



MUNICIPIUL ZALĂU CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)/260/610550 Fax: (40)/260/661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

HOTĂRÂREA NR. 162

din 15 mai 2020

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru modificare PUZ Dochia pentru parcelele cu nr. cad. 68830, nr. cad. 69248 privind utilizarea funcțională a terenurilor și reglementări urbanistice ” pentru imobilul format din terenuri proprietăți private a numitei S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L., respectiv S.C. CRIȘAN REZIDENȚIALE S.R.L.

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism nr. 16882 din 12.03.2020, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1021 din 03.09.2019 precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 16882 din 12.03.2020;

Văzând Rapoartele privind informarea și consultarea publicului nr. 12978 din 26.02.2020 și nr. 23691 din 05.05.2020, Avizul de oportunitate nr. 13 din 17.10.2019 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 1448 din 30.10.2019, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 7 din 11.05.2020;

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 modificare PUZ Dochia pentru parcelele cu nr. cad. 68830, nr. cad. 69248 privind utilizarea funcțională a terenurilor și reglementări urbanistice ” pentru imobilul format din terenuri proprietăți private, inițiată și finanțată de beneficiarii S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L. și S.C. CRIȘAN REZIDENȚIALE S.R.L., 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 modificare PUZ Dochia pentru parcelele cu nr. cad. 68830, nr. cad. 69248 privind utilizarea funcțională a terenurilor și reglementări urbanistice ” pentru imobilul format din

utilizarea funcțională a terenurilor și reglementări urbanistice ” pentru imobilul format din terenuri proprietăți private a numitei S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L., respectiv S.C. CRIȘAN REZIDENȚIALE S.R.L., este de 3 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 județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică
- Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- OCPI Sălaj, beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Bălăjel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Claudia Florica Ardelean

A handwritten signature in dark ink, which appears to be 'Claudia Florica Ardelean', is written below the text of the Secretary General.

MEMORIU GENERAL P.U.Z.

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere

DENUMIRE LUCRARE: **MODIFICARE PUZ DOCHIA PENTRU PARCELELE CU NR. CAD. 68830, NR. CAD. 69248 PRIVIND UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

AMPLASAMENT: **MUN. ZALĂU, JUD. SĂLAJ, C.F. NR. 68830, NR. CAD. 68830, C.F. NR. 69248, NR. CAD. 69248**

BENEFICIAR: **RADU CONSTRUCT SRL
CRIȘAN REZIDENȚIALE SRL**

NUMĂR PROIECT: **43 / 2019**

FAZA: **PUZ**

PROIECTANT GENERAL: **ATELIER CONTRAST2 SRL**
Str. Olarilor, nr. 4A, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
Tel: 0747 112 405

COLECTIV ELABORARE:

Șef proiect:	arh. PAUL POP
Coordonator urbanism:	arh. CARMEN NĂDĂȘAN
Proiectat:	arh. PAUL POP
Proiectat instalații:	ing. PRODAN VASILE

DATA ELABORĂRII: **IANUARIE 2020**



1.2. Obiectul lucrării

Prezența documentație în faza PUZ s-a întocmit la solicitarea beneficiarilor CRIȘAN REZIDENȚIALE SRL și RADU CONSTRUCT SRL pentru **“MODIFICARE PUZ DOCHIA PENTRU PARCELELE CU NR. CAD. 68830, NR. CAD. 69248 PRIVIND UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE”**. Terenul, proprietate privată se afla situat în intravilanul municipiului Zalău.

Amplasamentul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarilor RADU CONSTRUCT SRL și CRIȘAN REZIDENȚIALE SRL înscris în C.F. nr. 68830, nr. cad. 68830, respectiv C.F. nr. 69248, nr. cad. 69248.

Terenurile studiate au o suprafață totală de 6189 mp conform C.F. Terenul este liber de construit.

Amplasamentul studiat se învecinează pe latura nordică și sudică cu proprietăți private, pe latura estică cu un drum privat (beneficiarul având cotă parte din parcela cu nr. cad. 58564), iar pe latura vestică cu un drum aparținând Municipiului Zalău.

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se realizează dintr-un drum privat (beneficiarul având cotă parte din parcela cu nr. cad. 58564) și dintr-un drum aparținând Municipiului Zalău.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Elaborarea PUZ a fost impusă prin certificatul de urbanism nr. 1021 din 03.09.2019, eliberat de Primăria Municipiului Zalău.

Cadrul conținut pe baza căruia se elaborează documentația este Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal-indicativ GM 010-2000 – aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16-august 2000.

