

HOTĂRÂREA NR. 264

din 19 septembrie 2019

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru construire hală depozitare prin modificarea subzonei TE1 în UID1” bd. Mihai Viteazu nr. 121, beneficiară SC Conti SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism nr. 53507 din 18.07.2019, precum și Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatele de Urbanism nr. 1030 din 04.09.2018 și nr. 1105 din 17.09.2019; Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 53507 din 18.07.2019;

Văzând Rapoartele privind informarea și consultarea publicului nr. 15478 din 11.03.2019, nr. 25346 din 18.04.2019 și nr. 61286 din 21.08.2019, Avizul de oportunitate nr. 11 din 11.12.2018 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 73 din 21.01.2019, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 9 din 03.09.2019;

În conformitate cu prevederile art.32 alin.1 lit.c, art. 47,50,56 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL și ale Ordinului nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

În conformitate cu prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională, ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art.139 alin.3 lit.e respectiv art.196 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1.*Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru construire hală depozitare prin modificarea subzonei TE1 în UID1” bd. Mihai Viteazu nr. 121, inițiată și finanțată de beneficiara SC Conti SRL, documentație de urbanism Anexă* ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin prezenta hotărâre și în conformitate cu condițiile/restricțiile impuse prin Avizele emise de organele de specialitate.

Art.3. Perioada de valabilitate a documentației de urbanism „*Plan Urbanistic Zonal pentru construire hală depozitare prin modificarea subzonei TE1 în UID1*” bd. *Mihai Viteazu nr. 121, beneficiară SC Conti SRL, este de 2 ani* de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

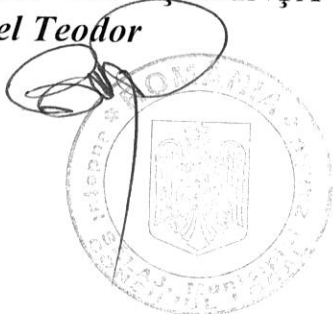
Art.4. Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău,
- Direcția Administrație Publică
- Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului,
- OCPI Sălaj, beneficiar
- Publicare MO al județului, presa locală, site, afișare la sediu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bălăjel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Claudia Ardelean

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Claudia Ardelean mentioned in the text.

PROIECTANT: BIA – Carmen Nădășan, ZALĂU
TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PRIN
MODIFICARE SUBZONA TE1 IN UID1
AMPLASAMENT: JUD. SALAJ, MUN. ZALAU, BLD. MIHAI VITEAZUL, nr. 121
BENEFICIAR: S.C. CONTI S.R.L. ZALAU
SEDIU: JUD. SALAJ, MUN. ZALAU, BLD. MIHAI VITEAZU, NR. 121
PROIECT NR.: 25/2018
FAZA: P.U.Z.

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PRIN MODIFICARE SUBZONA TE1 IN UID1

PROIECTANT: BIA – Carmen Nădășan, ZALĂU
PROIECT NR.: 25/2018
FAZA: P.U.Z.

FOAIE DE CAPĂT

PROIECTANT GENERAL: BIA – Carmen Nadasan, ZALAU,
TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PRIN
MODIFICARE SUBZONA TE1 IN UID1
AMPLASAMENT: JUD. SALAJ, MUN. ZALAU, BLD. MIHAI VITEAZU, nr. 121
BENEFICIAR: S.C. CONTI S.R.L. ZALAU
ADRESA: JUD. SALAJ, MUN. ZALAU, BLD. MIHAI VITEAZU, NR. 121
PROIECT NR.: 25/2018
FAZA: P.U.Z.

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Nr. Crt.	Numele si prenumele	Calitatea	Semnatura si parafa
1.	arh. Nădășan Carmen	Sef proiect	
2.	arh. Nădășan Carmen	reglementari Urbanistice	
3.	ing. Crișan Rodica	reglementari Edilitare	
4.	CIMPEAN PROIECT S.R.L.	ridicare topografică	anexă
5.	IMAGE S.R.L.	Studiu geotehnic	anexă

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

pag.

VOL I. MEMORIU DE PREZENTARE

FOAIE DE TITLU	1
FOAIE DE CAPĂT ȘI LISTA SEMNĂTURI	2
BORDEROU	3-4

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei	5
1.2. Obiectul lucrarii	5
1.3. Surse documentare	6

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei	6
2.2. Incadrare in localitate	7
2.3. Elementele cadrului natural	7
2.4. Circulatia	8
2.5. Ocuparea terenurilor	9
2.6. Echipare edilitara	10
2.7. Probleme de mediu	11
2.8. Optiuni ale populatiei	12

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	12
3.2. Prevederi ale PUG	12
3.3. Valorificarea cadrului natural	13
3.4. Modernizarea circulatiei	13
3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici	13
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	14
3.7. Protectia mediului	15
3.8. Obiective de utilitate publica	15

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	15
---	----

VOL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

16-34

PROIECTANT: BIA – Carmen Nădășan, ZALĂU
PROIECT NR.: 25/2018
FAZA: P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

Plansa nr. A01. Incadrarea in teritoriu
Plansa nr. A02. Situatia existenta
Plansa nr. A03. Reglementari urbanistice-zonificare
Plansa nr. A04. Reglementari edilitare
Plansa nr. A05. Proprietatea asupra terenurilor
Plansa nr. A06. Secțiune transversală prin teren

C. STUDII

1. Studiu topografic
2. Studiu geotehnic

Intocmit,
arh. Nădășan Carmen

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării: Elaborae Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE PRIN MODIFICARE SUBZONA TE1 ÎN UID1
- Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, bld. Mihai Viteazul, nr. 121
- Beneficiar: S.C. CONTI S.R.L. ZALAU
- Proiectant: BIA – Carmen Nădășan
- Data elaborării: Ianuarie 2019, nr. proiect 25/2018, faza P.U.Z.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- Solicitări ale temei program:

Tema proiectului este întocmirea unei documentatii de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea conditiilor si a reglementarilor necesare realizarii unei hale de depozitare, cu regim de inaltime Parter, amenajarea zonei cu circulatii auto si pietonale, spatii verzi, cat si realizarea numarului necesar de locuri de parcare necesare obiectivului propus, toate conform legislatiei in vigoare, in spiritul solutionarii corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot aparea ulterior.

Terenul aferent lucrarilor propuse în suprafață de 5750,00 mp, se afla situat în intravilanul localității Zalău, b-dl. Mihai Viteazul, nr. 121, jud. Salaj si este proprietatea beneficiarului, înscris în Cartea Funciara nr. 55709 si nr. cad: 55709.

Clădirea propusă va avea regim de înălțime Parter și va avea dimensiunile maxime în plan de 25,00 m x 40,00 m.

