la aprobare].

(2) De la data intrării în vigoare, proiectarea, avizarea și autorizarea lucrărilor de construire/desființare pe teritoriul administrativ al Orașului Ciacova 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 trasabile și auditabile.

Art. 48. – 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. 49. – 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 maximali și nu pot diminua condițiile minime obligatorii stabilite prin prezentul RLU, cu excepțiile expres permise de legislația în vigoare.

Art. 50. – 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. 51. – 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. 52. – 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. 53. – Documentații de urbanism aflate în curs de avizare/aprobare la data aprobării PUG

(1) Documentațiile (PUZ/PUD) care au obținut Avizul final al Arhitectului-Şef 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. 54. – 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. 55. – 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 50% 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. Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027
2. Registrul Local al Spațiilor Verzi U.A.T. Orașul Ciacova, Județul Timiș
3. Studiu topografic și cadastral
4. Studiu istoric general
5. Studiu istorico-arheologic
6. Studiu privind fondul construit și tipurile de proprietate
7. Studiu socio-economic
8. Studiu geotehnic
9. Studiu privind circulațiile, mobilitatea și transportul
10. Studiu de mediu, protecție și riscuri
11. Studiu privind silueta urbană
12. Studiu privind rezervele de teren
13. Studiu privind diagnosticul integrat
14. Studiu privind sustenabilitatea financiară a proiectelor

B) DETALIERE CONDIȚIONĂRI DIN STUDII

ELEMENTE ESENȚIALE CARE EXTIND/COMPLETEAZĂ RLU

1. **TITLU:** Principiul Sursei Unice de Adevăr Geospațial
 - **REGULĂ:** „Întreaga documentație a PUG și toate documentațiile subsecvente se vor fundamenta exclusiv pe suportul topografic și cadastral avizat, care constituie Sursa Unică de Adevăr (SSOT) pentru toate datele geospațiale.”
 - **LOC DE INTEGRARE:** Art. 10
 - **TEXT DE INTRODUS ÎN RLU:** „Se completează Art. 10 cu următorul alineat: Întreaga documentație a PUG și toate documentațiile subsecvente se vor fundamenta exclusiv pe suportul topografic și cadastral avizat, care constituie Sursa Unică de Adevăr (SSOT) pentru toate datele geospațiale. Nicio altă sursă cartografică neavizată nu poate constitui temei pentru autorizare.”
 - **PROBĂ minimă la CU/AC:** documentație cadastrală avizată OCPI
2. **TITLU:** Obligativitatea Conformității cu Datele Cadastrale Oficiale
 - **REGULĂ:** „Toate datele referitoare la limitele de proprietate, suprafețe și categorii de folosință din PUG și RLU trebuie să fie conforme cu evidențele cadastrale oficiale gestionate de ANCPI și OCPI.”

- **LOC DE INTEGRARE:** Art. 10
- **TEXT DE INTRODUS ÎN RLU:** „Se completează Art. 10 cu următorul alineat: În conformitate cu Legea nr. 7/1996, toate datele referitoare la limitele imobilelor, suprafețe și categorii de folosință înscrise în documentația PUG trebuie să fie riguros conforme cu cele înscrise în cartea funciară. Orice neconcordanță identificată se va gestiona conform prevederilor specifice din prezentul regulament.”
- **PROBĂ minimă la CU/AC:** extras de carte funciară actualizat

CAPITOLUL XII - CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE OBȚINUTE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

A) LISTA INTEGRALĂ A AVIZELOR OBȚINUTE

Nr. Crt.	Emitent / Denumire aviz (exact ca în aviz)	Nr. / Dată	Obiect (pe scurt)	Observații
1	Consiliul Județean Timiș (Aviz Unic)	..î ?..	Avizarea PUG Ciacova	..î condiționat ?..
2	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Timiș	..î ?..	Aviz date cadastrale	..î favorabil ?..
3	Inspectoratul de Poliție Județean Timiș - Serviciul Rutier	..î ?..	Aviz circulație rutieră	..î cu recomandări ?..
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Banat" (ISU)	..î ?..	Aviz securitate la incendiu	..î condiționat ?..
5	Direcția pentru Cultură Timiș	..î ?..	Aviz patrimoniu cultural	..î condiționat ?..
6	Direcția de Sănătate Publică (DSP) Timiș	..î ?..	Aviz sanitar	..î condiționat ?..
7	Direcția Sanitar-Veterinară (DSV) Timiș	..î ?..	Aviz sanitar-veterinar	..î condiționat ?..
8	Ordinul Arhitecților din România (O.A.R.) - Filiala Teritorială	..î ?..	Aviz de calitate arhitecturală	..î cu recomandări ?..
9	Agenția pentru Protecția Mediului (APM)	..î ?..	Acord de mediu	..î condiționat ?..
10	Administrația Națională "Apele Române" - Administrația Bazinală de Apă Banat	..î ?..	Aviz gospodărirea apelor	..î condiționat ?..

Notă aplicare:

În momentul emiterii Certificatelor de Urbanism în baza prezentei documentații, se vor include condiționările relevante rezultate din avizele obținute. În cazul apariției ulterioare de modificări normative (permisive sau restrictive), aplicarea se va subordona normelor în vigoare.

ANEXA A -- GLOSAR DE TERMENI ȘI ABREVIERI

GLOSAR DE TERMENI

Termen	Definiție
ALINIAMENTUL	Linia de demarcație între domeniul public și proprietățile private adiacente acestuia.
APROBARE	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.
AVIZARE	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.
ACTIVITĂȚI TERȚIARE	Activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - CAEN.
AXUL FAȚĂ DE CARE SE RAPORTEAZĂ REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME	Axul geometric al străzii, amplasat la jumătatea distanței dintre aliniamente, față de care se măsoară retragerile și se aplică regimul de înălțime.
ALINIERIA CLĂDIRILOR	Linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă, care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta.
ANEXE ALE LOCUINȚELOR	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.
BAZA DE DATE URBANE	Structură complexă de date și informații organizate geospațial, esențială pentru implementarea eficientă a alocării statice și dinamice a funcțiilor, conformă cu PUG.
CARACTER DE REGLEMENTARE	Înșușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate, specifică documentațiilor de urbanism.

