

**ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC
PENTRU ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
AFERENT
ZONA MINA PETRILA**

ETAPA 1. ELABORAREA DOCUMENTATIEI PRELIMINARE PUZCP

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

IULIE 2024

CONTRACT NR. 9769/22.04.2024

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN HUNEDOARA

ELABORATOR: ASOCIEREA POINT ZERO - IDEOGRAM STUDIO - ARHECO
ARHITECTURA ECONOMICĂ

Cuprins

Cuprins.....	2
1. Dispoziții generale	3
1.1. Aria de aplicare a regulamentului	3
1.2. Prescripții complementare regulamentului.....	4
1.3. Divizarea în subzone funcționale.....	4
2. Dispoziții aplicabile în zonă	6
2.1. L – Zonă locuințe și funcțiuni complementare.....	6
Natura ocupării și utilizării terenului	6
Condiții de ocupare a terenului	7
Posibilități maxime de utilizare a terenului	8
2.2. M – Zonă mixtă	9
Natura ocupării și utilizării terenului	9
Condiții de ocupare a terenului	10
Posibilități maxime de utilizare a terenului	12
2.3. UID – Zonă unități industriale și de depozitare	13
Natura ocupării și utilizării terenului	13
Condiții de ocupare a terenului	14
Posibilități maxime de utilizare a terenului	15
2.4. TE – Zonă echipare tehnico-edilitară	16
Natura ocupării și utilizării terenului	16
Condiții de ocupare a terenului	16
Posibilități maxime de utilizare a terenului	17
2.5. GC – Zonă gospodării comunale	18
Natura ocupării și utilizării terenului	18
Condiții de ocupare a terenului	18
Posibilități maxime de utilizare a terenului	19
2.6. V – Zonă spații verzi, sport și agrement.....	20
Natura ocupării și utilizării terenului	20
Condiții de ocupare a terenului	21
Posibilități maxime de utilizare a terenului	22
2.7. T – Zonă căi de comunicații și transporturi	23
Natura ocupării și utilizării terenului	23
Condiții de ocupare a terenului	23
Posibilități maxime de utilizare a terenului	24

1. Dispoziții generale

1.1. Aria de aplicare a regulamentului

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) 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 întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

La baza elaborării RLU, aferent PUZ, stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT. nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în PUG oraș Petrla și în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG oraș Petrla, pentru zona ce face obiectul PUZ;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;
- OM nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- OMTCT nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice *Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)*.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe zona de reglementare a Planului Urbanistic pentru Zone Construite Protejate – Zona Mina Petrla, conform planșei **2.0. Reglementări urbanistice**. Zona de reglementare este delimitată:

- La nord: de limita nordică a parcelei aflate în domeniul public al Statului Român și în administrarea Administrației Naționale Apele Române, de-a lungul culoarului Jiului de Est;
- La est: de limita estică a parcelelor ce au aparținut Exploatării Miniere Petrla, inclusiv a parcelelor aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice, cu numerele cadastrale 62114 și 65881;
- La sud: de limita sudică a parcelelor ce au aparținut Exploatării Miniere Petrla și de limita administrativă dintre UAT Petrla și UAT Petroșani.
- La vest: de limita administrativă dintre UAT Petrla și UAT Petroșani.

1.2. Prescripții complementare regulamentului

Orice intervenție în zona reglementată prin prezentul Regulament Local de Urbanism va avea în vedere respectarea legislației din domeniul protecției mediului și din domeniul spațiilor verzi.

Exploatarea minieră Petrila a fost clasată ca monument istoric în categoria ansamblu, grupa valorică A, și inclusă în Lista monumentelor istorice cu codul HD-II-a-A-21106, prin Ordinul nr. 2823/2015 al Ministerului Culturii. Prin urmare, în vederea autorizării lucrărilor de construire în arealul reglementat prin acest PUZ, vor trebui respectate prevederile Regulamentului Local de Urbanism, precum și eventualele condiționări impuse prin avizul Ministerului Culturii.

Se va avea în vedere asigurarea retragerilor minime necesare accesului echipajelor de intervenție. De asemenea, orice parcelă va trebui să aibă un acces carosabil de minimum 3,50 m lățime pentru a fi construibilă.