Structura clădirii va fi de tip hala metalica, stâlpii si grinzile metalice. Paneele de acoperis vor fi realizate din profile laminate, închiderile pentru acoperis si pereti se vor realiza din panouri metalice tip sandwich. Panta invelitori va fi de 10°.

Planul urbanistic zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, rezultate din analiza situatiei existente si solutionarea disfunctionalitatilor inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodata amplasamentul constructiei prevazută a se realiza in zona studiata si incadrarea solutiei adoptate in ansamblul natural.

Problemele urmarite sunt :

- protectia mediului si a vecinatatilor;
- rezolvarea functionala si a relatiilor intre obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a zonei;
- integrarea si armonizarea noii construcții si amenajarilor in localitate si in peisaj;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale in corelatie si racordare cu cea existentă în zonă;

- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:
Conform Planului Urbanistic General al municipiului Zalau, terenul este situat in subzona pentru constructii tehnico-edilitare - TE1.
Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune modificarea subzonei TE1 în subzona UID1 – unități de producție industriale și depozitare, subzone cu care se învecinează amplasamentul studiat.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
 - Planul Urbanistic General al municipiului Zalau
 - Ortofotoplan – furnizat de OCPI Sălaj
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.
 - Studiul topografic
 - Studiul geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei:**

Tendinta generala este de dezvoltare și aliniere la cerințele normelor U.E. privind mediul de viata al populatiei, dar și dezvoltarea în sectorul industrial prin atragerea de investitori in zona. Se cunoaște că pe teritoriul județului există o interferență cu proiectul autostrăzii Transilvania, ceea ce poate duce cel mai probabil, la creșterea interesului pentru zona.

În imediata vecinatate a amplasamentului există constructii cu caracter preponderent industrie/depozitare. Actualemente, pe amplasamentul studiat există o construcție cu funcțiunea de magazin de unelte si scule profesionale, o platforma betonata, parări, inscrisa in C.F. nr.55709, cu nr. cad. 55709, avand o suprafata de 5750,00 mp.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, realționate cu evolutia localitatii:**

Conform Planului de încadrare în zonă (planșa U01), terenul aflat in studiu este situat în intravilanul municipiului Zalău, pe Bulevardul Mihai Viteazu, nr. 121, în partea de nord-vest a municipiului, în zona industrial.

- **Potențial de dezvoltare:**

Amplasamentul, prin pozitionarea sa, se dovedește propice investiției, fiind într-o zona destinată acestei funcțiuni și neproducând nici un fel de disconfort vecinătăților.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:**

Amplasamentul este situat intravilanul municipiului Zalau.

Terenul, în suprafața totală de 5750,00 mp, se află în proprietatea beneficiarilor, conform actelor de proprietate anexate și are acces posibil de asigurat din strada Lupului.

Pe proprietate se mai află o construcție cu funcțiunea de magazin, iar pe terenul rămas liber se va construi hală de depozitare propusă, care va deservi acest magazin.

• **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.:**

Întrucât amplasamentul studiat se află, Conform Planului Urbanistic General al municipiului Zalău, în subzona „TE1 - Subzona pentru construcții tehnico-edilitare” și nu există reglementări de urbanism privind realizarea de construcții în această zonă, a fost necesară întocmirea unui plan urbanistic zonal, pentru conversia subzonei TE1 în UID1 – industrie/depozitare, prin care să se studieze posibilitățile de amplasare a construcțiilor propuse, dotarea cu utilități, rezolvarea acceselor, a vecinătăților și a tuturor condițiilor de funcționare în scopul solicitat.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica:**

Relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale:

Din punct de vedere geografic, județul Salaj este o zonă de dealuri și depresiuni situate pe cursul văilor Almasului, Agriului, Somesului, Crasnei și Barcaului. Zona montană este reprezentată în partea de Sud-Vest prin două ramificații nordice ale munților Apuseni: culmile Mesesului cu Varful Magura Priei (996 m.) și Plopisului cu Varful Magura Mare (918 m). Depresiunile au o largă răspândire pe teritoriul județului și reprezintă importante zone agricole de concentrare a așezărilor.

Principala caracteristică a rețelei hidrografice a Salajului este relativă uniformitate a repartitiei râurilor pe întreg teritoriul, cu o foarte slabă prezență a rețelei lacustre naturale, dar cu apariția din ce în ce mai des a lacurilor artificiale.

Râurile Somes, Crasna, Barcau, Almas, Agrij și Salaj reprezintă principalele ape curgătoare din județ. De asemenea, pe raza județului se află și Lacul de acumulare Varsolt de pe cursul râului Crasna.

Bazinul hidrografic Somes dispune de resurse de apă relativ mici, distribuite neuniform în timp și spațiu, dar suficiente pentru a asigura necesarul de apă zilnic al celor peste 1,9 milioane locuitori din zonă. Sursele de apă din bazinul hidrografic somesian sunt supraterane și subterane. Cele subterane sunt reprezentate de apele freatice și de adâncime, iar cele subterane sunt reprezentate de râuri și acumulări (lacuri, baraje etc.).

Din punct de vedere climatic amplasamentul este situat într-o zonă cu climă temperat continentală moderată și se caracterizează prin următoarele elemente:

- temperatura medie multianuală 9,5°C;
- precipitații medii anuale de peste 630 l/mp;
- vânturile au direcție schimbătoare, frecvența anuală cea mai mare având din direcția sud-est, schimbările de direcție fiind influențate de configurația terenului.

2.4. CIRCULATIA

• Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene-dupa caz:

• Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati Amplasamentul investitiei propuse este situat in regiunea de nord-vest a Romaniei, în intravilanul municipiului Zalău, pe Bulevardul Mihai Viteazu, nr. 121, colț cu str. Lupului, jud. Salaj. Terenul pe care urmează a fi amplasată investiția prpusă, este situat în partea nord-vestică a municipiului, în apropierea Garii C.F.R. Zalau, într-o zona cu caracter preponderent industrial.

In teritoriu, circulatia rutiera se face pe urmatoarele drumuri : Bulevardul Mihai Viteazul și strada Lupului. Amplasamentul dispune în prezent de două accese carosabile în incinta studiata, atât la B-dul. Mihai viteazul, cât și din strada Lupului, terenul are front la Amplasamentul pe care se propune constructia, va fi amenajat prin zone de carosabil și spații înierbate.

Zonele de carosabil se vor executa cu platforme din Beton Armat Minim C16/20 si rosturi de tasare, pozate pe un strat compactat de balast cu o grosime de 15 cm, care va fi aplicat doar dupa decopertarea stratului vegetal.

Zonele de carosabil mai pot fi solutionate si prin executarea unui sistem rutier tot cu o infrastructura din piatra sparta si balast peste care sa se aplice beton rutier si strat final.