Termen	Definiție
CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI	Parte a zonei centrale care grupează servicii manageriale, financiare, profesionale, comerț, hoteluri, restaurante și alte activități economice și culturale.
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	Raportul dintre suprafața construită desfășurată a tuturor planșelor și suprafața parcelei. Nu se includ subsolurile tehnice/garaje, balcoanele, terasele deschise, podurile neamenajabile.
COMERȚ	Structura spațiilor comerciale poate include: centre comerciale, supermagazine/hipermagazine, mari magazine, comerț de proximitate, comerț specializat etc.
COMERȚ EN GROS	Societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.
COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS	Filieră intermediară de depozite cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor.
CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU	Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor, care au o durată de existență limitată, precizată prin autorizația de construire.
DEMISOL	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.
DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII	Modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate.
ECHIPAMENTE PUBLICE	Dotări publice finanțate de la buget, destinate tuturor locuitorilor (creșe, dispensare, grădinițe, școli, etc.).
ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC	Extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de finanțare (servicii private medicale, culturale, de cult etc.).

Termen	Definiție
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR	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.
INDICATORI URBANISTICI	Instrumente cantitative și calitative pentru controlul proiectării și al dezvoltării urbane (POT, CUT, Regim de înălțime, retrageri etc.).
MOBILIER URBAN	Elemente funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice (jardinieri, lampadare, bănci, fântâni etc.), destinate utilizării publice.
NIVEL	Spațiu construit suprateran sau subteran al unei construcții, delimitat de planșee.
PLATFORME LOGISTICE	Grupări funcționale de importanță regională/internațională, situate în exteriorul localităților, în puncte de conexiune multi-modală.
PĂDURE URBANĂ	Zonă de vegetație arboricolă în interiorul sau proximitatea unei zone urbane, destinată recreerii și protecției mediului.
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	Raportul dintre suprafața construită la sol (amprenta clădirii) și suprafața totală a parcelei, exprimat în procente.
PROTECȚIA MEDIULUI	Ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit, menținerea echilibrului ecologic și conservarea biodiversității.
PUNCT DE VEDERE (al Expertului în Urbanism)	Document tehnic care analizează încadrarea unui teren/proiect în prevederile PUG/PUZ, confirmă coordonatele și oferă concluzii privind morfologia și funcționalitatea urbană.
STUDIUL DE FEZABILITATE (pentru drumuri publice)	Documentație complexă care evaluează viabilitatea tehnică, economică, legală și de mediu a unui proiect de infrastructură rutieră.
SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE	Servicii publice finanțate de la buget, destinate tuturor locuitorilor (creșe, dispensare, grădinițe, școli etc.).

Termen	Definiție
SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)	Servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale asigurate contra cost sau non-profit.
STRATEGIE DE DEZVOLTARE	Direcționarea pe termen scurt, mediu și lung a acțiunilor menite să determine dezvoltarea coerentă a unei localități sau a unui teritoriu.
STUDIUL DE ÎNCADRARE	Studiu pentru verificarea aplicării reglementărilor unei documentații de urbanism pe un lot specific, în contextul său urban.
SUBSOL	Nivel construit al clădirii având pardoseala situată complet sub nivelul terenului amenajat. Se consideră nivel subteran.
TERITORIU ADMINISTRATIV	Suprafața geografică delimitată prin lege, aflată în administrarea unei unități administrativ-teritoriale (comună, oraș, municipiu, județ).
UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.)	Subdiviziune a teritoriului, delimitată cadastral, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică, având ca scop reglementarea urbanistică unitară.
ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de urbanism, se determină funcțiunea dominantă prezentă și viitoare.
ZONĂ PROTEJATĂ	Zonă naturală sau construită, delimitată, determinată de existența unor valori de patrimoniu, a căror protejare prezintă interes public.
..î parametruposibil1: \... ?..	..î parametruposibi\...: \... ?..
..î parametruposibi\...: \... ?..	..î parametruposibi\...: \... ?..
..î parametruposibiln: \... ?..	..î parametruposibi\...: \... ?..

ANEXA B -- ABREVIERI

Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
AC	Autorizație de Construire	Actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții.
ADC	Arie Construită Desfășurată	Suma suprafețelor tuturor nivelurilor unei clădiri, utilizată pentru calculul C.U.T.
ADI	Asociație de Dezvoltare Intercomunitară	Structură de cooperare a unităților administrativ-teritoriale pentru realizarea în comun a unor proiecte de dezvoltare.
APL	Administrație Publică Locală	Autoritățile deliberative (Consiliul Local) și executive (Primarul) de la nivelul comunelor, orașelor și municipiilor.
CAEN	Clasificarea Activităților din Economia Națională	Sistemul standard de clasificare a activităților economice utilizat în România.
CF	Carte Funciară	Document public care atestă dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra unui imobil.
CU	Certificat de Urbanism	Act de informare emis de administrația publică locală care face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al unui imobil.
CUT (C.U.T.)	Coeficient de Utilizare a Terenului	Indicator urbanistic care exprimă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
DJ	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)
DN	Drum Național	Drum public de interes național, care asigură legăturile rutiere majore la nivelul țării.
DNSH	Do No Significant Harm (A nu prejudicia în mod semnificativ)	Principiu european care impune ca investițiile să nu aducă prejudicii semnificative obiectivelor de mediu.
DS	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.
DTAC	Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire	Ansamblul de piese scrise și desenate care stă la baza emiterii Autorizației de Construire.
DU	Documentație de Urbanism	Ansamblul de documente (PUG, PUZ, PUD) care reglementează dezvoltarea spațială a unui teritoriu.
EIA	Evaluarea Impactului asupra Mediului	Procedură prin care se evaluează efectele directe și indirecte ale unui proiect asupra mediului înconjurător.
FTT	Former Truth of Training	Cunoștințe pre-existente în modelul AI, derivate din procesul de antrenament anterior.
HCL	Hotărâre a Consiliului Local	Act administrativ cu caracter normativ sau individual, adoptat de Consiliul Local în exercitarea atribuțiilor sale.
HG	Hotărâre de Guvern	Act normativ adoptat de Guvernul României pentru organizarea executării legilor.
IED	Industrial Emissions Directive	Directivă europeană privind emisiile industriale, care reglementează activitățile cu impact major asupra mediului.

