PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA REALIZĂRII OBIECTIVULUI DE UTILITATE PUBLICĂ - SPAȚII VERZI DE TIP PARC, COMUNA CORONINI, JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA REALIZĂRII OBIECTIVULUI DE UTILITATE PUBLICĂ - SPAȚII VERZI DE TIP PARC, COMUNA CORONINI, JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN**
Amplasamentul: **Terenurile cu nr. cadastral 33687, 32244, 32245, în suprafață totală de 48 822 mp**
Inițiatorul documentației de urbanism: **UAT COMUNA CORONINI**
Elaboratorul documentației de urbanism: **Agorapolis SRL**
Șef de proiect: **master urbanist Mihaela Pușnava**



Cuprins

1. DISPOZIȚII GENERALE **3**
1.1.Rolul RLU 3
1.2.Baza legală a elaborării 3
1.3.Domeniul de aplicare 5

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR **6**
2.1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit 6
2.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public 7
2.3.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii 9
2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 11
2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară 13
2.6.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții 15
2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri 15

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ **17**
3.1.Unități și subunități funcționale 17

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE **18**

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ **28**

1. DISPOZIȚII GENERALE

Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor face obiectul unor noi intervenții în cadrul zonei de studiu și stau la baza unei dezvoltări coerente la nivelul acesteia. În cazul unor intervenții care vor necesita autorizații de construire pentru construcții noi la momentul aprobării prezentului PUZ, acestea se vor emite în baza prezentului Regulament.

1.1.Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări.

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul Urbanistic Zonal „Introducere în intravilan în vederea realizării obiectivului de utilitate publică - spații verzi de tip parc", Comuna Coronini, Județul Caraș-Severin** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planul Urbanistic Zonal „Introducere în intravilan în vederea realizării obiectivului de utilitate publică - spații verzi de tip parc", Comuna Coronini, Județul Caraș-Severin** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planul Urbanistic Zonal „Introducere în intravilan în vederea realizării obiectivului de utilitate publică - spații verzi de tip parc", Comuna Coronini, Județul Caraș-Severin** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2.Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent **Planul Urbanistic Zonal „Introducere în intravilan în vederea realizării obiectivului de utilitate publică - spații verzi de tip**

parc", Comuna Coronini, Județul Caraș-Severin pe cele 5 ha situate în extravilanul Comunei Coronini au stat, în principal:

- **Planul Urbanistic General al Comunei Coronini**, a cărui valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Coronini nr. 2/31.01.2024;
- **Planul Urbanistic General al Comunei Coronini**, în curs de actualizare.
  - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/2000;
  - CF-uri proprietăți;
  - Natura 2000 Network Viewer (https://natura2000.eea.europa.eu/)
  - Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
  - Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
  - Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
  - H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
  - Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" Indicativ GM-007-2000;
  - Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000;
  - Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
  - Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
  - **Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
  - Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.

- 1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și prevederile **Planului Urbanistic General Comunei Coronini,** în vigoare la momentul realizării prezentei documentații.

1.3.Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planul Urbanistic Zonal „Introducere în intravilan în vederea realizării obiectivului de utilitate publică - spații verzi de tip parc", Comuna Coronini, Județul Caraș-Severin** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată, au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism, și fiind corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția admiterii funcțiunii propuse în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită la nivel de RLU și cu anexa nr. 1 din RGU.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Patrimoniu natural

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate. Păstrarea integrității mediului

A. **Teritoriul reglementat se află în perimetrul siturilor Natura 2000 - ROSCI0206 Porțile de Fier și ROSPA0080 Munții Almăjului-Locvei,** pentru care se instituie regim special de protecție. În interiorul acestor situri sunt interzise:

- lucrările care pot modifica starea de conservare a habitatelor naturale sau a speciilor de interes comunitar;
- construcțiile care pot genera poluare (deversări, emisii, zgomot, vibrații, lumină artificială intensă);
- depozitarea deșeurilor ori a materialelor de construcții;
- defrișarea vegetației spontane și schimbarea categoriei de folosință a terenurilor cu rol ecologic.