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va realiza conform reglementărilor detaliate stabilite pentru fiecare subzonă funcțională în parte prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Este obligatorie racordarea noilor construcții la infrastructura tehnico-edilitară: rețea distribuție energie electrică, rețea de alimentare cu apă, rețele de canalizare ape uzate și ape pluviale.

Vor fi considerate construibile parcelele cu suprafață minimă de 500 mp și front la stradă de minimum 20,00 m. În cazul în care aceste condiții de construibilitate nu pot fi respectate, autorizarea lucrărilor de construire se va putea face doar în urma avizării și aprobării unei documentații de tip Plan Urbanistic de Detaliu.

Împrejmuirile vor fi transparente spre stradă (soclu opac de 0,60 m). Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minimum 1 arbore / 100 mp.

1.3. Divizarea în subzone funcționale

Pe teritoriul reglementat prin PUZ sunt propuse următoarele tipuri de zone și subzone funcționale:

L - Zonă locuințe și funcțiuni complementare

L1 – Subzonă locuințe colective medii

L2 – Subzonă locuințe temporare – campus educațional

M - Zonă mixtă

M1 – Subzonă activități socio-culturale și administrative cu posibilități limitate de construire

- M2 – Subzonă activități cultural-turistice cu posibilități limitate de construire
- M3 – Subzonă activități socio-culturale și alte activități terțiare (comerț, turism)
- M4 – Subzonă activități cercetare-inovare

UID - Zonă unități industriale și de depozitare

- UID1 – Subzonă activități productive și logistică
- UID2 – Subzonă activități productive tehnologii emergente
- UID3 – Subzonă activități productive, logistică și activități de cercetare-dezvoltare

TE – Zonă echipare tehnico-edilitară

- TE1 – Subzonă echipare tehnico-edilitară

G - Zonă gospodării comunale

- Gc1 – Subzonă gospodării comunale – centru aport voluntar

T - Zonă căi de comunicație și transporturi

- Tf - Subzonă infrastructură transport feroviar

V - Zonă spații verzi, sport și agrement

- V1 – Subzonă spații verzi cu acces nelimitat – scuaruri și fâșii plantate
- V2 – Subzonă spații verzi aflate de-a lungul cursurilor de apă
- V3 – Subzonă spații verzi amenajate pentru activități sportive și de agrement
- V4 – Subzonă spații verzi amenajate pentru activități socio-culturale

2. Dispoziții aplicabile în zonă

2.1. L – Zonă locuințe și funcțiuni complementare

În cadrul zonei funcționale propuse pot fi realizate locuințe colective cu regim scăzut și mediu de înălțime, precum și dotări complementare acestora.

L1 – Subzonă locuințe colective medii

L2 – Subzonă locuințe temporare – campus educațional

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

L1 – Se recomandă valorificarea decantoarelor existente, parte a patrimoniului industrial al EM Petrita, în soluțiile de arhitectură propuse pentru dezvoltarea locuințelor colective.

L2 – Amplasarea clădirilor și regimul de înălțime al acestora se va realiza astfel încât să nu fie obturate perspectivele valoroase către ansamblul minei, în general, și către Puțul Nou cu Schip, în particular.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

L1 + L2 – Locuire colectivă și funcțiuni complementare acestea: spații comerciale de proximitate, inclusiv pentru alimentație publică, cu o suprafață construit-desfășurată de maximum 200 mp ACD, dotări educaționale, dotări sanitare de mici dimensiuni, dotări culturale, birouri pentru profesii liberale.

L2 – Campus rezidențial pentru cercetători și personal auxiliar, cu posibilitatea realizării de spații de cazare pentru turiști.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

L1 + L2 - Se interzic activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, activități poluante de orice natură, care prezintă risc tehnologic sau cauzează disconfort prin traficul generat.

4. Condiționări diverse și protecții față de poluare și alte riscuri

L1 – Se vor respecta zonele de siguranță față de calea ferată și față de stația electrică, conform planșei **2.0. Reglementări urbanistice**.

Condiții de ocupare a terenului

1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

L1 + L2 – Se consideră construibile parcelele cu suprafață minimă de 500 mp și front la stradă de minimum 20,00 m.

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

L1 – Clădirile vor fi amplasate pe aliniamentul nordic al Str. Peștera, cu posibile retrageri locale.

L2 – Clădirile vor fi retrase față de aliniament cu minimum 5,00 m.