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

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

Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
SZF	Subzonă Funcțională	Subdiviziune a unei Zone Funcționale, cu reglementări specifice, mai detaliate.
UAT	Unitate Administrativ-Teritorială	Formă de organizare administrativă a teritoriului României (comună, oraș, municipiu, județ).
UE	Uniunea Europeană	Uniune economică și politică a 27 de state membre situate în principal în Europa.
UTR (U.T.R.)	Unitate Teritorială de Referință	Subdiviziune a teritoriului unei localități, cu reglementări urbanistice omogene.
ZCP	Zonă Construită Protejată	Zonă delimitată, cu valoare culturală, istorică sau arhitecturală, supusă unui regim special de protecție.
ZF	Zonă Funcțională	Parte din teritoriul unei localități unde este stabilită o funcțiune dominantă (ex: locuire, industrie, servicii).
ZF/SZF	Referință combinată (ZF și SZF)	Se referă la oricare dintre cele două niveluri de zonificare funcțională.
ZF04	Zonă unități agrozootehnice	..î descriere operațională (în contextul documentului): \... ?..
ZF06	Zonă căi de comunicație	..î descriere operațională (în contextul documentului): \... ?..
ZF08	Zonă mixtă	..î descriere operațională (în contextul documentului): \... ?..
ZF09	Zonă instituții publice	..î descriere operațională (în contextul documentului): \... ?..

Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
ZF10	Zonă comerț și servicii	..î descriere operațională (în contextul documentului): \... ?..
ZF11	Zonă de locuințe	..î descriere operațională (în contextul documentului): \... ?..
ZF12	Zonă industrie ușoară și depozitare	..î descriere operațională (în contextul documentului): \... ?..
ZF13	Zonă de gospodărire comunală	..î descriere operațională (în contextul documentului): \... ?..
ZF14	Zonă de agrement, sport și recreere	..î descriere operațională (în contextul documentului): \... ?..
ZF15	Zonă cu destinație specială	..î descriere operațională (în contextul documentului): \... ?..
ZF\...	..î cod zonă funcțională: \... ?..	..î descriere operațională (în contextul documentului): \... ?..
ZRS	Zone de Reglementare Suplimentară	Zone suprapuse peste zonificarea funcțională, care impun restricții suplimentare (riscuri, protecții, servituți).
\...	..î denumire: \... ?..	..î descriere operațională (în contextul documentului): \... ?..
\...	..î denumire: \... ?..	..î descriere operațională (în contextul documentului): \... ?..
\...	..î denumire: \... ?..	..î descriere operațională (în contextul documentului): \... ?..
\...	..î denumire: \... ?..	..î descriere operațională (în contextul documentului): \... ?..

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 -- Metodologie 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 governanța uniunii energetice și a acțiunilor climatice.

ANEXA D

Sistemul de Codificare a Claselor și Funcțiunilor Constructive

Codificarea prezentată în lista asociată reprezintă un sistem structurat de clasificare a construcțiilor în funcție de destinația lor funcțională, dezvoltat în cadrul metodologiei USTDE By VEGO (Ultimate Self TXT BIM Total Design & Engineering). 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 livrărilor constructive cu cerințele lor de calitate și acceptare, și asigură interoperabilitatea datelor în ecosistemele digitale BIM/GIS. În total, sistemul cuprinde 10 clase și 110 funcțiuni, acoperind spectrul complet al tipologiilor constructive din mediul construit românesc.

Codificare	Denumire	Descriere
K01	Locuire	Include toate tipurile de locuințe, atât individuale cât și colective, permanente sau temporare.

Codificare	Denumire	Descriere
K01F01	Locuință Individuală	Casă sau vilă destinată unei singure familii, cu teren aferent.
K01F02	Locuință Colectivă	Apartament într-un bloc de locuințe cu regim de înălțime variabil.
K01F03	Ansamblu Rezidențial	Grup de locuințe colective sau individuale, cu facilități comune (parcuri, locuri de joacă, parcări).
K01F04	Locuință Socială	Locuință destinată categoriilor defavorizate, subvenționată de stat sau autorități locale.
K01F05	Locuință de Serviciu	Locuință pusă la dispoziție de angajator pentru muncitori sau funcționari.
K01F06	Cămin Studențesc	Clădire destinată locuirii temporare a studenților, cu camere comune și facilități integrate.
K01F07	Cămin pentru Muncitori	Spații de cazare pentru muncitori, utilizate în proximitatea șantierelor sau a parcurilor industriale.
K01F08	Locuință Temporară	Construcție modulară sau containerizată pentru locuire pe termen scurt (șantiere, tabere de muncă).
K01F09	Locuință de Vacanță	Casă sau apartament destinat utilizării sezoniere, în zone turistice sau rurale.
K01F10	Pensiune	Clădire cu un număr redus de camere, destinată cazării turiștilor, oferind servicii de cazare și masă.
K02	Educație și Sănătate	Include clădiri destinate educației și sănătății, având cerințe specifice privind siguranța, igiena și accesibilitatea.
K02F01	Creșă	Unitate destinată îngrijirii și educației copiilor sub 3 ani, cu dotări speciale pentru siguranță și confort.