Pe zonele de extremitati cat si in zone evaluate corespunzator pentru descarcarea apelor pluviale se vor prevedea canale pluviale pereate cu grilaj metalic sau prefabricate de beton la partea superioara.

Apele pluviale rezultate din incinta obiectivului sunt ape convențional curate, conform NTPA002/2002.

Spatiile verzi vor fi innierbate dupa terminarea lucrarilor si se vor planta arbusti ornamentali.

Se vor face racordurile cu accesele pietonale cat si cu cele carosabile și va fi amenajat un punct de gospodarie selective a deșeurilor. Se vor amenaja în toate zonele unde este necesar, rigole și șanțuri, spații verzi și trotuare.

Elementele geometrice ale strazilor au tinut cont de natura terenului și de respectarea prevederilor STAS 10144/1-90 si 10144/3-91 - Elemente geometrice si caracteristici străzi. Viteza maxima permisa de elementele geometrice este 10 km/h. Toate strazile sunt prevazute cu trotuare cu latimea de 1 m, acolo unde spatiul o permite fiind propuse si zone verzi adiacente.

La realizarea intersectiilor s-a tinut cont de prevederile "Normativului privind amenajarea intersectiilor la acelasi nivel" -NCM D.02.03-2018, elementele geometrice rezultate pentru intregul sistem al rețelei stradale permit accesul fara probleme al tuturor masinilor si utilajelor de interventie in caz de necesitate.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

• Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

În prezent, terenul studiat se afla în intravilan, iar în imediata vecinătate a acestuia există construcții cu caracter preponderent industrial/de depozitare.

● **Relționari între funcțiuni:**

Amplasamentul, prin poziționarea sa, se dovedește propice investiției, neproducând nici un fel de disconfort vecinătăților. Prin activitatea sa, spațiu de depozitare, obiectivul propus nu elimină noxe și substanțe nocive în atmosferă sau în sol. Conform Planului de încadrare, amplasamentul se află la periferia localității, în zona industrială.

● **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:**

P.O.T. existent = 20%; C.U.T. existent = 0,20 mpADC/mp teren

Ca urmare a realizării PUZ rezulta:

P.O.T. propus în PUZ = 40 %; C.U.T. propus în PUZ = 1,00 mpADC/mp teren;

Indici maximi propuși:

P.O.T. max admis = 65,00 %; C.U.T. max admis = 1,20 mpADC/mp teren

● **Aspecte calitative ale fondului construit:**

Pe terenul studiat se află în prezent o construcție cu funcțiunea de magazine, iar în imediata vecinătate se află și alte construcții cu funcțiuni de industrie/depozitare.

● **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:**

Pe terenul studiat se dorește amplasarea unei hale de depozitare pe structura metalică.

Clădirea propusă va avea regim de înălțime Parter și va avea dimensiunile maxime în plan de 25,00 m x 40,00 m.

Înălțimea la streșină va fi de aprox. 4,50 m. față de cota terenului amenajat, iar înălțimea maximă la coama va fi de max. 7,50 m, față de cota terenului amenajat.

Accesul principal în clădire se va face pe latura sud-estică, spre accesul din strada Lupului.

Structura clădirii va fi de tip hală metalică, stâlpii și grinzile metalice fiind executate din euro-profile. Închiderile pentru acoperis și pereți se vor realiza din panouri metalice tip sandwich. Panta învelitori va fi de 10°.

Fundațiile halei vor fi de tip izolate rigide, adâncimea de fundare situându-se la min. 2,00 m față de cota terenului natural (în cazul în care prevederile studiului geotehnic nu vor impune alte condiții).

● **Asigurarea cu spații verzi:**

Se vor asigura spații verzi ornamentale pe terenurile libere din vecinătatea construcției, pe lângă aleile carosabile și pietonale.

● **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:**

Nu este cazul.

● **Principalele disfuncționalități:**

Din analiza situației existente, pentru zona studiată în prezenta documentație, reies următoarele disfuncționalități :

- se impune realizarea canalelor drenante, în vederea protecției amplasamentului împotriva eroziunilor și evitarea eventualelor calamități naturale (inundații-torrențiale);
- construcțiile vor fi obligate a respecta impunerile studiilor geotehnice cu măsuri de protecție impuse.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității:**
Zona dispune de toate utilitățile necesare.

Se vor prevedea următoarele rețele exterioare necesare asigurării cu utilități a imobilului:

- *Alimentare cu apă:*

Obiectivul studiat se va alimenta cu apă potabilă de la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului, existentă pe amplasament, printr-un bransament subteran, executat din teava PE Ø32 mm PN 10 bar.

Contorizarea consumului de apă se face printr-un contor de apă instalat la limita de proprietate.

- *Alimentare energie electrică:*

Obiectivul studiat se va alimenta cu energie electrică de la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zona printr-un post de transformare amplasat în incintă.

- *Alimentare gaze naturale:*

Se va realiza bransament subteran pentru asigurarea obiectivului cu gaze naturale.

- *Energii neconvenționale:*

Nu este cazul.

- *Evacuarea apelor uzate:*

Apele uzate se colectează prin rețeaua de canalizare și se descarcă în rețeaua de canalizare municipală.

- Colectarea apelor meteorice se face prin santuri.

Colectarea apelor meteorice se face prin două conducte din PVC-KG amplasate subteran având diametrul de 125 mm. Aceste conducte se vor descarca în rețeaua de colectare a apelor pluviale a municipiului.

- *Asigurarea apei tehnologice, nu este cazul.*

- *Asigurare agent termic:*

Energia termică se va asigura printr-o centrală termică utilizând combustibil gazos.

Principalele disfuncționalități

În zona nu s-au identificat disfuncționalități din punct de vedere al echipării edilitare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

• Relația cadrul-natural – cadru construit

Planul Urbanistic Zonal, urmărește încadrarea în ansamblul natural al soluției adoptate.

• Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Zona nu prezintă fenomene de riscuri naturale; de asemenea ea este ferită până în prezent de factori poluanți. Nu au fost înregistrate alunecări active sau inundații.

Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimină noxe și substanțe nocive în atmosferă sau în sol. La proiectare și în exploatare se vor respecta prevederile de protecție a mediului prevăzute de legislația în vigoare pentru evitarea poluării mediului prin degajări de substanțe nocive în aer, apă și sol.

În exploatare se va prevedea evitarea riscului de producere a substanțelor nocive sau insalubre de către instalațiile de încălzire și ventilare și crearea de posibilități de curățare a instalațiilor care să împiedice apariția și dezvoltarea acestor substanțe.

Crearea unui mediu hidrotermic optim implică asigurarea unei ambiante termice globale și locale atât în regim de iarnă cât și în regim de vară.

Asigurarea mediului hidrotermic trebuie corelată cu asigurarea calității aerului și optimizarea consumurilor energetice.