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

L1 + L2 – Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu minimum 5,00 m.

4. Implantarea construcțiilor în raport unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

L1 + L2 – Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la atic a celei mai înalte dintre ele, cu condiția respectării condițiilor privind însorirea locuințelor prevăzute de lege.

5. Procent de Ocupare a Terenului (POT)

L1 – POT maxim = 30,00 %.

L2 – POT maxim = 35,00 %.

6. Înălțimea construcțiilor

L1 – Regim maxim de înălțime (niveluri supraterane) P+3E (înălțime maximă la atic 16,00 m).

L2 - Regim maxim de înălțime (niveluri supraterane) P+2E (înălțime maximă la atic 10,00 m).

7. Aspectul exterior al clădirilor

L1 + L2 – Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului arhitectural. Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente. Acoperirea clădirilor va fi realizată în terasă.

8. Accesuri și circulații

L1 + L2 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul carosabil va avea lățimea de minimum 3,50 m. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu mobilitate redusă.

9. Staționări și pavaje

L1 + L2 - Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, conform normelor în vigoare. Se recomandă utilizarea de învelitori permeabile pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor.

10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

L1 + L2 - Este obligatorie racordarea noilor construcții la infrastructura tehnico-edilitară: rețea distribuție energie electrică, rețea de alimentare cu apă, rețele de canalizare ape uzate și ape pluviale.

11. Spații libere și spații plantate

L1 + L2 – Se va asigura ca minimum 30,00 % din suprafața parcelei să fie ocupată de spații plantate pe sol natural. Din considerente ecologice, se vor utiliza specii de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

12. Spații amenajate față de vecinătăți agresive

L1 – Se recomandă tratarea ca fâșii plantate de protecție a zonelor adiacente căii ferate și stației electrice.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

1. Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) admis

L1 – CUT maxim = 1,10.

L2 – CUT maxim = 0,90.

2. Condiții de depășire a CUT

L1 + L2 – Nu este cazul.

2.2. M – Zona mixtă

Zona mixtă se suprapune, în cea mai mare parte, peste construcțiile existente din cadrul EM Petrita, pentru care se impune protejarea patrimoniului industrial valoros, îndeosebi a clădirilor monument istoric.

M1 – Subzonă activități socio-culturale și administrative cu posibilități limitate de construire.

M2 – Subzonă activități cultural-turistice cu posibilități limitate de construire.

M3 – Subzonă activități socio-culturale și alte activități terțiare (comerț, turism).

M4 – Subzonă activități cercetare-inovare.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

M1 – Subzona este caracterizată de prezența unui monument istoric de grupă valorică B (Preparația Veche cu Spălătoria de Cărbune), precum și a altor clădiri valoroase prin prisma rolului pe care l-au avut în cadrul exploatării miniere și a contribuției la identitatea locală: clădirile administrative, mina școală, casa pompelor, stația de salvare minieră, clădirea stației de sortare sau podul rulant. Din acest motiv, posibilitățile de intervenție sunt limitate la renovarea și conversia funcțională a clădirilor existente și la amenajarea spațiilor publice pentru activități socio-culturale.

M2 – Subzona este definită de prezența coșului cu fum al termocentralei și a clădirii compresoarelor vechi (monument istoric de grupă valorică A), precum și de puțul vechi cu schip. În vederea conservării acestui subansamblu, posibilitățile de intervenție sunt limitate la renovarea și conversia funcțională a clădirilor existente, amenajarea aleilor de acces către aceste clădiri și plantarea cu vegetație joasă a restului de spațiu neconstruit.

M3 – Subzona este caracterizată de cea mai mare concentrare de monumente istorice: Puțul Centru (grupa valorică B), Atelierele Mecanice (grupa valorică B) și Mina Deak (grupa valorică A). Având în vedere evoluția istorică a sitului, este posibilă realizarea și construcții noi în zona aflată între Atelierele Mecanice și Mina Deak. De asemenea, se permite reconfigurarea stației de funicular, pentru modernizarea și extinderea acesteia la cerințele turistice actuale.

M4 – Subzona este definită de prezența puțului nou cu schip (grupa valorică B) și a casei mașinii. Este posibilă realizarea de construcții noi la est de Puțul Nou cu Schip, cu condiția ca perspectivele către monument să nu fie obturate.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

M1 – Sunt admise activități administrative (inclusiv sedii ale unor instituții publice sau organizații non-guvernamentale, săli de conferințe, birouri), turistice, culturale (muzee și expoziții, desfășurarea unor spectacole și evenimente în spații interioare sau în aer liber) și sociale (centre comunitare, alimentație publică).