Codificare	Denumire	Descriere
K02F02	Grădiniță	Instituție educațională pentru copii între 3 și 6 ani, cu spații dedicate activităților de învățare și joacă.
K02F03	Școală Primară	Instituție educațională pentru învățământul primar, destinată elevilor între 6 și 10 ani.
K02F04	Școală Gimnazială	Instituție educațională pentru învățământul gimnazial, destinată elevilor între 11 și 14 ani.
K02F05	Liceu	Instituție de învățământ secundar, destinată elevilor de peste 14 ani, cu laboratoare, biblioteci și săli de curs specializate.
K02F06	Universitate	Instituție de învățământ superior, incluzând săli de curs, laboratoare, biblioteci și cămine studentești.
K02F07	Centru de Formare Profesională	Unitate destinată cursurilor de calificare și recalificare profesională pentru diverse domenii.
K02F08	Spital	Unitate sanitară cu servicii medicale specializate, având secții de urgență, chirurgie și terapie intensivă.
K02F09	Clinică Medicală	Unitate sanitară de dimensiuni mai mici decât un spital, destinată consultațiilor și tratamentului ambulatoriu.
K02F10	Centru de Diagnostic și Imagistică	Unitate sanitară specializată în analize și investigații medicale de tip RMN, CT, ecografie.
K02F11	Centru de Recuperare Medicală	Unitate destinată reabilitării pacienților prin tratamente și terapii specializate.
K02F12	Centru de Transfuzie Sanguină	Unitate sanitară specializată în colectarea, procesarea și stocarea sângelui și a componentelor sanguine.
K03	Comercială, Servicii și Hotelieră	Include clădiri destinate activităților economice, comerciale, de servicii și turism.

Codificare	Denumire	Descriere
K03F01	Centru Comercial	Spațiu de mari dimensiuni destinat comerțului cu amănuntul, incluzând magazine, food court și servicii complementare.
K03F02	Supermarket / Hipermarket	Magazin de mari dimensiuni, specializat în vânzarea produselor alimentare și de uz casnic.
K03F03	Showroom Auto	Clădire destinată expunerii și vânzării de autovehicule, având spații de prezentare și birouri.
K03F04	Clădire de Birouri	Imobil destinat desfășurării activităților de birou, incluzând spații administrative și centre de afaceri.
K03F05	Centru de Afaceri	Complex de birouri cu facilități integrate pentru companii, inclusiv săli de conferință și servicii de suport.
K03F06	Spațiu de Coworking	Spațiu comun de lucru, utilizat de freelanceri și startup-uri, cu acces la facilități comune.
K03F07	Hotel	Clădire destinată cazării turiștilor, incluzând camere, restaurante și facilități de agrement.
K03F08	Pensiune	Unitate de cazare de dimensiuni mici, cu servicii limitate, destinată turiștilor.
K03F09	Sală de Conferințe	Clădire sau spațiu destinat organizării de conferințe, evenimente corporate și seminarii.
K03F10	Restaurant	Clădire sau spațiu destinat servirii de mese și băuturi.
K04	Industrială, Logistică și Energetică	Include clădiri și infrastructuri dedicate producției, distribuției și gestionării energiei.
K04F01	Fabrică	Unitate industrială destinată producției de bunuri și materiale, incluzând linii de producție și spații de stocare.

Codificare	Denumire	Descriere
K04F02	Hală Industrială	Spațiu acoperit de mari dimensiuni utilizat pentru producție sau depozitare.
K04F03	Depozit Logistic	Unitate destinată stocării și distribuției de mărfuri, incluzând zone de manipulare și transport.
K04F04	Centru de Transport Marfă	Terminal logistic unde sunt organizate activitățile de încărcare, descărcare și expediere de mărfuri.
K04F05	Centrală Hidroelectrică	Instalație de producție a energiei electrice prin utilizarea forței apei, incluzând baraje și turbine.
K04F06	Centrală Nucleară	Instalație pentru generarea de energie electrică pe bază de reacții nucleare, având cerințe stricte de siguranță.
K04F07	Centrală Termică	Instalație care produce energie electrică și termică prin arderea combustibililor fosili.
K04F08	Centrală Eoliană	Unitate de producție a energiei electrice prin utilizarea energiei vântului.
K04F09	Centrală Solară	Instalație pentru generarea de energie electrică utilizând panouri fotovoltaice.
K04F10	Stație de Transformare Electrică	Instalație pentru transformarea și distribuția energiei electrice la diferite tensiuni.
K04F11	Unitate de Cogenerare	Sistem integrat de producere simultană a energiei electrice și termice pentru eficiență ridicată.
K04F12	Rafinărie	Instalație industrială complexă pentru prelucrarea țițeiului și obținerea de produse petroliere.
K05	Culturală, Recreativă și Sportivă	Include clădiri și spații destinate activităților culturale, de divertisment, recreere și sportive.

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

Codificare	Denumire	Descriere
K05F11	Cinematograf	Clădire sau spațiu destinat proiecției de filme, cu săli de proiecție, ecrane, sisteme de sonorizare și scaune pentru public.
K06	Infrastructură de Transport	Include construcții destinate transportului public și privat, acoperind drumuri, căi ferate, aeroporturi și infrastructuri multimodale.
K06F01	Autostradă	Drum de mare viteză destinat exclusiv traficului motorizat, cu acces controlat.
K06F02	Drum Național	Infrastructură rutieră care asigură legături între principalele orașe și regiuni ale unei țări.
K06F03	Pod Rutier	Construcție care permite traversarea unui obstacol natural sau artificial, destinată traficului auto.
K06F04	Pasaj Denivelat	Infrastructură care permite traversarea fără interferențe între diferite fluxuri de trafic.
K06F05	Gară	Stație feroviară unde trenurile opresc pentru îmbarcarea și debarcarea pasagerilor.
K06F06	Stație de Metrou	Punct de oprire subteran sau de suprafață pentru transportul feroviar urban rapid.
K06F07	Terminal Aeroportuar	Infrastructură destinată îmbarcării și debarcării pasagerilor, gestionării bagajelor și activităților aeronautice.
K06F08	Depou	Spațiu destinat garării, întreținerii și reparațiilor mijloacelor de transport public.
K06F09	Tunel Rutier	Construcție subterană care permite traficul auto printr-un obstacol natural sau urban.
K06F10	Hub de Mobilitate Alternativă	Spațiu destinat integrării transportului alternativ, incluzând biciclete, trotinete electrice și transport electric.