Igiena evacuării gunoaielor implică soluționarea optimă a colectării și depozitării deșeurilor menajere, astfel încât să nu fie periclitată sănătatea oamenilor.

• Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Parcela se află situată în zona protejată a patrimoniului arheologic, motiv pentru care se solicită avizul de la Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Cultural Național Sălaj.

• Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz:

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Populația din zona nu este afectată negativ de schimbarea statutului funcțional pentru suprafața de teren studiată. Beneficiarii contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei și a localității și la crearea de noi locuri de muncă, aspecte importante în contextul actual.

3. PROPUNERI DE DEZOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În conformitate cu prevederile P.U.G., studiul topografic și studiul geotehnic, cât și cu punctele de vedere ale beneficiarului s-au stabilit următoarele necesități:

- protecția mediului și a vecinătăților;
- rezolvarea funcțională și a relațiilor între obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei;
- integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări în localitate și în peisaj;
- organizarea circulației carosabile și pietonale în corelare și racordare cu cea existentă în zonă;
- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Zalău, terenul este situat în subzona de construcții și rețele tehnico-edilitate (TE1), iar prin Planul Urbanistic Zoanal se dorește conversia acestuia în subzona construcțiilor pentru industrie/depozitare (UID1), cu care amplasamentul se învecinează.

Terenul propus pentru realizarea obiectivului „PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE”, este situat în intravilanul mun. Zalău, fiind proprietatea firmei solicitante, conform extrasului de carte funciara nr. 55709 anexat, în suprafața de 5750 mp.

Imobilul este constituit din teren particular cu magazin de prezentare și depozitare, proprietatea S.C. CONTI S.R.L.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- La nord: teren domeniul public (B_dul. Mihai Viteazul);
- La sud: teren proprietate privată S.C. MICHELIN S.A.;
- La vest: teren proprietate privată S.C. ELECTROGRUP S.R.L.;
- La est: teren proprietate publică Str. Lupului.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

După realizarea investiției, terenurile rămase libere în vecinătatea construcției, vor fi amenajate ca spații verzi, cu gazon, arbori și arbusti.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la noul obiectiv se va realiza din strada Lupului, prin crearea unui nou acces din această stradă, care va avea în vedere diferența de nivel dintre carosabil și CTA, iar pentru aceasta se va întocmi un proiect tehnic de execuție, din care să rezulte

PROIECTANT: BIA – Carmen Nădășan, ZALĂU
PROIECT NR.: 25/2018
FAZA: P.U.Z.

că nu se vor afecta proprietățile învecinate și se va solicita autorizație de construire separat.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenul aferent lucrărilor propuse în suprafața de 5750,00 mp se afla situat în intravilanul localității Zalău, str. bld. Mihai Viteazu, nr. 121, jud. Salaj și este proprietatea beneficiarului înscris în Cartea Funciara nr. 55709 și nr. cad: 55709.

Indici urbanistici existenți și propuși

P.O.T. existent = 20,00%; C.U.T. existent = 0,20

Ca urmare a realizării PUZ rezultă un POT = 38.00% :

P.O.T. propus = 40,00%; C.U.T. propus = 1.00

Conform PUG, subzona UID1:

P.O.T. max admis = 65,00 %; C.U.T. max admis = 1,50

-Suprafața totală de teren St= 5750,00 mp.

-Suprafața construită propusă Sc. = 1035,00 mp.

-Suprafața desfasurată propusă Sd. = 1035,00 mp.

BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT					
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	ZONA AFERENTĂ CONSTRUCȚII	1150.00	20.00	2185.00	38.00
2	ZONA DE CIRCULAȚII - PARCARI	1629.00	28.30	2260.00	39.30
3	ZONA AFERENTĂ SPAȚIILOR VERZI	728.00	12.70	1200.00	20.87
4	ZONA AFERENTĂ ECHIPĂRII EDILITARE	60.00	1.05	105.00	1.83
5	TEREN NEAMENAJAT (ARABIL ÎN CF)	2183.00	37.95	-	-
	TOTAL	5750.00	100.00	5750.00	100.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

• Alimentare cu apă

Obiectivul propus se va alimenta cu apă potabilă de la rețeaua municipală existentă pe amplasament, din care se alimentează și construcția existentă, printr-un bransament subteran, executat din teava PE ø32 mm PN 10 bar.

Contorizarea consumului de apa se face printr-un contor de apa instalat la limita de proprietate.

● **Canalizare**

Apele uzate se colecteaza prin rețeaua de canalizare de pe amplasament și se descarca în rețeaua de canalizare municipală.

Colectarea apelor meteorice se face prin două conducte din PVC-KG amplasate subteran având diametrul de 125 mm. Aceste conducte se vor descărca in rețeaua de colectare a apelor pluviale a municipiului.

● **Alimentare cu energie electrică**

Obiectivul studiat se va alimenta cu energie electrică de la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă pe amplasament, printr-un post de transformare amplasat în incinta.

● **Alimentare cu caldura**

Energia termică se va asigura printr-o centrala termica utilizand combustibil gazos.

● **Gospodarie comunală**

Gunoiul menajer se va colecta selectiv in containere din PVC si se va transporta periodic prin unitatea specializata la rampa de gunoi de care aparține mun. Zalau.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Activitatea propusa nu va avea un impact negativ asupra mediului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Sunt prezentate in plansa corespunzatoare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Amenajarea urbanistica propune reglementarea parcelei din punct de vedere urbanistic pentru a putea fi construita o hală de depozitare, stabilind o o subzonă funcțională care se regăsește în imediata vecinatate a amplasamentului.

In conformitate cu prevederile P.U.G, s-au stabilit urmatoarele necesitati:

- protectia mediului si a vecinatatilor;
- rezolvarea functionala si a relatiilor intre obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a zonei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari in localitate si in peisaj;

PROIECTANT: BIA – Carmen Nădășan, ZALĂU
PROIECT NR.: 25/2018
FAZA: P.U.Z.

- organizarea circulației carosabile și pietonale în corelație și racordare cu cea existentă în zonă;
- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Intocmit,
arh. Nădășan Carmen

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

R.L.U. este o documentatie de urbanism avand caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe intreaga zona studiata.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996, republicat și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000. Conform Planului Urbanistic General al mun. Zalău, terenul este situat in intravilanul localității, nefiind studiată din punct de vedere urbanistic.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a constructiilor si echiparea edilitară pentru terenul situat, pe care este propusa amplasarea obiectivului(-elor) prevazut(e) in zona PUZ.

Odata aprobat, RegulamentuI Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administratiei publice locale si va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul constructiei.

RegulamentuI Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil de la data aprobării lui de către Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute în conformitate cu prevederile legale in vigoare.