M2 – Sunt admise activități cu caracter cultural-turistic, în vederea valorificării patrimoniului industrial existent.

M3 – Sunt admise activități cu caracter cultural-turistic, în vederea valorificării patrimoniului industrial existent. Sunt permise dezvoltarea de spații de cazare, comerciale și alimentație publică, în clădiri noi sau existente, precum și activități legate de punerea în funcțiune și gestionarea stației de funicular.

M4 – Sunt admise activități administrative ((inclusiv sedii ale unor instituții publice sau organizații non-guvernamentale, săli de conferințe, birouri și spații de co-working), culturale (muzee și expoziții) și sociale (centre comunitare, alimentație publică), precum și activități educaționale și de cercetare-inovare, în clădiri noi sau existente.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

M1 + M2 + M3 + M4 - Se interzic activități poluante de orice natură, care prezintă risc tehnologic sau cauzează disconfort prin traficul generat. Se interzic locuințele individuale sau colective, cu excepția spațiilor de cazare destinate turiștilor.

4. Condiționări diverse și protecții față de poluare și alte riscuri

M1 + M2 + M3 + M4 – Nu este cazul.

Condiții de ocupare a terenului

1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

M1 + M2 + M3 + M4 – Se consideră construibile parcelele cu suprafață minimă de 500 mp și front la stradă de minimum 20,00 m.

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

M1 + M2 + M3 + M4 – Se mențin construcțiile existente.

M3 + M4 – Construcțiile noi vor fi retrase de la aliniament cu minimum 3,00 m, conform planșei **2.0. Reglementări urbanistice**.

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

M1 + M2 + M3 + M4 – Se mențin construcțiile existente.

M3 – Clădirile noi vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu minimum 3,00 m.

M4 – Clădirile noi vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu minimum jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 5,00 m.

4. Implantarea construcțiilor în raport unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

M1 + M2 + M3 + M4 – Se mențin construcțiile existente.

M3 + M4 - Clădirile noi vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la atic a celei mai înalte dintre ele

5. Procent de Ocupare a Terenului (POT)

M1 + M2 – Se menține actualul Procent de Ocupare a Terenului.

M3 + M4 – POT maxim = 25,00 % (calculat la întreaga suprafață a subzonei funcționale).

6. Înălțimea construcțiilor

M1 + M2 + M3 + M4 – Se mențin construcțiile existente.

M3 + M4 – Clădirile noi vor avea un regim maxim de înălțime de P+2E (10,00 m).

7. Aspectul exterior al clădirilor

M1 + M2 + M3 + M4 – Se mențin construcțiile existente. Lucrările de renovare vor avea în vedere utilizarea de materiale și culori care să reflecte istoria și importanța patrimoniului industrial reprezentat de EM Petrița.

M3 + M4 – În cazul clădirilor noi, se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente. Acoperirea clădirilor va fi realizată în terasă.

8. Accesuri și circulații

M1 + M2 + M3 + M4 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul carosabil va avea lățimea de minimum 3,50 m. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu mobilitate redusă.

9. Staționări și pavaje

M1 + M2 + M3 + M4 - Staționarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în spațiile destinate, amenajate pe circulațiile publice propuse, conform planșei **2.0**.

Reglementări urbanistice. Se recomandă utilizarea de învelitori permeabile pentru căile pietonale și cele shared-space din interiorul parcelelor.

10. Echipe cu rețele tehnico-edilitare

M1 + M2 + M3 + M4 - Este obligatorie racordarea construcțiilor la infrastructura tehnico-edilitară: rețea distribuție energie electrică, rețea de alimentare cu apă, rețele de canalizare ape uzate și ape pluviale.

11. Spații libere și spații plantate

M1 + M2 + M3 + M4 – Se va asigura ca minimum 20,00 % din suprafața parcelei să fie ocupată de spații plantate pe sol natural. Din considerente ecologice, se vor utiliza specii de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

12. Spații amenajate față de vecinătăți agresive

M1 + M2 + M3 + M4 – Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

1. Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) admis

M1 + M2 – Se menține actualul Coeficient de Utilizare a Terenului.