Codificare	Denumire	Descriere
K06F11	Pistă de Biciclete	Infrastructură special amenajată pentru circulația bicicletelor în mediul urban și rural.
K06F12	Stație de Încărcare pentru Vehicule Electrice	Punct de alimentare cu energie electrică pentru vehicule electrice, integrat în infrastructura urbană.
K06F13	Port	Infrastructură complexă destinată acostării navelor, transferului de mărfuri și pasageri.
K07	Infrastructura Hidrotehnică și Portuară	Include construcții destinate gestionării apei și transportului naval, incluzând baraje, porturi și structuri de control hidrotehnic.
K07F01	Baraj	Construcție hidrotehnică destinată reținerii și gestionării apei pentru alimentare, irigații sau producție de energie.
K07F02	Lac de Acumulare	Corp de apă format prin retenția apei în spatele unui baraj, utilizat pentru alimentare, energie sau protecția împotriva inundațiilor.
K07F03	Canal Navigabil	Infrastructură artificială destinată transportului naval, conectând porturi și râuri navigabile.
K07F04	Ecluză	Structură hidrotehnică utilizată pentru a permite navelor să depășească diferențele de nivel pe căile navigabile.
K07F05	Stație de Pompare	Instalație destinată ridicării nivelului apei pentru irigații, alimentare sau protecție împotriva inundațiilor.
K07F06	Dig	Structură hidrotehnică destinată protecției împotriva inundațiilor și erodării malurilor.
K07F07	Port Comercial	Infrastructură destinată operării și manipulării mărfurilor transportate pe cale maritimă sau fluvială.
K07F08	Terminal Containere	Unitate logistică specializată în manipularea și depozitarea containerelor maritime.

Codificare	Denumire	Descriere
K07F09	Doc Uscat	Infrastructură portuară destinată construcției, întreținerii și reparațiilor navelor.
K07F10	Port Turistic	Port destinat ambarcațiunilor de agrement și activităților turistice maritime.
K07F11	Cheu	Construcție hidrotehnică situată la marginea apei, destinată acostării navelor și desfășurării operațiunilor portuare.
K08	Infrastructura Urbană și Tehnico-Edilitară	Include construcții esențiale pentru funcționarea orașelor, asigurând gestionarea resurselor, utilităților și serviciilor publice.
K08F01	Stație de Tratare a Deșeurilor	Instalație destinată sortării, procesării și reciclării deșeurilor urbane și industriale.
K08F02	Stație de Reciclare	Instalație specializată în recuperarea și re folosirea materialelor reciclabile din deșeuri.
K08F03	Stație de Incinerare	Instalație pentru arderea controlată a deșeurilor, utilizată pentru reducerea volumului și producerea de energie.
K08F04	Rețea de Apă Potabilă	Sistem de distribuție a apei potabile către locuințe și clădiri publice.
K08F05	Rețea de Canalizare	Sistem de colectare și evacuare a apelor uzate din mediul urban.
K08F06	Rețea de Distribuție Termică	Infrastructură pentru transportul agentului termic destinat încălzirii centralizate.
K08F07	Rețea de Telecomunicații	Sistem de distribuție a semnalului telefonic, internet și televiziune prin fibră optică sau alte tehnologii.
K08F08	Iluminat Public	Rețea de infrastructură pentru iluminarea străzilor, trotuarelor și zonelor publice.

Codificare	Denumire	Descriere
K08F09	Stație de Epurare a Apei	Instalație pentru tratarea apelor uzate înainte de deversare în mediu.
K08F10	Parc Fotovoltaic Urban	Sistem de panouri solare instalat pentru alimentarea cu energie a rețelelor urbane.
K08F11	Stație de Transformare	Instalație electrică care modifică tensiunea curentului electric pentru distribuție.
K09	Agricolă și Mediu	Include construcții și infrastructuri destinate agriculturii, sustenabilității și protecției mediului.
K09F01	Fermă Agricolă	Infrastructură destinată cultivării plantelor și creșterii animalelor pentru producția agricolă.
K09F02	Siloz	Construcție destinată depozitării cerealelor și altor produse agricole în vrac.
K09F03	Seră Agricolă	Structură protejată destinată cultivării plantelor în medii controlate.
K09F04	Sistem de Irigații	Infrastructură pentru distribuția apei în terenurile agricole.
K09F05	Centru de Prelucrare a Produselor Agricole	Instalație destinată procesării și ambalării produselor agricole pentru distribuție.
K09F06	Stație de Compostare	Instalație pentru procesarea deșeurilor organice în compost utilizabil în agricultură.
K09F07	Centru de Cercetare Ecologică	Instituție destinată studiului și protecției mediului, cu laboratoare și terenuri experimentale.
K09F08	Zonă de Conservare a Mediului	Arie protejată destinată conservării biodiversității și ecosistemelor naturale.
K09F09	Stație de Epurare a Apei pentru Agricultură	Instalație pentru filtrarea și tratarea apei utilizate în irigații.