2. BAZA LEGALA

RegulamentuI local de urbanism aferent P.U.Z., este intocmit cu respectarea urmatoarelor acte legislative si normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Codul civil;

-
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor;
 - Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicata);
 - Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
 - Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
 - Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
 - Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
 - Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
 - Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
 - Ordinal comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
 - H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;
 - Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
 - Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
 - H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
 - Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
 - Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
 - Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
 - Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
 - Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată;
 - Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
 - Ord. de Urgență a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecție mediului;
 - Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;

Prevederile P.U.Z. modifică prevederile P.U.G. în ceea ce privește zonarea intravilanului și funcțiunea zonei studiate pe o suprafață totală de 5750 mp.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Terenul asupra caruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află în intravilanul mun. Zalău, teren proprietate privată a beneficiarului.

Prin tema de proiectare se solicită amplasarea unei investiții pe terenul în suprafața de 5750,00 mp, în intravilanul mun. Zalău.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

Condițiile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitară, cai de comunicații și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului se va desfășura după cum urmează:

- Lucrări ce necesită autorizație de construire

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfășura conform Legii 50/1991 modificată, după cum urmează:

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcțiile private se vor realiza pe baza de certificat de urbanism și autorizație de construire, cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale. Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

- Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la împrejmuiri, acoperisuri, învelitori sau terase atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

- reparații și înlocuiri de tamplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tamplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;

- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

- zugrăveli și vopsitorii interioare;

- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile;

- reparatii la instalatiile interioare, la bransamentele si racordurile exterioare, de orice fel, aferente constructiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea a apei calde menajere cu cazane omologate, precum si montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;

- reparatii si înlocuiri la pardoseli;

- lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, astfel:

1. finisaje interioare și exterioare – tencuieli, placaje, altele asemenea;

2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;

3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului – dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă – la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

- lucrări de întreținere la căile de comunicare si la instalatiile aferente;

- lucrări de foraje si sondaje geotehnice pentru lucrări de importantă normală sau redusă;

- lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;

- modificări de compartimentare nestructurală realizate din materiale demontabile.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: "Reglementari urbanistice, zonificare" unde sunt stabilite si conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- amenajari de cai de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.

- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna propunerilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PORTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Protectia factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investitiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează si nu afectează proprietatile invecinate.

Amenajarea zonei din P.U.Z. presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament;

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- crearea conditiilor economice si juridice pentru asigurarea posibilitatii crearii circulatiilor nou propuse cat si a retelelor tehnico-edilitare prevazute in memoriul general.

- completarea zonelor existente potrivit reglementarilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico - edilitare;

- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;

- autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri si a drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai de catre primaria Zalău, cu avizul autoritatilor abilitate prin lege si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a prescriptiilor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire a apelor.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii;

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate in autorizația de mediu emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate.

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.
- Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri, cu avizul Agenției Regionale de Protecție a Mediului;
- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.
- Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția Protecție a Mediului. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomote și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot a personalului angajat

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoarea, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor și zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau național, se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național Salaj.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicată (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice

ca zone de interes national cat si Legea nr. 258/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/2000.

Zone construite protejate

În zonă nu sunt construcții de patrimoniu protejate.

Zone cu situri arheologice

Amplasamentul se afla intr-o zonă protejată a patrimoniului arheologic.

Pentru zone construite protejate, zona de protecție a monumentelor istorice și zone cu patrimoniu arheologic se va solicita: elaborarea PUZCP și RLU, avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj (DJCPN Sălaj).

În cazul lucrărilor de construire în zonele cu patrimoniu arheologic, nu se vor permite intervenții decât după efectuarea unor cercetări arheologice preventive, în condițiile art. 7 din OG 43/2000 republicată”.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

- In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice intocmite in acest scop.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
 - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
 - 12 m din ax drum judetean, pe ambele parti;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
 - 3 m de o parte si de alta a ecartamentului CF uzinala existenta in zona.
- culoare de protectie fata de:
 - statia de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
 - antena GSM;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
 - statii de pompare / tratare;
 - conducta de aductiune a apei potabile;
 - depozitul de carburanti;
- **Zone cu interdictie temporara de construire:**
 - pana la stabilizarea versantilor, pe baza de expertiza geotehnica;
 - pe terenurile cu alunecari de teren declansate si cu risc ridicat de alunecari de teren si prabusiri;
 - pana la consolidarea / stabilizarea situatiei, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulica:
 - pe terenuri cu alunecari de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecari de teren;
 - pe terenurile cu tasare activa;
 - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanti / ridicarea nivelului panzei freatice / revarsare;
 - poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
 - pana la descarcarea terenului de sarcina istorica, in zonele cu patrimoniu arheologic;
 - pana la realizarea documentatiilor topografice in Stereo 70 si cu inventar de coordonate si viza ANCPI, pentru suprafetele de teren pe care se doreste construirea.
 - pana la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare constructie noua, conform studiu geotehnic realizat.

Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrica;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apa potabila la o distanta de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea si depozitarea in conditii ecologice a apelor menajere reziduale si a deseurilor.

• **Zone de protectie pe baza normelor sanitare:**

- surse de apa-captari (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m in aval de sursa);
 - rezervoare de inmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
 - statii de pompare (raza = 10 m);
 - conducta de aductiune apa (10 m din ax in ambele parti, respectiv 30 m fata de orice sursa de poluare);
 - ape curgatoare/lacuri (cate 15 m de la albia minora pe ambele maluri si 15 m de la nivelul mediu al oglinzii lacurilor);
 - statia de epurare, fata de locuinte (raza = 300 m);
 - targ de animale / abator, fata de locuinte (raza = 500 m);
 - spital de animale, fata de locuinte (raza = 30 m);
 - ferme de animale, fata de locuinte (raza conf. OMS 119/2014);
 - autobaza serviciilor de salubritate, fata de locuinte (raza = 200 m);
 - cimitire umane, fata de locuinte (raza = 50 m);
 - piata agro-alimentara, fata de locuinte (raza = 50 m);
 - unitati de invatamant / cultura / sanatate, fata de locuinte (raza = 50 m);
 - unitati comerciale / prestari servicii, fata de locuinte (raza = 15 m);
 - statie de sortare deseuri, fata de locuinte (raza = 500 m);
 - distantele minime admise in cadrul gospodariilor individuale, sunt:
 - fosa septica / fantana (30 m);
 - adaposturi pt animale / locuinta (10 m);
 - platforma pt deseuri menajere / locuinta (10 m);
 - parcare / locuinta (10 m);
 - groapa compost / locuinta (10 m);
- **Zone de protectie si siguranta fata de constructii si culoare tehnice:**
- linii electrice aeriene:
 - LEA 220 kV (5 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - LEA 110 kV (4 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - LEA 20 kV (3 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - se interzice trecerea LEA peste locuinte;
 - statii de transformare electrice fata de locuinte (raza = 50 m);
 - antena GSM fata de locuinte (raza = 150 m);
 - retele de gaz:
 - magistrale gaz (3 m din ax, in fiecare parte);