M3 – CUT maxim = 0,60 (calculat la întreaga suprafață a subzonei)

M4 – CUT maxim = 0,50 (calculat la întreaga suprafață a subzonei).

2. Condiții de depășire a CUT

M1 + M2 + M3 + M4 – Este permisă depășirea CUT admis exclusiv în cazul în care lucrările de conversie realizate asupra clădirilor existente fac posibilă adăugarea unor niveluri suplimentare, încadrate în volumul actual al construcțiilor.

2.3. UID – Zonă unități industriale și de depozitare

Zona unităților industriale și de depozitare se localizează la est și la vest de zona mixtă, acolo unde există rezerve importante de teren ce pot fi valorificate pentru dezvoltarea de activități economice care să aducă noi locuri de muncă în orașul Petrla.

UID1 – Subzonă activități productive și logistică

UID2 – Subzonă activități productive tehnologii emergente

UID3 – Subzonă activități productive, logistică și activități de cercetare-dezvoltare

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

UID1 – Amplasarea clădirilor și regimul de înălțime al acestora se va stabili astfel încât să nu fie obturată perspectiva valoroasă către ansamblul minei de pe Str. 1 Decembrie 1918 (dinspre Petroșani).

UID2 – Amplasarea clădirilor și regimul de înălțime al acestora se va stabili astfel încât să nu fie obturată perspectiva valoroasă către ansamblul minei de pe Str. 1 Decembrie 1918, îndeosebi vederea către clădirea Preparației Vechi.

UID3 - Amplasarea clădirilor și regimul de înălțime al acestora se va stabili astfel încât să nu fie obturată perspectiva valoroasă către ansamblul minei de pe Str. 1 Decembrie 1918 (dinspre Lonea).

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

UID1 + UID2 + UID3 – Sunt admise activități industriale care nu au un impact semnificativ asupra calității factorilor de mediu, activități de depozitare și logistică., activități conexe ce susțin activitățile productive (spații expoziționale și de conferințe, birouri, activități comerciale cu caracter temporar).

UID2 – Sunt admise activități legate de dezvoltarea tehnologiilor emergente, inclusiv capacități de stocare a energiei electrice.

UID3 – Sunt admise activități educaționale și de cercetare-dezvoltare, în completarea celor dezvoltate în subzona funcțională M4.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

UID1 + UID2 + UID3 - Se interzic locuințele individuale sau colective și activitățile cultural-turistice.

4. Condiționări diverse și protecții față de poluare și alte riscuri

UID1 – Se vor respecta zonele de siguranță față de calea ferată și față de stația electrică, conform planșei **2.0. Reglementări urbanistice**.

UID2 – Se vor respecta zonele de siguranță față de calea ferată, conform planșei **2.0. Reglementări urbanistice**.

UID3 – Nu este cazul.

Condiții de ocupare a terenului

1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

UID1 + UID2 + UID3 – Se consideră construibile parcelele cu suprafață minimă de 800 mp și front la stradă de minimum 30,00 m.

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

UID1 + UID3 – Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minimum 3,50 m.

UID2 – Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minimum 4,00 m.

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

UID1 + UID3 – Clădirile vor fi retrase de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu minimum 3,50 m.

UID2 – Clădirile vor fi retrase de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu minimum 4,00 m.

4. Implantarea construcțiilor în raport unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

UID1 + UID2 + UID3 - Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la atic a celei mai înalte dintre ele

5. Procent de Ocupare a Terenului (POT)

UID1 + UID2 – POT maxim = 40,00 %.

UID3 – POT maxim = 35,00 %.

6. Înălțimea construcțiilor

UID1 + UID3 – Construcțiile vor avea un regim maxim de înălțime de P+1E (7,00 m).

UID2 – Construcțiile vor avea un regim maxim de înălțime de P+1E (8,00 m).

7. Aspectul exterior al clădirilor

UID1 + UID2 + UID3 – Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente. Acoperirea clădirilor va fi realizată în terasă.

8. Accesuri și circulații

UID1 + UID2 + UID3 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul carosabil va

avea lăţimea de minimum 3,50 m. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu mobilitate redusă.

9. Staţionări şi pavaje

UID1 + UID2 + UID3 - Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice, conform normelor în vigoare.