Codificare	Denumire	Descriere
K09F10	Fermă de Energie Regenerabilă	Instalație destinată producerii de energie verde prin panouri solare sau biomasă pentru agricultură.
K10	Parcuri și Spații Verzi	Include construcții și spații destinate recreerii, ecologiei și protecției mediului.
K10F01	Parc Natural	Zonă protejată care conservă habitate naturale și biodiversitatea, destinată turismului sustenabil.
K10F02	Rezervație Naturală	Zonă protejată strictă, destinată conservării speciilor și ecosistemelor fragile, cu acces limitat sau interzis publicului.
K10F03	Grădină Botanică	Spațiu destinat cercetării, conservării și educației ecologice prin cultivarea plantelor, deschis publicului.
K10F04	Parc Urban	Spațiu verde integrat în mediul urban, destinat relaxării și activităților recreative, cu acces liber publicului.
K10F05	Teren de Joacă	Zonă amenajată cu echipamente pentru copii, destinată activităților recreative.
K10F06	Zonă de Picnic	Spațiu amenajat pentru recreere și activități în aer liber, dotat cu mese, bănci și facilități pentru grătar.
K10F07	Alei de Promenadă	Zone pietonale amenajate pentru plimbare și activități recreative, integrate în parcuri sau spații verzi.
K10F08	Pădure Urbană	Spațiu verde extins în mediul urban, cu rol de absorbție a poluării, de recreere și de habitat pentru fauna sălbatică.
K10F09	Parc de Agreement	Complex destinat activităților recreative, incluzând zone de relaxare, facilități sportive, restaurante și alte servicii.
K10F10	Coridor Ecologic	Infrastructură naturală care conectează habitatele protejate, permițând migrarea speciilor și menținerea biodiversității.

PRINCIPALELE OBIECTIVE DE INVESTIȚIE

Anexa 7. Fișe Sintetice pentru TOP 10 Proiecte Prioritare din PUG Orașul Ciacova, Județul Timiș

Prezenta anexă constituie un instrument operațional esențial, conceput pentru a facilita monitorizarea și implementarea celor mai importante proiecte strategice derivate din Planul Urbanistic General al Orașului Ciacova. Documentul centralizează, într-un format standardizat, informațiile cheie pentru un portofoliu de 10 proiecte prioritare, selectate pe baza impactului lor potențial asupra dezvoltării durabile a localității și a alinierii cu obiectivele strategice definite în urma diagnozei teritoriale.

Scopul acestor fișe sintetice este de a oferi administrației publice locale, potențialilor finanțatori și publicului larg o imagine clară, structurată și transparentă asupra direcțiilor de investiții. Fiecare fișă detaliază justificarea, obiectivele specifice, costurile estimate, sursele de finanțare potențiale și indicatorii de performanță pentru câte un proiect, transformând viziunea PUG într-o listă de acțiuni concrete, măsurabile și realiste. Acest portofoliu de proiecte reprezintă motorul prin care Orașul Ciacova își va materializa strategia de modernizare și dezvoltare în următorul deceniu.

1. Modernizarea și Reabilitarea Rețelei Stradale din Satele Aparținătoare

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-TR-01
- **Localizare:** Satele aparținătoare: Cebza, Macedonia, Obad și Petroman.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Proiectul răspunde uneia dintre cele mai critice disfuncționalități identificate în diagnoza teritorială: starea precară a infrastructurii rutiere din zonele rurale, unde un procent semnificativ de străzi sunt nepietruite sau nemodernizate. Modernizarea rețelei stradale este esențială pentru creșterea calității vieții, asigurarea accesibilității, îmbunătățirea siguranței rutiere și stimularea dezvoltării economice în satele aparținătoare, eliminând decalajele față de localitatea de reședință. Proiectul este perfect aliniat cu Axa Strategică 4 a PUG și cu obiectivele naționale de dezvoltare a infrastructurii rurale.
- **Descriere Sumară:** Proiectul, împărțit în două etape, vizează reabilitarea și modernizarea integrală a aproximativ 49 km de drumuri comunale și străzi din cele patru sate. Lucrările vor include realizarea structurii rutiere, asfaltarea părții carosabile, amenajarea de acostamente, rigole și șanțuri pentru colectarea apelor pluviale, precum și realizarea de podețe și a semnalizării rutiere corespunzătoare.
- **Estimare Cost Total:** 49.453.257,18 RON (aproximativ 9.940.353,23 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Național de Investiții "Anghel Saligny" (finanțare deja obținută), Buget local (cofinanțare).

- **Durata Estimată de Implementare:** 36 de luni (împărțită pe cele două etape, incluzând proiectare, licitație și execuție).
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova (Beneficiar), Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (Finanțator), Consiliul Județean Timiș (coordonare).
- **Indicatori de Rezultat:** 49 km de rețea stradală modernizată, creșterea vitezei medii de deplasare cu 30%, reducerea numărului de accidente rutiere.
- **Corelare:** Se corelează direct cu proiectele de extindere a rețelelor de apă și canalizare, permițând o abordare integrată a lucrărilor de infrastructură.

2. Înființarea Sistemelor de Alimentare cu Apă și Canalizare în Sate

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-ED-01
- **Localizare:** Satele aparținătoare: Cebza, Macedonia, Obad și Petroman.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Proiectul abordează cea mai gravă problemă de infrastructură identificată: lipsa totală a rețelelor centralizate de apă și canalizare în sate, unde populația depinde de foraje individuale (cu risc de poluare) și latrine uscate. Implementarea este o condiție fundamentală pentru asigurarea sănătății publice, creșterea calității locuirii la standarde europene și stoparea poluării apelor subterane. Este o prioritate absolută a PUG, aliniată cu Axa Strategică 4.
- **Descriere Sumară:** Proiectul constă în două componente majore: 1. Înființarea rețelei de distribuție a apei potabile în toate cele patru sate; 2. Înființarea rețelei de canalizare menajeră și racordarea acestora la o stație de epurare conformă.
- **Estimare Cost Total:** 29.400.000,00 RON (aproximativ 5.909.646,88 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Național de Investiții "Anghel Saligny", Programe Operaționale Regionale, PNRR, Buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 48 de luni (pentru ambele componente, incluzând proiectare, avizare și execuție).
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova, ADI Apă-Canal Timiș, Operatorul regional de apă (Aquatim), Ministerul Mediului.
- **Indicatori de Rezultat:** Grad de acoperire de 100% cu servicii de apă și canalizare în satele aparținătoare, eliminarea poluării apelor freactice, îmbunătățirea indicatorilor de sănătate publică.
- **Observații Specifice:** Execuția trebuie corelată cu lucrările de modernizare a drumurilor pentru a minimiza disconfortul și a optimiza costurile.