B. **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră** amplasate în extravilan este interzisă. În mod excepțional, cu avizul administrației publice de specialitate, se pot autoriza construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere, sau alte categorii de obiective permise de Codul Silvic și de legislația specifică în vigoare.

C. **Procesul de colectare a deșeurilor** va avea în vedere evacuarea deșeurilor menajere din zonele de locuit, servicii publice și activități economice corespunzător normelor și legislației în vigoare. Clădirile cu destinație rezidențială (locuințe colective sau individuale), precum și clădirile destinate activităților economice (industrial, servicii, comerț, turism etc.) vor fi prevăzute cu recipienți pentru colectarea deșeurilor și, preponderent pentru colectarea selectivă. Colectarea apelor uzate se va face de la toate clădirile din zonă prin racordare la rețeaua de canalizare și vor fi epurate în stația de epurare a municipiului. Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere și industriale.

D. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.

E. Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare.

Resurse de apă

F. În zona de studiu PUZ se află curs de apă nevalorificat. Conform Regulamentului General de Urbanism RGU/ 1996, autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

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

Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

A. Expunere la riscuri naturale

Conform Regulamentului General de Urbanism HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale, **autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale**, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora **este interzisă**, **până la realizarea studiilor și lucrărilor care să conducă la eliminarea acestor riscuri**. În sensul prezentului regulament, prin zone de risc natural se înțelege alunecări de teren și zone inundabile. Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri.

B. Expunere la riscuri tehnologice

În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de inundații, explozii, radiații sau poluare a aerului, apei sau solului.

Zona de studiu nu este expusă la riscuri tehnologice, respectiv obiective industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul solul, nu este amplasată în vecinătatea vreunor unități zootehnice, unități de transporturi, depozite de deșeuri solide. Arealul PUZ se află la **90m de Stația de Epurare a localității Coronini.**

C. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Zona de studiu nu este în vecinătatea unor construcții generatoare de riscuri tehnologice, respectiv obiective industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul solul, nu este amplasată în vecinătatea vreunor unități zootehnice, unități de transporturi, depozite de deșeuri solide. Arealul PUZ se află la **90m de Stația de Epurare a localității Coronini.**

Autorizarea construcțiilor care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Autorizarea executării lucrărilor de construire se va realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în actele administrative emise de autoritățile competente pentru protecția mediului, securitatea la incendiu, protecția civilă și sănătatea populației.

Autorizarea executării construcțiilor și obiectivelor care intră sub incidența prevederilor H.G. Nr. 804 / 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, este interzisă.

Procesul de colectare a deșeurilor va avea în vedere evacuarea deșeurilor menajere din zonele de odihnă și recreere, servicii publice și activități economice corespunzător normelor și legislației în vigoare. Clădirile destinate activităților economice (servicii, comerț) vor fi prevăzute cu recipienți pentru colectarea deșeurilor și, preponderent pentru colectarea selectivă. Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere și industriale.

Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.

Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferentă documentației P.U.Z. trebuie sa acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și a infrastructurii feroviare.

Dreptul de construire poate fi condiționat/respins în mod justificat, de către Primăria Coronini, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații si a Regulamentului Local de Urbanism aferent, precum si în următoarele situații:
a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor minime de salubritate;
b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
c) existența unui risc privind afectarea rețelelor edilitare existente pe sit.
Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor.

D. Asigurarea echipării edilitare
Autorizarea executării construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile avizelor de specialitate emise de administratorii rețelelor edilitare din zona de studiu PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale Primăriei Comunei Coronini, ori ale investitorilor interesați, sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe imobile grevate de zonele de protecție ale rețelelor edilitare (sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, telecomunicații) se va face doar cu avizul deținătorilor sau administratorilor de rețele edilitare din zona de studiu a planului urbanistic zonal.