10. Echipare cu reţele tehnico-edilitare

UID1 + UID2 + UID3 - Este obligatorie racordarea noilor construcţii la infrastructura tehnico-edilitară: reţea distribuţie energie electrică, reţea de alimentare cu apă, reţele de canalizare ape uzate şi ape pluviale.

11. Spaţii libere şi spaţii plantate

UID1 + UID2 + UID3 – Se va asigura ca minimum 30,00 % din suprafaţa parcelei să fie ocupată de spaţii plantate pe sol natural. Din considerente ecologice, se vor utiliza specii de plante locale, adaptate condiţiilor climatice specifice.

12. Spaţii amenajate faţă de vecinătăţi agresive

UID1 + UID2 + UID3 – Se recomandă tratarea ca fâşii plantate de protecţie a zonelor adiacente căii ferate şi staţiei electrice.

Posibilităţi maxime de utilizare a terenului

1. Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) admis

UID1 + UID2 – CUT maxim = 0,50.

UID3 – CUT maxim = 0,40.

2. Condiţii de depăşire a CUT

UID1 + UID2 + UID3 – Nu este cazul.

2.4. TE – Zonă echipare tehnico-edilitară

Zona de echipare tehnico-edilitară este reglementată în vederea asigurării echipamentelor necesare modernizării și extinderii rețelelor tehnico-edilitare existente, în acord cu cerințele impuse de noile zone funcționale propuse.

TE1 – Subzonă echipare tehnico-edilitară.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

TE1 – Se va asigura că toate construcțiile și instalațiile propuse nu obturează perspectivele valoroase către ansamblul EM Petrla.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

TE1 - Activități tehnologice specifice profilului fiecărei zone: elemente nodale ale infrastructurii edilitare (stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, stații de pompare ape uzate etc.), activități conexe (administrative)

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

TE1 - Se interzic orice activități care nu sunt complementare și direct asociate activităților tehnologice de bază, enumerate anterior.

4. Condiționări diverse și protecții față de poluare și alte riscuri

TE1 – Se vor respecta zonele de siguranță față de liniile electrice aeriene și față de stația electrică, conform planșei **2.0. Reglementări urbanistice**.

Condiții de ocupare a terenului

1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

TE1 – Se consideră construibile parcelele cu suprafață minimă de 500 mp și front la stradă de minimum 20,00 m.

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

TE1 – Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minimum 3,50 m.

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

TE1 – Clădirile vor fi retrase de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu minimum 3,50 m.

4. Implantarea construcțiilor în raport unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

TE1 - Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la atic a celei mai înalte dintre ele.

5. Procent de Ocupare a Terenului (POT)

TE1 – POT maxim = 20,00 %.

6. Înălțimea construcțiilor

TE1 – Construcțiile vor avea un regim maxim de înălțime de P+1E (7,00 m).

7. Aspectul exterior al clădirilor

TE1 – Conform studiilor de specialitate.

8. Accesuri și circulații

TE1 - Conform studiilor de specialitate.

9. Staționări și pavaje

TE1 - Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, conform normelor în vigoare.

10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

TE1 - Este obligatorie racordarea noilor construcții la infrastructura tehnico-edilitară: rețea distribuție energie electrică, rețea de alimentare cu apă, rețele de canalizare ape uzate și ape pluviale.

11. Spații libere și spații plantate

TE1 – Se va asigura ca minimum 30,00 % din suprafața parcelei să fie ocupată de spații plantate pe sol natural. Din considerente ecologice, se vor utiliza specii de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

12. Spații amenajate față de vecinătăți agresive

TE1 – Se recomandă tratarea ca fâșii plantate de protecție a zonelor adiacente căii stației electrice.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

1. Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) admis

TE1 – CUT maxim = 0,40.

2. Condiții de depășire a CUT

TE1 – Nu este cazul.

2.5. GC – Zonă gospodării comunale

Zona de gospodărie comunală permite organizarea unui Centru de Aport Voluntar la vest de EM Petrila.

Gc1 – Subzonă gospodării comunale – centru aport voluntar.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Gc1 – Se va asigura că toate construcțiile și instalațiile propuse nu obturează perspectivele valoroase către ansamblul EM Petrila.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Gc1 - Activități tehnologice specifice unui centru de aport voluntar: depozitare deșeuri reciclabile, nepericuloase, activități administrative.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Gc1 - Se interzic orice activități care nu sunt complementare și direct asociate activităților tehnologice de bază, enumerate anterior.