Propunerea prezentului PUZ constă în:

MODIFICARE PUZ DOCHIA PENTRU PARCELELE CU NR. CAD. 68830, NR. CAD. 69248 PRIVIND UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

1.3. Surse de documentare

- PUZ ZONA DE LOCUIT-GRADINA DOCHIEI- ZALĂU
- PUG Municipiul Zalău 2010
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Prezenta documentație urbanistică s-a elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. 1021 din 03.09.2019, emis de Primăria Municipiului Zalău.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este situat la contactul a trei mari unități geografice: Podișul Someșan, Munții Apuseni și Dealurile de Vest, respectiv subunitățile acestora – Depresiunea Almaș – Agrij, Culmea Mesesului și Dealurile Salajului.

Topografic, vatra orașului se afla într-un spațiu depresionar format prin eroziune, la poalele Mesesului, care domina orașul la sud. Culmea sa cristalină este fragmentată de văi într-o serie de măguri, separate prin inșeuri relativ accentuate. Altitudinea generală a culmii în limitele administrative ale orașului este cuprinsă între 500-700 m (Măgura Stanii-717 m). Oscilațiile pe verticală ale culmii și acțiunea îndelungată a factorilor denudaționali au determinat pe lângă antecedenta unor vai și o succesiune a suprafețelor de nivelare, ale ciclului miocen (700 – 750) și ale celui pliocen (600 – 650 m). Depresiunea Zalău este redusă ca extensiune, având formă unui golf alungit pe direcția Sud-Nord. Altitudinile sale sunt cuprinse între 250-450 m.

Teritoriul administrativ posedă un relief variat, dominat de Culmea Mesesului, modelat în principal de rețeaua hidrografică. Dacă în perimetrul Depresiunii Zalăului structura litologică s-a impus slab, doar în aspectul general al peisajului și nu în forme specifice, nu același lucru se poate spune despre partea sudică, unde structura litologică primează în alcătuirea formelor de relief.

Municipiul Zalău este situat în cea mai mare parte în albia majoră a Văii Zalăului, lunca și terasa inferioară a acesteia care, însumat iau forma unei cuve depresionare, flancate dinspre Sud de abruptul Mesesului cu o denivelare de cca. 200-300 m, precum și pe terasa superioară din dreapta Văii Ortelec.

Ca resurse ale solului, vatra municipiului este situată predominant peste formațiunile sedimentare malvensiene, alcătuite din straturi succesive de marne, argile, nisipuri și material rulat (pietrișuri) ale lacului panonian, slab înclinate spre direcția nord-vestică, luând forma unei cuve sinclinale spre zona centrală a municipiului.

Depozitele cuaternare aluviale holocene acoperă luncile principalelor cursuri de apă, unde au grosime de până la 5 m, fiind alcătuite din pietrișuri în masă de nisipuri și luturi nisipoase, cu lentile de luturi prăfoase colmatate destul de accentuat cu depuneri coluviale. Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este relativ sărac în resurse ale subsolului. La scară industrială se exploatează doar marnele și argilele.

Gipsurile din partea de Nord-Est a teritoriului, deși în strate ce permit exploatare economică, nu au fost valorificate până în prezent.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor și a constatărilor de pe teren, zona se înscrie ca amplasament într-un cartier de locuințe intens locuit care în ultimii ani s-a dezvoltat puternic și grație potențialului peisagistic deosebit.

Pentru terenul în cauză a fost efectuat un PUZ Zona de locuit-Gradina Dochiei, amplasament care conform acestui PUZ este cuprins în LV1-Zona de locuințe cu regim de înălțime D+P+E+M. Interesul cetățenilor este unul ridicat, în sensul dorinței manifestate de a construi clădiri de locuit pe parcelele proprietate private. Zonele vecine dispun de utilități necesare: energie electrică, apă potabilă din rețeaua publică, canalizare, gaze naturale.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată care include amplasamentul – proprietate privată a beneficiarilor RADU CONSTRUCT SRL și CRIȘAN REZIDENȚIALE SRL – este situat în intravilanul municipiului Zalău, în partea centrală a municipiului Zalău, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Amplasamentul studiat se învecinează pe latura nordică și sudică cu proprietăți private, pe latura estică cu un drum privat (beneficiarul având cotă parte din parcela cu nr. cad. 58564), iar pe latura vestică cu un drum aparținând Municipiului Zalău.

Viitorul ansamblu de locuințe va avea o poziție relativ marginașă, beneficiind de aceleași facilități ca zonele învecinate. Accesele se vor stabili prin strada Leontin Ghergariu, str. Ion Creanga, str. Marin Sorescu și str. George Coșbuc.