Este interzisă executarea construcțiilor (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, anexe etc) în zonele de protecție ale surselor și sistemelor de alimentare cu apă, conform H.G. Nr. 930/2005.
Este permisă modernizarea rețelelor edilitare existente conform avizelor administratorilor și deținătorilor care dețin rețele edilitare în zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal.

E. Asigurarea compatibilității funcțiunilor
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, așa cum este stabilită în planșa U2 – Reglementări urbanistice - zonificare, ce însoțește Planul Urbanistic Zonal.

F. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament pentru fiecare zonă funcțională reglementată.

Modalitatea de calcul a indicatorilor urbanistici este cea stabilită în Anexa 2 din Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

G. Lucrări de utilitate publică
Realizarea lucrărilor de utilitate publică, dacă este cazul, se vor realiza în condițiile legii.

2.3.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se vor respecta prevederile legale din OUG nr. 104/2001 și OUG 105/2001 privind frontiera de stat a României, aprobată prin Legea nr. 243/2002:
"In conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru: documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD sau documentațiile

tehnice pentru autorizarea oricăror lucrări, întocmite pentru imobile cu amplasament în interiorul zonei de restricție.

a. Retrageri obligatorii

Limita față de aliniament este reglementată în cadrul fiecărui UTR raportat la contextul existent și propus. Prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public iar alinierea este retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

b. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, în acord cu prevederile Anexei Nr. 3 la H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

c. Amplasarea față de drumurile publice

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție. Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legi.

Autorizarea executării lucrărilor de construire în zona drumurilor publice se face în baza avizului emis de administratorul drumului public din zona de studiu PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor conținute în Ordinul Nr. 1835 din 22 decembrie 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și a mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tuneluri rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice, emis de Ministerul Transporturilor.

Amplasarea unor construcții, instalații și a mijloacelor de publicitate, amenajarea intersecțiilor, amenajarea căilor de acces, precum și execuția oricăror lucrări în zona drumului public se realizează cu asigurarea desfășurării fluente și în condiții de siguranță a traficului rutier și cu respectarea retragerilor impuse de administratorul drumului public.

Autorizarea executării construcțiilor față de drumurile publice existente se face cu respectarea retragerilor minime stabilite în planșa U2 – Reglementări urbanistice – zonificare, ce însoțește Planul Urbanistic Zonal.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumului public lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte

instalații sau construcții de acest gen), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

d. Amplasarea în interiorul parcelei

Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de specificul zonei și de prevederile prezentului RLU.

Prevederile prezentului articol se vor corobora cu prevederile RLU cu privire la relația dintre regimul de construire și deschiderea parcelei, detaliate în funcție de subzona funcțională.

Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor), in general in funcție de înălțimea construcțiilor.

Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure spațiile minime necesare intervențiilor in caz de incendiu, in conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.; de asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, de însorire conform OMS Nr. 119/2014, de salubritate, de securitate în caz de seism, conform legislației in vigoare.

Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unităților teritoriale a ISU.

Autorizarea construcțiilor va ține cont de zonele de siguranță și zonele de protecție ale drumului, conform Legii nr. 198/2015 privind probarea O.G. nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

a. Accese carosabile

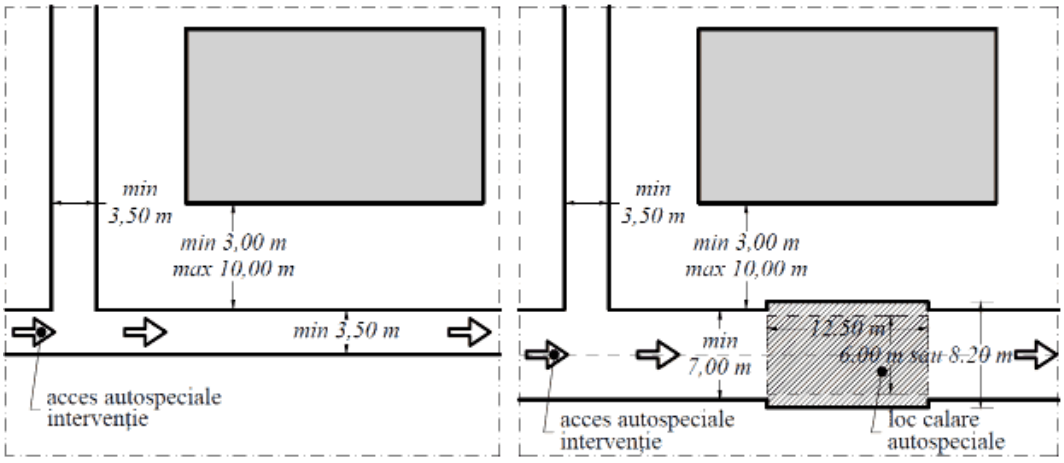
Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Accesul carosabil al parcelei va fi de minimum 4,00m.