4. Condiționări diverse și protecții față de poluare și alte riscuri

Gc1 – Nu este cazul.

Condiții de ocupare a terenului

1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Gc11 – Se consideră construibile parcelele cu suprafață minimă de 1.000 mp și front la stradă de minimum 23,00 m.

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Gc1 – Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minimum 4,-0 m.

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Gc1 – Clădirile vor fi retrase de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu minimum 4,00 m.

4. Implantarea construcțiilor în raport unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Gc1 - Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la atic a celei mai înalte dintre ele.

5. Procent de Ocupare a Terenului (POT)

Gc1 – POT maxim = 30,00 %.

6. Înălțimea construcțiilor

Gc1 – Construcțiile vor avea un regim maxim de înălțime de P+1E (8,00 m).

7. Aspectul exterior al clădirilor

Gc1 – Conform studiilor de specialitate.

8. Accesuri și circulații

Gc1 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul carosabil va avea lățimea de minimum 3,50 m. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu mobilitate redusă.

9. Staționări și pavaje

Gc1 - Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, conform normelor în vigoare.

10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Gc1 - Este obligatorie racordarea noilor construcții la infrastructura tehnico-edilitară: rețea distribuție energie electrică, rețea de alimentare cu apă, rețele de canalizare ape uzate și ape pluviale.

11. Spații libere și spații plantate

Gc1 – Se va asigura ca minimum 20,00 % din suprafața parcelei să fie ocupată de spații plantate pe sol natural. Din considerente ecologice, se vor utiliza specii de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

12. Spații amenajate față de vecinătăți agresive

Gc1 – Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

1. Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) admis

Gc1 – CUT maxim = 0,30.

2. Condiții de depășire a CUT

Gc1 – Nu este cazul.

2.6. V – Zonă spații verzi, sport și agrement

Zona de spații verzi, sport și agrement este localizată cu precădere către nordul și sudul zonei de reglementare, asigurând atât conservarea unor elemente natural valoroase (lunca Jiului de Est), cât și legătura între ansamblul EM Petrila și zonele învecinate acesteia.

V1 – Subzonă spații verzi cu acces nelimitat – scuaruri și fâșii plantate

V2 – Subzonă spații verzi aflate de-a lungul cursurilor de apă

V3 – Subzonă spații verzi amenajate pentru activități sportive și de agrement

V4 – Subzonă spații verzi amenajate pentru activități socio-culturale

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

V1 + V2 + V3 + V4 – Subzonele funcționale se află în complementaritate cu ansamblul EM Petrila, fiind propuse inclusiv pentru potențarea unor perspective valoroase și pentru îmbunătățirea ambianței în zonele de interes. Plantațiile înalte vor fi propuse numai acolo unde nu există riscul ca acestea să obtureze perspectiva valoroasă dinspre oraș către ansamblul EM Petrila.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

V1 + V2 + V3 + V4 – Plantații înalte, medii și joase; sisteme de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban pentru odihnă și alte componente ale amenajării peisagere;

V2 – Amenajări de-a lungul malului de apă, cu condiția avizării intervențiilor de către AN Apele Române.

V3 – Amenajări pentru joacă, sport și alte activități în aer liber compatibile, precum și construcții pentru activități culturale și alimentație publică.

V4 – Activități culturale: amenajări pentru organizarea de evenimente în aer liber; grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

V1 + V2 + V3 + V4 - Se interzic orice alte activități în afara celor enumerate anterior.

4. Condiționări diverse și protecții față de poluare și alte riscuri

V1 + V2 + V3 + V4 – Nu este cazul.

Condiții de ocupare a terenului

1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

V1 + V2 + V3 + V4 – Conform subzonelor definite în cadrul planșei **2.0**.

Reglementare urbanistică.

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

V1 + V2 + V3 + V4 – Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se recomandă retragerea clădirilor cu minimum 3,00 m față de aliniament.

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

V1 + V2 + V3 + V4 – Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Clădirile vor fi retrase de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu minimum 3,00 m.

4. Implantarea construcțiilor în raport unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

V1 + V2 + V3 + V4 – Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la atic a celei mai înalte dintre ele.

5. Procent de Ocupare a Terenului (POT)

V1 + V2 – POT maxim = 5,00 %.