3. Înființarea Distribuției de Gaze Naturale

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-ED-02
- **Localizare:** Întregul teritoriu al UAT Ciacova (oraș și sate).

- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Lipsa accesului la rețeaua de gaze naturale constituie un punct slab major, limitând confortul rezidențial, împiedicând dezvoltarea economică (în special a parcului industrial) și menținând dependența de surse de încălzire mai poluante. Proiectul este strategic pentru creșterea atractivității UAT-ului atât pentru locuitori, cât și pentru investitori.
- **Descriere Sumară:** Proiectul, realizat în parteneriat cu localitățile învecinate (Liebling, Jebel, Ghilad), vizează construirea rețelei de distribuție a gazelor naturale pe întreg teritoriul orașului Ciacova și al satelor componente, incluzând racordurile la consumatorii casnici și non-casnici.
- **Estimare Cost Total:** 39.136.242,92 RON (aproximativ 7.866.648,51 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Operațional Infrastructură Mare (POIM) sau programe succesoare, fonduri guvernamentale, Buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 60 de luni (incluzând toate etapele, de la studii la execuție).
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova (în parteneriat cu primăriile Jebel, Ghilad, Liebling), operatorul de distribuție gaze naturale, Ministerul Energiei.
- **Indicatori de Rezultat:** Grad de acoperire de minimum 90% cu rețeaua de gaze, reducerea emisiilor de particule fine, creșterea numărului de agenți economici în zonă.
- **Corelare:** Esențial pentru fezabilitatea proiectului de parc industrial.

4. Regenerare Urbană prin Crearea unei Trame Verzi-Albastre

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-MV-01
- **Localizare:** Coridoarele hidrografice ale râului Timiș și ale canalului Timișul Mort, precum și alte zone verzi din intravilanul UAT Ciacova.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Proiectul răspunde deficitului de spații verzi amenajate și stării necorespunzătoare a parcurilor, identificate ca puncte slabe. Crearea unei rețele coerente de spații verzi interconectate (trama verde-albastră) va îmbunătăți semnificativ calitatea vieții, va contribui la creșterea biodiversității, va ameliora microclimatul local și va oferi noi oportunități de recreere.
- **Descriere Sumară:** Proiectul vizează amenajarea peisagistică a malurilor cursurilor de apă, crearea de alei de promenadă și piste pentru biciclete, plantarea de vegetație specifică, reabilitarea parcurilor existente și crearea de noi "buzunare" de vegetație în zonele dens construite, conectând peisajul cultural cu infrastructura ecologică.
- **Estimare Cost Total:** 24.980.000,00 RON (aproximativ 5.020.100,50 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programe Operaționale Regionale (Axa de Dezvoltare Urbană Durabilă), fonduri PNRR, buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 72 de luni.

- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova, Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, Administrația Bazinală de Apă Banat.
- **Indicatori de Rezultat:** Creșterea suprafeței de spațiu verde amenajat pe locuitor la minimum 26 mp, crearea a 10 km de alei de promenadă și piste velo, creșterea gradului de satisfacție a cetățenilor.

5. Revitalizare prin Reabilitare, Modernizare și Dotare Zona Urbană "Piața Cetății"

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-UR-01
- **Localizare:** Ansamblul urban "Piața Cetății" (TM-II-a-A-06202), zona centrală a orașului Ciacova.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Zona centrală, deși are o valoare istorică și arhitecturală deosebită, se confruntă cu degradarea spațiului public și a clădirilor. Proiectul este vital pentru a revitaliza inima orașului, a pune în valoare patrimoniul, a stimula activitățile comerciale și a crea un spațiu public de înaltă calitate pentru comunitate.
- **Descriere Sumară:** Proiectul, deja în implementare, include reabilitarea fațadelor clădirilor istorice, modernizarea infrastructurii subterane, reamenajarea peisagistică a pieței, crearea de zone pietonale, dotarea cu mobilier urban modern și instalarea unui sistem de iluminat arhitectural.
- **Estimare Cost Total:** 23.375.361,11 RON (aproximativ 4.697.741,18 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Fondul European de Dezvoltare Regională (FEDR) prin Programul Operațional Regional 2014-2020 (finanțare obținută), Buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** Proiect în curs de finalizare.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova (Beneficiar), Agenția pentru Dezvoltare Regională Vest (Organism Intermediar).
- **Indicatori de Rezultat:** Suprafață de spații publice modernizate, creșterea numărului de vizitatori și a cifrei de afaceri a unităților comerciale din zonă, îmbunătățirea imaginii urbane.

6. Realizarea unui Spital General Public

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-SS-01
- **Localizare:** O zonă adecvată din intravilanul orașului Ciacova, ce va fi definită prin PUG.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Accesul la servicii medicale de calitate este un pilon al calității vieții. În prezent, serviciile medicale spitalicești sunt asigurate doar de o unitate privată, ceea ce limitează accesibilitatea pentru întreaga populație. Construirea unui spital public este o necesitate strategică pentru a asigura servicii de sănătate comprehensive și echitabile pentru toți locuitorii orașului și ai comunelor învecinate.
- **Descriere Sumară:** Proiectul vizează construirea și dotarea unui spital general public modern, cu secții de bază (medicină internă, chirurgie, pediatrie), ambulatoriu de specialitate și unitate de primiri urgențe, conform normelor legale în vigoare.