Pentru construcțiile publice nu este permis accesul prin servitute de trecere.

Caracteristicile accesorilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, respectându-se *Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea I- Construcții-Indicativ P118/1-2025:*

Prin intermediul unor căi de circulație carosabile cu lățimea liberă (gabarit) de minimum 3,50 m, pentru o bandă de circulație la construcții (inclusiv la ansamblurile de locuințe unifamiliale/colective) cu regim de înălțime h ≤ 15,00 m (măsurat de la nivelul de referință până la cota de călcare a ultimului nivel folosit de utilizatori) și cu lungime/ adâncime a carosabilului accesibil autospecialelor de intervenție ≤ 30,00 m, conform figurilor de mai jos

Prin intermediul unor căi de circulație carosabile cu lățimea liberă (gabarit) de minimum 7,00 m, la construcțiile (inclusiv ansamblurile de locuințe colective) cu regim de înălțime h >15,00 m (măsurat de la nivelul de referință până la cota de călcare a ultimului nivel folosit de utilizatori) sau cu lungime/adâncime a carosabilului accesibil autospecialelor de intervenție > 30,00 m, conform figurilor de mai jos



Conformarea accesurilor pentru autospecialele de intervenție (varianta a) stânga h ≤ 15,00 m, varianta b) dreapta h >15,00 m, sursa: Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea I- Construcții-Indicativ P118/1-2025

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului locurilor de parcare conform legislației în vigoare. Suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și conform legislației în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

b. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special a celei privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

a. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară
Este obligatorie racordarea și branșarea construcțiilor la toate utilitățile disponibile din zonă.

Autorizarea construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării/ brățării la rețele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem locale cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin rețele de canalizare menajeră interioare, cu scurgere gravitațională spre rețeaua publică.

Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.

Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

Toate străzile nou propuse vor fi prevăzute cu rețele de colectare a apelor pluviale conectate la bazine de retenție. Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care etapizarea menționată nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor. Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

b. Realizarea de rețele edilitare

Branșamentele la rețelele edilitare publice se realizează de către Primăria Coronini, investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii și/sau deținătorii de rețele edilitare din zona de studiu P.U.Z.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a condițiilor tehnice standardizate in vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, conform prevederilor art. 45 din Legea nr. 123 / 2012.

La executarea rețelelor electrice se vor asigura spațiile necesare montării altor conducte (apă, canalizare, cabluri electrice), precum si păstrarea distantelor de siguranță dintre acestea, respectând prevederile SR 8591 – 1997 Amplasarea in localități a rețelelor edilitare subterane executate in săpătura si in Normativul NTE007- 2008.

La proiectarea si executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile Legii nr. 154 / 2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații. Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat si de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate in zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicație si a altor lucrări de infrastructura se realizează in condițiile respectării legislației în vigoare.

2.6.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

a. Parcelarea

Construirea pe parcele va fi reglementată in funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire; densitatea ocupării si utilizării este reglementată prin intermediul indicilor urbanistici POT si CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

b. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime stabilită prin prezentul Regulament Local de Urbanism. Înălțimea maximă a construcțiilor reprezintă înălțimea la coamă/atic și se măsoară de la cota terenului amenajat.

c. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Pentru construcțiile cu acoperire tip șarpantă, înclinarea pantei acoperișului va fi cuprinsă între 35 și 60 grade.