V3 + V4 – POT maxim = 10,00 %.

6. Înălțimea construcțiilor

V1 + V2 + V3 + V4 – Construcțiile vor avea un regim maxim de înălțime de P (5,00 m).

7. Aspectul exterior al clădirilor

V1 + V2 + V3 + V4 – Se vor alege materiale și culori care să permită integrarea în cadrul natural a noilor clădiri și amenajări propuse.

8. Accesuri și circulații

V1 + V2 + V3 + V4 - Conform studiilor de specialitate.

9. Staționări și pavaje

V1 + V2 + V3 + V4 - Staționarea autovehiculelor se admite în interiorul parcelelor, exclusiv pentru angajații implicați în activitățile desfășurate în cadrul spațiilor verzi.

10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

V1 + V2 + V3 + V4 - Este obligatorie racordarea noilor construcții la infrastructura tehnico-edilitară: rețea distribuție energie electrică, rețea de alimentare cu apă, rețele de canalizare ape uzate și ape pluviale.

11. Spații libere și spații plantate

V1 + V2 – Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, amenajate pe sol natural, va reprezenta minimum 80 % din suprafața totală a zonei verzi, restul suprafeței putând fi ocupate de alte amenajări, circulații interioare sau clădiri. Din considerente ecologice, se vor utiliza specii de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

V3 + V4 – Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, amenajate pe sol natural, va reprezenta minimum 40 % din suprafața totală a zonei verzi, restul suprafeței putând fi ocupate de alte amenajări, circulații interioare sau clădiri. Din considerente ecologice, se vor utiliza specii de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

12. Spații amenajate față de vecinătăți agresive

V1 + V2 + V3 + V4 – Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

1. Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) admis

V1 + V2 – CUT maxim = 0,05.

V3 + V4 – CUT maxim = 0,10.

2. Condiții de depășire a CUT

V1 + V2 + V3 + V4 – Nu este cazul.

2.7. T – Zonă căi de comunicații și transporturi

Căile de comunicații rutiere, pietonale și velo sunt reglementate conform planșei **2.0. Reglementări urbanistice** și a prevederilor din cadrul Memoriului justificativ PUZ. Subzona aferentă căilor de comunicații feroviare este detaliată mai jos, în relație cu propunerile de dezvoltare a unor zone de gară între stația de sortare și puțul centru, în vederea valorificării infrastructurii existente.

Tf – Subzonă infrastructură transport feroviar.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Tf – Se recomandă valorificarea construcțiilor deja existente între stația de sortare și puțul centru.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Tf - Activități tehnologice specifice căilor ferate și stațiilor feroviare (inclusiv peroane, spații pentru activități comerciale și de alimentație publică, spații pentru activități administrative).

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Tf - Se interzic orice activități care nu sunt complementare și direct asociate activităților de bază, enumerate anterior.

4. Condiționări diverse și protecții față de poluare și alte riscuri

Tf – Nu este cazul.

Condiții de ocupare a terenului

1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Tf – Conform subzonelor definite în cadrul planșei **2.0. Reglementare urbanistică**.

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Tf – Conform studiu de fezabilitate – gară și a zonei edificabile din planșa **2.0. Reglementări urbanistice**.

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Tf – Conform studiu de fezabilitate – gară și a zonei edificabile din planșa **2.0. Reglementări urbanistice**.

4. Implantarea construcțiilor în raport unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Tf – Conform studiu de fezabilitate - gară.

5. Procent de Ocupare a Terenului (POT)

Tf – Conform studiu de fezabilitate - gară.

6. Înălțimea construcțiilor

Tf – Conform studiu de fezabilitate - gară.

7. Aspectul exterior al clădirilor

Tf – Conform studiu de fezabilitate - gară.

8. Accesuri și circulații

Tf – Conform studiu de fezabilitate - gară.

9. Staționări și pavaje

Tf – Conform studiu de fezabilitate - gară.

10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Tf – Conform studiu de fezabilitate - gară.

11. Spații libere și spații plantate

Tf – Conform studiu de fezabilitate - gară.

12. Spații amenajate față de vecinătăți agresive

Tf – Conform studiu de fezabilitate - gară.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

1. Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) admis

Tf – Conform studiu de fezabilitate - gară.

2. Condiții de depășire a CUT

Tf – Nu este cazul.