- conducta de transport gaz fata de statiile/posturile electrice de transformare – 20 m;
- conducta de transport gaz, fata de depozitele/statiile de carburanti – 60 m;
- conducta de transport gaz, fata de cladiri – 20 m intre ele;
- conducta de transport gaz fata de DN – 22 m;
- conducta de transport gaz fata de DJ – 20 m;
- conducta de transport gaz fata de DC – 18 m;
- 30 m fata de incinta SRM;
- drumuri:
 - Autostrada (50 m din ax, in fiecare parte);
 - DN (22 m din ax, in fiecare parte);
 - DJ (20 m din ax, in fiecare parte);
 - DC (18 m din ax, in fiecare parte);
- cai ferate
 - 20 m din ax de o parte si de alta (zona de siguranta);
 - pentru calea ferata uzinala existenta in zona se propune o zona de interdictie de contruire de 3,00 m de o parte si de alta a encartamentului existent.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Regimul de aliniere este stabilit în funcție de regimul de înălțime al construcțiilor, de profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și de asigurarea vizibilității.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu construcțiile propuse păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente de îndepărtare a excesului de umiditate.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunii, conform anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice. In cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente. Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

- Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- Retragerea față de limitele parcelei se va face conform indicatiilor din plansa de Reglementări urbanistice, zonificare.

- Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil si ale prezentului Regulament local de urbanism.

- Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

- Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

- Amplasarea fata de caile de comunicatie a constructiilor/perdelelor de protectie se va face astfel incat sa nu fie periclitata vizibilitatea participantilor la trafic.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului si autorizatie speciale de construire, eliberate de primaria comunei Crasna.

Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,00 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;

Stratul de uzură al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max 5% iar în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm;

Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max, 1,5 cm;

Circulații, accese, parări și garaje - se va ține seama de standarde pentru lucrări de străzi, nr. 10144/-1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus.

Lucrări de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate subteran.

Branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

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

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a comunei daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea IV.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism) este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

- conditiile cadrului natural;
- functiunea principala a zonei care sunt amplasate;
- folosinta terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea, modul de dezvoltare istorica, functiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale penru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare (până la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și bazine etanse vidanjabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter porvizoriu până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, amplasamentul nu are cladiri imediat invecinate.

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc.), dar numai in cazul cand cladirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism si in conformitate cu prevederile PUZ.

Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

In cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea dominanta este cea de industrie/depozitare.

UNITAȚI SI SUBUNITAȚI FUNCȚIONALE

- ZONA INDUSTRIE/DEPOZITARE – UID

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZONA CONSTRUCȚIILOR DE INDUSTRIE/DEPOZITARE – UID1

CAPITOLUL 1 - GENERALITATI

Art.1. Zona unităților de producție industriale și de depozitare (UID) reprezintă terenurile rezervate actualelor și / sau viitoarelor unități productive (industriale și depozite) și cuprinde subzonele:

- Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente (UID1);
- Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, propuse (UID2);

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare și transport.

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și echipare edilitară.

CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament (conf. Art. 2,3).

Art.5. Utilizări permise cu condiții

Deoarece nu se cunoaște de pe acum profilul viitoarelor unități productive, terenurile rezervate pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui PUZ /PUD.

Pentru toate utilizările permise la art. 4 se va obține acordul de mediu.

Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigură zone de protecție sanitară (raza = 50 m).

Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național /județean/CF, se va obține avizul organelor competente.

Art.6. Utilizări interzise: locuințe, dotări social-culturale

Art.7. Interdicții temporare de construire se stabilesc: UID1+UID2

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:

- pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de

teren și prăbușiri;

- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:

- pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;

- pe terenurile cu tasare activă;

- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți/ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate;
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MAPN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni/obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD – urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducere în intravilan;

Art.8. Interdicții totale de construire se stabilesc pentru: UID1+UID2

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
 - 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
- stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
 - antena GSM;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
 - stații de pompare / tratare;
 - conducta de aducțiune a apei potabile;
 - depozitul de carburanți;

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art.9. Caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiune) UID1+UID2

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele productive se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unității, prin PUZ / PUD, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu regulamentul general de urbanism se consideră construibile parcelele având minim 3.000 mp și un front la stradă de minim 30,0 m.

Art.10. Amplasarea clădirilor față de aliniament UID1+UID2

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a

permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație.

Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;
- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF;

Zona de siguranță pentru caile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;

Art. 11. Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor/ unele fata de altele

Noile cladiri se vor retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m pe cel putin o latura.

Se va asigura o distanta de 4,00 m fata de o limita laterala pentru a asigura accesul in spatele parcelei pe o latura.

Se va respecta Codul Civil.

In cazul constructiilor in regim izolat, distanta minima fata de limita posterioara este de $h/2$ la cornisa, dar nu mai putin de 3,00 m.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii intre cladiri (cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele, $D=H$).

Se va asigura distanta necesara interventiilor in caz de incendiu (minim 3,5 m);

Art. 12 Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale

Se va realiza astfel incat sa asigure iluminatul natural si confortul adecvat, cu respectarea norelor de insorire conform normelor de igiena cuprinse in OMS nr. 119 din 2014.

Art. 13 Circulatii/ accese carosabile

Construcțiile de producție și/sau de depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi. Fac excepție construcțiile cu aria desfășurată de maximum 2000 mp, la care accesul de intervenție poate fi pe o singură latură.

Art. 14 Circulatii/ accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 8%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul

va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție ($h=0,90$ m), sau spațiu verde de siguranță.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5% / în profil transversal max.

2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor/porților situate la parterul clădirilor.

Art. 15 Necesarul de parcaje

Parcajele, vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor.

Unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje, după cum urmează:

- 1 loc de parcare / 100 mp Sdesfășurată construcție.

Art. 16 Înălțimea maxima a cladirilor

Înălțimea construcțiilor se reglementează prin PUZ / PUD, fiind determinată de procesul tehnologic.

Art. 17 Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea 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, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art. 18 Conditii de echipare edilitara

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de

echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Art. 19 Spatii plantate

Spațiile verzi din incintele industriale, în raport cu considerațiile tehnice, igienice și estetice impuse de natura și condițiile întreprinderilor, au rol:

- de separare a secțiilor cu procese de producție specifice;
- de filtru protector;
- de dirijare a curenților de aer (formarea curenților verticali);

- de odihnă și echilibru psihologic;
- estetic;

Spațiile verzi de protecție vor ocupa un procent de minim 20% din suprafața parcelei.

Art. 20 Împrejmuiri

Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,10 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorative.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = MAX 65 %

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de înălțime)

CUT = max. 1,50

În cazul unor volume mai înalte, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării siluetei caracteristice a municipiului.