2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

a. Spații verzi și plantate

Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007, cu modificările și completările ulterioare.
Este obligatorie respectarea procentului minim de spații verzi pentru fiecare zonă funcțională. Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor.

Se recomandă, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accesuri.

b. Împrejmuiri

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Împrejmuirile vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejmuirea către domeniul public, cât și împrejmuirea către vecini.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1.Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se propune următoarea unitate teritorială de referință:

UTR SA (ZF14) - zonă pentru spații plantate și agrement
POT max = 10%
CUT max = 0,10 mp ADC/ mp teren
Rh max = Parter (5m)

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SA (ZF14) - zonă pentru spații plantate și agrement

PRESCRIPȚII GENERALE

Teritoriul reglementat se află în perimetrul siturilor Natura 2000 - ROSCI0206 Porțile de Fier și ROSPA0080 Munții Almăjului-Locvei, pentru care se instituie regim special de protecție. În interiorul acestor situri sunt interzise:

- **lucrările care pot modifica starea de conservare a habitatelor naturale sau a speciilor de interes comunitar;**
- **construcțiile care pot genera poluare (deversări, emisii, zgomot, vibrații, lumină artificială intensă);**
- **depozitarea deșeurilor ori a materialelor de construcții;**
- **defrișarea vegetației spontane și schimbarea categoriei de folosință a terenurilor cu rol ecologic.**

Orice intervenție se va realiza **în conformitate cu Planurile de management ale siturilor Natura 2000 menționate** și numai după obținerea **Direcției Județene de Mediu și Arii Naturale Protejate** și, după caz, a celorlalte avize de mediu specifice.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Pavilioane expoziționale, construcții sau instalații pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment;
- Construcții pentru activități sportive;
- Terenuri de sport în aer liber;
- Tribune pentru spectatori;
- Vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenamente, spații tehnice pentru administrare și întreținere;
- Sisteme de circulații pietonale, mobilier urban, amenajări de joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber;
- Parcaje amenajate la sol, subterane sau multietajate;
- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Scuaruri verzi, grădini publice, parcuri;

- Locuri de joacă pentru copii;
- Piațete publice;
- Amenajări temporare ale spațiului public.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială;
- Construcții temporare ușoare pentru comerț și alimentație publică (coffee shop, zone street food etc) și pentru expoziții în aer liber cu condiția ca ele să fie de mici dimensiuni (maxim 50mp) și să fie poziționate perimetral traseului pietonal pentru a nu împiedica parcurgerea lui;
- Grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi, cu condiția ca ele să fie de mici dimensiuni (maxim 50mp) și să fie integrate arhitectural în spațiul public;
- Construcții ușoare de tip pavilionar pentru închiriere biciclete cu condiția ca acestea să fie amplasate în zone cu acces la rețeaua velo.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2;
- Construcții care obturează relația vizuală cu malul de apă și îngreunează parcursul pietonal/velo;
- Locuirea colectivă și individuală;
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele pot fi edificate cu condiția respectării unei suprafețe minime de 400 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere *= retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.*
Aliniament *= limita dintre proprietatea privată și domeniul public;*

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament, însă este interzisă amplasarea construcțiilor care obturează vizibilitatea asupra malului de apă sau îngreunează parcursul pietonal.

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

Limită laterală *= orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.*
Limită posterioară *= orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.*

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale/posterioare, însă este interzisă amplasarea construcțiilor care obturează vizibilitatea asupra malului de apă sau îngreunează parcursul pietonal.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale/posterioare, însă este interzisă amplasarea construcțiilor care obturează vizibilitatea asupra malului de apă sau îngreunează parcursul pietonal.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct, de minim 4,00 metri lățime.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Ieșirile din parcările subterane sau supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluență.