- **Estimare Cost Total:** 19.600.000,00 RON (aproximativ 3.939.718,50 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programe naționale de sănătate (finanțare PNRR), fonduri europene, bugetul de stat, buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 60 de luni (de la studii la darea în folosință).
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova, Ministerul Sănătății, Consiliul Județean Timiș, Casa de Asigurări de Sănătate.
- **Indicatori de Rezultat:** Un spital funcțional cu minimum 50 de paturi, creșterea accesibilității la servicii medicale specializate, reducerea timpului de intervenție în caz de urgențe.

7. Amenajare Parc Industrial

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-EC-01
- **Localizare:** O zonă cu acces facil la infrastructura de transport, propusă a fi alocată prin PUG în extravilanul apropiat (ex: zona de est, KILO_CAROUL [X10, Y06]).
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Proiectul este un răspuns direct la punctul slab major al economiei locale: lipsa unităților industriale și a locurilor de muncă. Crearea unui parc industrial va atrage investiții, va diversifica economia, va reduce navetismul și va crește veniturile la bugetul local, fiind motorul principal al dezvoltării economice durabile.
- **Descriere Sumară:** Proiectul vizează amenajarea unei suprafețe de teren (ex: 15-20 ha) prin asigurarea infrastructurii de bază: căi de acces, rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, precum și oferirea de facilități administrative pentru investitori.
- **Estimare Cost Total:** 9.800.000,00 RON (aproximativ 1.969.859,25 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programe Operaționale Regionale, fonduri PNRR, parteneriate public-private, buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 48 de luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova, Consiliul Județean Timiș, investitori privați.
- **Indicatori de Rezultat:** Minimum 10 ha de teren industrial echipat, atragerea a cel puțin 5 investitori, crearea a minimum 150 de noi locuri de muncă.

8. Construire Creșă și Școală Nouă

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-ED-02
- **Localizare:** Zone definite prin PUG, adaptate nevoilor demografice, în intravilanul orașului Ciacova.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Asigurarea unei infrastructuri educaționale moderne și suficiente este vitală pentru atragerea și menținerea tinerelor familii în localitate. Proiectele

răspund cererii crescute de locuri în învățământul preșcolar și primar, contribuind la creșterea calității educației și a atractivității rezidențiale.

- **Descriere Sumară:** Proiectul include două componente: 1. Construirea și dotarea unei creșe moderne, cu o capacitate adecvată. 2. Construirea și dotarea unei noi școli cu clasele I-IV, pentru a degreva unitățile existente.
- **Estimare Cost Total:** 12.373.848,00 RON (aproximativ 2.487.202,61 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programe naționale finanțate de MDLPA și Ministerul Educației, PNRR, buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 36 de luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova, Ministerul Educației, Inspectoratul Școlar Județean Timiș.
- **Indicatori de Rezultat:** Crearea a cel puțin 40 de locuri noi în creșă, crearea a 8 noi săli de clasă, eliminarea programului de după-amiază în școli.

9. Dezvoltarea Infrastructurii de Transport Verde - Piste pentru Biciclete

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-TR-02
- **Localizare:** Trasee strategice care conectează zonele rezidențiale, centrul, unitățile de învățământ și zonele de agrement.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Proiectul combate punctul slab al inexistenței infrastructurii pentru mobilitate alternativă. Crearea unei rețele de piste pentru biciclete va promova un stil de viață sănătos, va reduce poluarea și congestia în trafic și va crește siguranța rutieră, aliniind Ciacova la standardele europene de mobilitate durabilă.
- **Descriere Sumară:** Se propune amenajarea unei rețele coerente de piste pentru bicicliști, cu o lungime de minimum 15 km, separate de traficul auto, sigure și bine semnalizate. Traseele vor valorifica coridoarele verzi-albastre propuse, precum și trama stradală existentă.
- **Estimare Cost Total:** 9.800.000,00 RON (aproximativ 1.969.859,25 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** PNRR, Programe Operaționale Regionale (Axa de Mobilitate Urbană), fonduri de la Administrația Fondului pentru Mediu.
- **Durata Estimată de Implementare:** 24 de luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova, Poliția Rutieră, asociații de cicliști.
- **Indicatori de Rezultat:** 15 km de piste pentru biciclete funcționale, creșterea cu 20% a numărului de deplasări realizate cu bicicleta.

10. Restaurarea și Promovarea Turnului de Apărare "Cula"

- **Cod Proiect:** PUG-CIA-PAT-01

- **Localizare:** Zona centrală a orașului Ciacova (cod LMI TM-II-m-A-06201).
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Turnul medieval "Cula" este cel mai important monument istoric și simbol al orașului. Degradarea sa reprezintă o pierdere majoră. Proiectul de restaurare este esențial pentru salvarea patrimoniului, consolidarea identității locale și crearea unui punct de atracție turistică major, care poate ancora dezvoltarea economică a zonei centrale.
- **Descriere Sumară:** Proiectul, aflat în execuție, vizează lucrări complexe de consolidare, restaurare a elementelor arhitecturale, amenajări interioare pentru a permite vizitarea și organizarea de evenimente culturale, precum și amenajarea peisagistică a zonei adiacente.
- **Estimare Cost Total:** 5.096.607,98 RON (aproximativ 1.024.468,64 EUR la cursul BNR din 07.03.2026).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Finanțare obținută prin programe naționale/europene dedicate patrimoniului, Buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** Proiect în curs de finalizare.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Orașului Ciacova, Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, Institutul Național al Patrimoniului.
- **Indicatori de Rezultat:** Monument istoric restaurat și introdus în circuitul turistic, creșterea numărului anual de vizitatori cu 50%.

Notă Generală: Informațiile financiare și orizonturile de timp prezentate în aceste fișe sunt extrase din "Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027" și din alte documente oficiale disponibile la data elaborării. Acestea au un caracter orientativ și vor fi actualizate prin studii de fezabilitate și proiecte tehnice specifice fiecărei investiții.