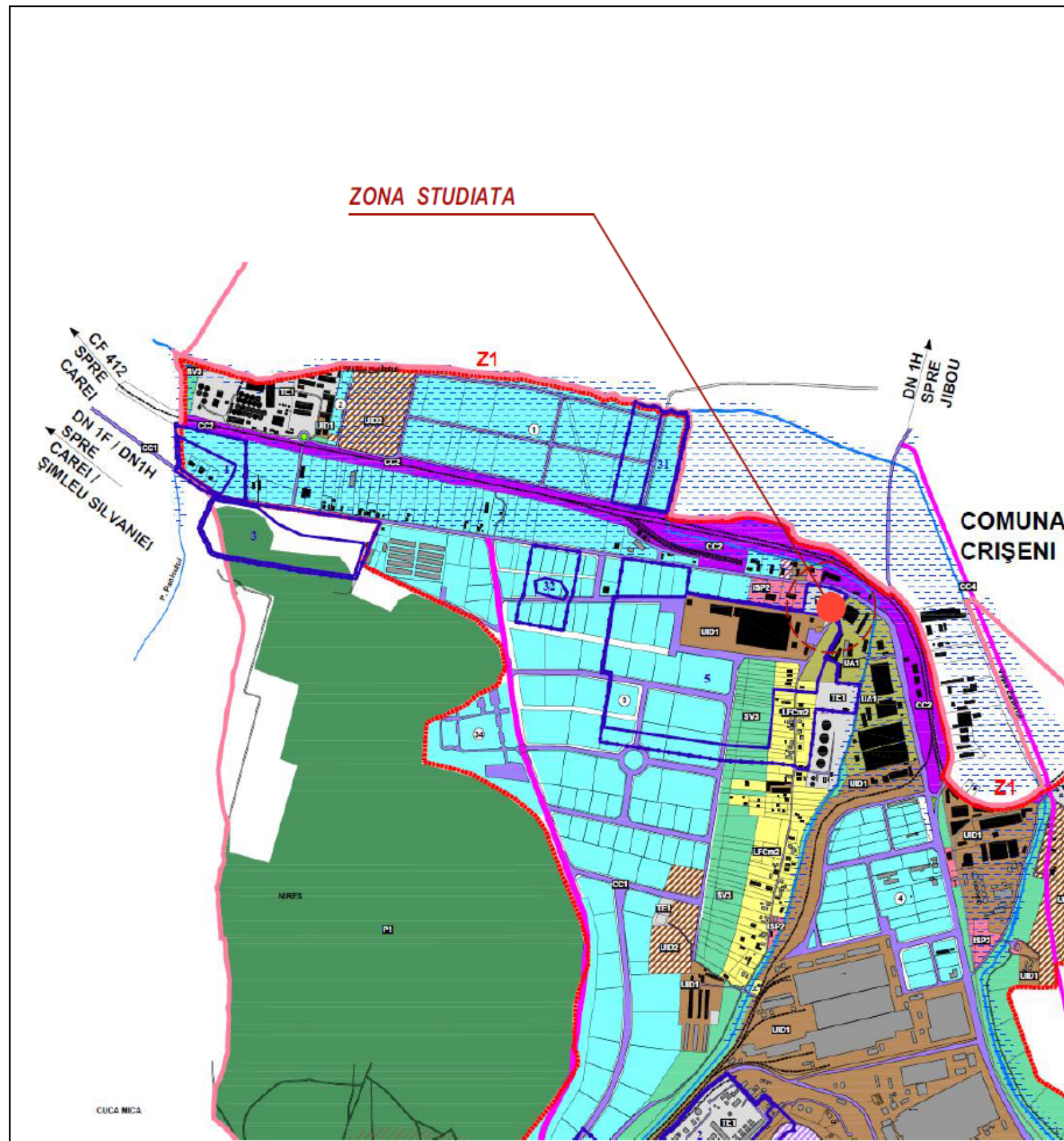
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (UTR)

U.T.R. - ul este o reprezentare conventională, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

U.T.R. - urile se identifică cu subzonele funcționale.

Intocmit,

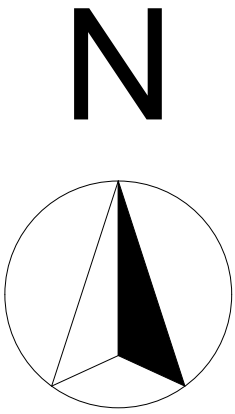
arh. Nădășan Carmen



PROIECTANT GENERAL: B.I.A. - Carmen Nadasan, TNA 2356 - Zalău, CUI 20219006				Beneficiar: S.C. CONTI S.R.L. - Zalău Amplasament: B_dul. Mihai Viteazul, nr. 121, Mun. Zalău, Jud. Salaj		PROIECT NR. 25/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 5000	TITLU PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE HALA DEPIZITARE PRIN MODIFICARE SUBZONA TE1 IN UID1	FAZA PUZ
SEF PROIECT	arh. NADASAN Carmen					
URBANISM	arh. NADASAN Carmen		DATA 05/2019	TITLU PLANSĂ	INCADRARE IN ZONA	PLANSĂ A01

IMOBIL INSCRIS IN CF NR. 55709

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	637816.692	351468.345	7.456
2	637815.198	351475.650	7.524
3	637813.402	351482.956	9.985
4	637810.666	351492.559	10.001
5	637807.533	351502.057	7.488
6	637804.934	351509.079	2.503
7	637803.565	351511.174	2.484
8	637801.804	351512.926	2.502
9	637799.707	351514.290	2.520
10	637797.348	351515.175	2.515
11	637794.839	351515.342	2.472
12	637792.417	351514.846	33.431
13	637764.041	351497.171	4.988
14	637761.925	351492.654	33.568
15	637734.417	351473.416	53.925
16	637742.707	351420.132	80.086
17	637821.729	351433.145	35.559
S = 5750.13mp			