Se va asigura un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

Minimum 50% dintre aleile pietonale și velo vor fi construite utilizând sisteme de stratificare permeabilă, precum, de exemplu, îmbrăcăminți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare cu imaginea aleilor din agregate compactate.

Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică. Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite în interiorul parcelei sau în parcaje special amenajate din proximitate, situate la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal (față de terenul pe care se propune a se realiza investiția). Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. În interiorul parcelei staționarea autovehiculelor se poate organiza în pachete de parcaje amplasate la sol;

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existentă a construcției/funcțiunii publice, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locala in vigoare la autorizarea construcției.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) *= cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului P.U.Z., sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.*

Cota terenului amenajat (CTA) *= cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.*

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor este de **5 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime Parter.**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;



Paletă cromatică agreată pentru construcții; sursa: prelucrare autor

Amplasare în spațiul public a materialelor publicitare

- Nu se admite amplasarea de Ecrane publicitare, Bannere, Mesh-uri, cu excepția celor amplasate în interiorul stadioanelor sau sălilor de sport;
- Reclamele care ies în consolă vor avea sub ele o înălțime liberă de min. 2,5m și nu vor ieși din planul fațadei mai mult de 0,5m;
- Nu se permite menținerea elementelor publicitare pe tot parcursul anului în zona malului de râu și a promenadei pietonale;
- Materialele publicitare vizibile din spațiul public, permise pe tot parcursul anului, sunt strict panourile informative cu scop turistic;

- Nu se permite amplasarea materialelor publicitare pe elementele vegetale
- Nu se permite amplasare materialelor publicitare pe elementele de mobilier urban
- Elementele publicitare nu au voie să obtureze vizibilitatea către malul de apă sau elemente de peisaj majore.

Dimensiunile reclamelor

- Suprafața reclamei va fi maxim 5% din suprafața construcției sezoniere amplasate, dar nu mai mult de 1mp;

Luminozitatea reclamelor

- Nu se admite lumină directă emisă către carosabil, care ar incomoda vizual pietonii și conducătorii de autovehicule;
- Se permit materiale publicitare luminoase dacă lumina emisă este difuză și nu depășește valoarea de 1000 lm;
- Se permite folosirea exclusivă a luminii albe/galbene (1800-4000K).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Amplasamentul se va racorda la rețelele tehnico-edilitare publice, prin branșament direct la rețeaua de apă și canalizare existentă în zonă, fără a fi necesare extinderi de rețele apa-canal. Branșamentele rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. **Apele uzate pluviale** vor fi colectate și dirijate către un **separator de hidrocarburi pentru preepurare**, ulterior fiind stocate într-un **bazin de retenție**, iar preaplinul acestuia se va evacua în canalul aflat în administrarea Primăriei Coronini, beneficiarul investiției.

Toate noile branșamente pentru electricitate, telecomunicații (CATV, fibră optică etc.) vor fi realizate îngropat, dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV fiind strict interzisă. Se vor respecta condițiile impuse prin avizul de amplasament favorabil condiționat nr. 3047641585/22.05.2026 emis de DIGI România SA.

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

Iluminatul public al zonei se va realiza în conformitate cu normele tehnice în vigoare, ținând cont ca amplasarea stâlpilor și corpurilor de iluminat să se realizeze astfel încât să se asigure **uniformitate luminoasă și siguranță pietonală**, fără a produce orbire sau disconfort vizual, iar iluminatul arhitectural al elementelor de peisaj (statui, arbori, pergole) se va realiza **cu intensități reduse și direcționate**, **evitând impactul asupra faunei** nocturne, mai ales în zonele aflate în interiorul sau vecinătatea siturilor Natura 2000.

Colectarea deșeurilor se va realiza selectiv, coșurile de gunoi se vor amplasa în puncte vizibile, la intrările în spațiile verzi, de-a lungul aleilor principale, în apropierea zonelor de odihnă, a locurilor de joacă și a altor zone cu tranzit pietonal. Distanța între echipamente va fi de 25-50m, în funcție de fluxul pietonal. **În interiorul/proximitatea siturilor Natura 2000 se vor evita coșurile de gunoi deschise, pentru a preveni accesul animalelor și dispersia deșeurilor, optându-se pentru modele cu capac sau clapetă închisă.** Se va asigura un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, dar și accesul operatorului de colectare și transport al deșeurilor. Modul de amenajare a acestora va fi sub formă de platforme împrejmuite, integrate vizual în arhitectura construcțiile pe care le deservește și a spațiilor în care sunt amplasate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, iar dimensionarea acestora se va realiza pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia.

Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor, în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa construcțiilor noi va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

Suprafețele mineralizate aferente parcărilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual (*GOT = mp AC suprafețe mineralizate/mp teren * 100)*. Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 10% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 90% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

Intervențiile ce pot fi efectuate asupra arborilor existenți se limitează la lucrări de toaletare, după cum urmează:

- Tăierile în coroană pentru întreținere – eliminarea ramurilor uscate, bolnave, rupte;
- Tăierile în coroană pentru siguranță – îndepărtarea ramurilor care pun în pericol circulația, rețelele edilitare, digurile sau accesul pe maluri;
- Tăierile în coroană pentru formare – modelarea arborilor tineri pentru a asigura dezvoltarea structurală echilibrată;
- Intervenții de urgență – tăieri executate imediat după fenomene meteorologice extreme sau în caz de pericol iminent.

Se interzic următoarele moduri de intervenție asupra tăierii în coroană a arborilor:

- Scurtarea brutală a trunchiului („ciuntirea" arborilor);
- Defrișarea arborilor sănătoși, cu excepția situațiilor justificate prin documentații tehnice avizate;

- Îndepărtarea excesivă a masei vegetative, care în general nu trebuie să depășească: 30% pentru arborii tineri, 20% la arborii în curs de maturizare, 10% la arborii maturi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se interzice utilizarea împrejmuirilor. Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor în tot domeniul public.

În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri.

Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi







Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața UTR-ului.
Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - (*POT = mp AC /mp teren * 100)*

POT maxim = 10%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calcului POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - *CUT planimetric = mp ADC /mp teren*

- **CUT maxim = 0,10 mp A.D.C./mp teren**

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calcului CUT.*

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

La nivelul PUZ, se propune următoarea unitate teritorială de referință:

UTR SA (ZF14) - zonă pentru spații plantate și agrement
POT max = 10%
CUT max = 0,10 mp ADC/ mp teren
Rh max = Parter (5m)

BILANȚ TERITORIAL - TERENURILE CARE AU GENERAL P.U.Z.				
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ	SUPRAFAȚA (mp)	POT existent	CUT existent	Rh existent
SA (ZF14) - zonă pentru spații plantate și agrement	48822	10%	0,10 mp ADC/ mp teren	Parter (5m)
TOTAL	48822	-	-	-

BILANȚ TERITORIAL - COMPARATIV EXISTENT/PROPUS														
Zonificare funcțională	Suprafață U.T.R.		POT existent		POT propus *(inclusiv suprafață propusă pentru circulații, alei)*		CUT existent mp ADC/ mp teren	CUT propus mp ADC/ mp teren	Suprafață existentă de spațiu verde	Suprafață propusă de spațiu verde		Suprafață existentă pentru circulații, alei etc	Rh existent	Rh propus
	mp	% din zona studiată	mp	%	mp	%				mp	%			
SA - Zonă pentru spații plantate și agrement	48822	100,0%	0	0	4882,2	10%	0	0,10	0	43939,8	90%	0	-	Parter (5m)
TOTAL	**48822**	**100,0%**	-	-	**4882,2**	-	-	-	-	**43939,8**	-	-	-	-

Șef proiect

master urb. Mihaela Pușnava

Echipă de elaborare

master urb. Mihaela Pușnava

urb. peisag. Alexandra-Maria Păuna

urb. Gabriel Negrea