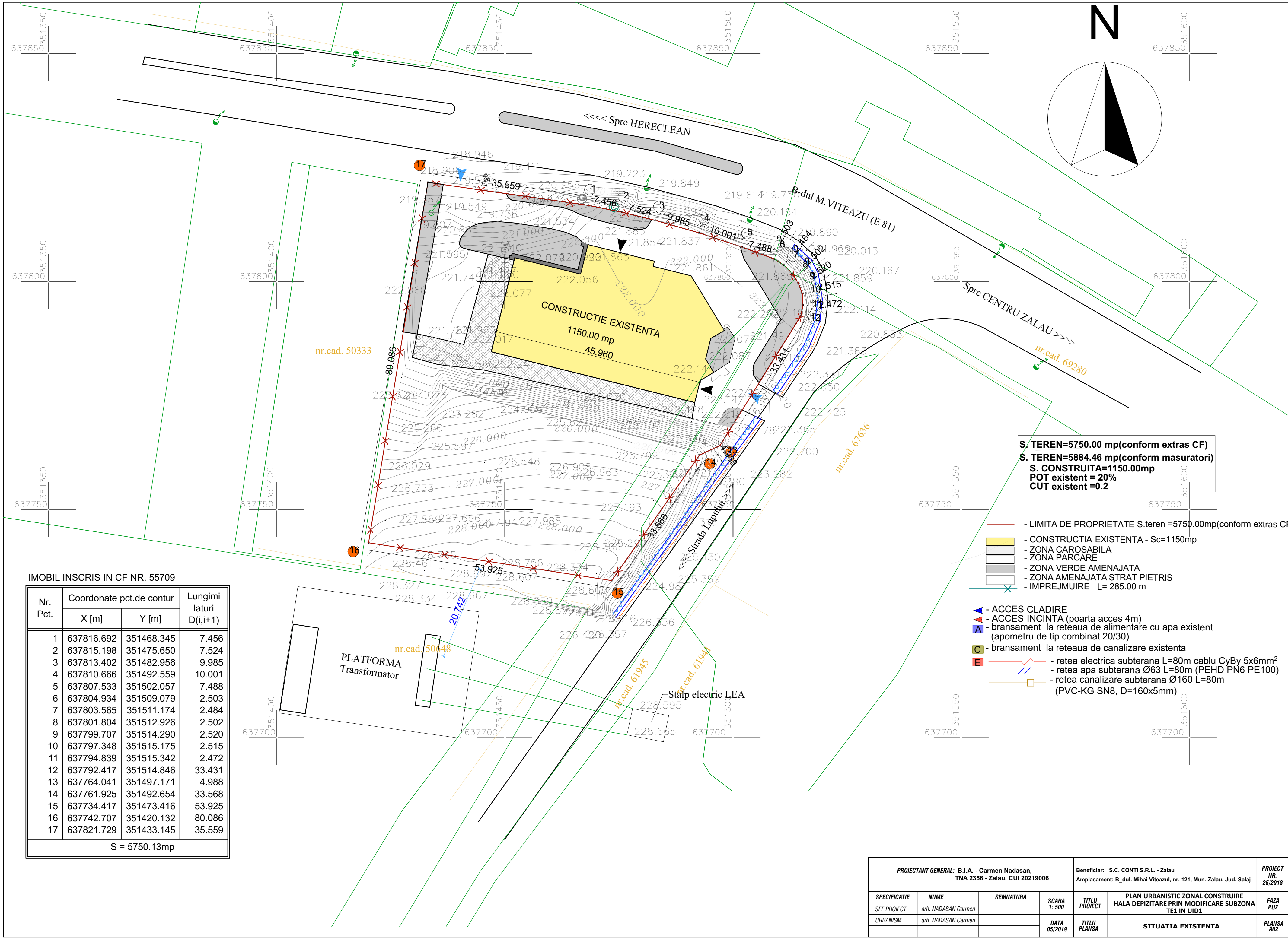
LEGENDA:

- ZONA STUDIATA)
- LIMITA DE PROPRIETATE S.teren =5750.00mp(cf. extras CF)
- CONSTRUCTIA PROPUSA - Sc/Sd=1035 mp
- CONSTRUCTIA EXISTENTA - Sc/Sd=1150mp
- ZONA CAROSABILA
- ZONA PARCARE
- ZONA VERDE AMENAJATA
- sant betonat colectare ape 78 m
- ACCES CLADIRE
- ACCES INCINTA (poarta acces 4m)
- bransament la reseaua de alimentare cu apa existent (apometru de tip combinat 20/30)
- bransament la reseaua de canalizare existenta
- retea electrica subterana L=80m cablu CyBy 5x6mm²

INDICI URBANISTICI	
S. TEREN=5750.00 mp	
S.c/S.d existenta=1150.00mp	
S.c/S.d propusa =1035.00mp	
S.c/S.d rezultata pe amplasament =2.185 mp	
POT existent = 20%	POT PROPOS = 38.00%
CUT existent =0.2	CUT PROPOS =0.38
POT max = 40%	CUT max = 1.0

BILANT TERITORIAL IN LIMITAAMPLASAMENTULUI STUDIAT					
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA AFERENTA CONSTRUCTII	1150.00	20.00	2185.00	38.00
2	ZONA DE CIRCULATII - PARCARI	1629.00	28.30	2260.00	39.30
3	ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI	728.00	12.70	1200.00	20.87
4	ZONA AFERENTA ECHIPARII EDILITATRE	60.00	1.05	105.00	1.83
5	TEREN NEAMENAJAT (ARABIL IN CF)	2183.00	37.95	-	-
	TOTAL	5750.00	100.00	5750.00	100.00

PROIECTANT GENERAL: B.I.A. - Carmen Nadasan, TNA 2356 - Zalau, CUI 20219006				Beneficiar: S.C. CONTI S.R.L. - Zalau Amplasament: B_dul. Mihai Viteazul, nr. 121, Mun. Zalau, Jud. Salaj		PROIECT NR. 25/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE HALA DEPZITARE	FAZA PUZ
SEF PROIECT	arh. NADASAN Carmen					
URBANISM	arh. NADASAN Carmen		DATA 05/2019	TITLU PLANSA	REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA A03



IMOBIL INSCRIS IN CF NR. 55709

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	637816.692	351468.345	7.456
2	637815.198	351475.650	7.524
3	637813.402	351482.956	9.985
4	637810.666	351492.559	10.001
5	637807.533	351502.057	7.488
6	637804.934	351509.079	2.503
7	637803.565	351511.174	2.484
8	637801.804	351512.926	2.502
9	637799.707	351514.290	2.520
10	637797.348	351515.175	2.515
11	637794.839	351515.342	2.472
12	637792.417	351514.846	33.431
13	637764.041	351497.171	4.988
14	637761.925	351492.654	33.568
15	637734.417	351473.416	53.925
16	637742.707	351420.132	80.086
17	637821.729	351433.145	35.559
S = 5750.13mp			

PROIECTANT GENERAL: B.I.A. - Carmen Nadasan, TNA 2356 - Zalau, CUI 20219006				Beneficiar: S.C. CONTI S.R.L. - Zalau Amplasament: B. dul. Mihai Viteazul, nr. 121, Mun. Zalau, Jud. Salaj		PROIECT NR. 25/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE HALA DEPIZITARE PRIN MODIFICARE SUBZONA TE1 IN UID1	FAZA PUZ
SEF PROIECT	arh. NADASAN Carmen					
URBANISM	arh. NADASAN Carmen		DATA 05/2019	TITLU PLANSĂ	SITUATIA EXISTENTA	PLANSĂ A02