Zona va fi ușor accesibilă atât în ceea ce privește accesul auto și pietonal cât și cooperarea cu domeniul edilitar, în zona existând rețelele necesare racordării noilor construcții (rețelele deja existente sau care sunt în curs de finalizare).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere tectonic, teritoriul administrativ este stabil. Seismic, teritoriul se încadrează, conform normativului P100/92 în zona F. Precedarea unei seismice de către condiții nefavorabile – ploi abundente care să supraîncarce terenurile cu umiditate, poate duce la declanșarea unor curgeri masive de noroi.

Din punct de vedere hidrografic municipiul Zalău este drenat de râul Zalău și afluentul acestuia Valea Mitei.

Râul Zalău, afluent de dreapta al Crasnei își dezvoltă bazinul și cursul superior pe teritoriul administrativ al municipiului Zalău, având izvoare pe flancul vestic al Mesesului.

Alimentarea în cea mai mare parte are un caracter pluvio-nival, pe perioada de vară-toamna, un rol important în asigurarea debitului de scurgere jucându-l și alimentarea subterană.

Regimul scurgerii este unul de tip carpatic transilvănean cu debite mari timpurii de primăvara care durează 1-2 luni (martie-aprilie). Această perioadă este urmată de viiturile de la începutul verii. Debitul mediu multianual al Zalăului la ieșirea din municipiu este de cca. 0,5-0,6 m³/s.

Apele freatice din zona municipiului Zalău sunt rezultanta unei structuri geologice complexe, ca urmare în cadrul perimetrului analizat punându-se în evidență atât ape freatice cât și cele de adâncime.

Alternanța de roci permeabile (nisipuri, pietrișuri) cu roci impermeabile (argile, marne) și tectonica în anticlinale și sinclinale au oferit posibilitatea formării orizonturilor acvifere arteziene.

Infiltrarea apei pluviale în stratul acvifer captiv este favorizat și de vegetația naturală prezenta în zonă, acestea fiind împădurită în proporție de 40-50 %, restul suprafeței fiind ocupată de pajiști naturale.

Clima municipiului Zalău este influențată de factori climatogenetici (poziția geografică, radiația solară, circulația generală a atmosferei, relieful, solul, vegetația, suprafețele acvatice) la care se adăugă activități antropice.

Temperatura medie multianuală a aerului în cadrul municipiului Zalău este cuprinsă între 8-9° C (partea de intravilan) și scade la 6-8°C în partea estică situată în flancul vestic al Mesesului.

Din perspectiva favorabilității termice a teritoriului municipiului Zalău, acesta se încadrează în limitele optimului termic, atât în perioada rece cât și în cea caldă a anului, neexistând restricții termice în vederea valorificării economice ale acestuia.

Valorile extreme ale temperaturilor din cadrul municipiului Zalău se încadrează în clasa celor mijlocii ca și extremitate.

În cadrul municipiului Zalău, factorii climatogenetici, dintre care se evidențiază circulația generală a atmosferei și caracterul suprafețelor active face că în sezonul rece al anului, valorile medii climatice ale umidității aerului să fie cuprinse între 80 % și 89 %.

În ceea ce privește nebulozitatea, Depresiunea Zalăului se caracterizează printr-o variație specifică a valorilor nebulozității, determinată de tipurile genetice de nori prezenți aici.

Varietatea formelor de relief, neuniformitatea litologică, diversitatea asociațiilor vegetale, condițiile diferite de temperatură și umiditate au favorizat formarea unui înveliș edafic compus dintr-o gamă largă de soluri zonale, azonale și intrazonale.

Solurile zonale sunt specifice climatului temperat suboceanic, solurile azonale sunt determinate de specificul regimului hidric și de adâncimea pânzei freatice, iar solurile intrazonale sunt dependente de structură litologică a teritoriului.

Vegetația este elementul dominant ce, în asociere cu diverse dotări, contribuie la îndeplinirea funcțiilor ecologice, sanitar-igienice, utilitar economice, de agrement și estetice ale spațiului urban modern. Din punct de vedere biogeografic vegetația naturală de pe teritoriul municipiului Zalău se încadrează în seria de zonalitate vest-europeană, etajul nemoral de dealuri și podișuri cu subetajul stejarului și etajul nemoral de munți scunzi cu subetajul fagului, provincia Central-Europeană Carpatică.

Pe lângă vegetația zonală, alcătuită dintr-un complex de formațiuni și asociații aflate în concordanță cu condițiile fizio-geografice specifice, apar și formațiuni intrazonale și azonale localizate în condiții speciale. Vegetația naturală cu caracter primar a fost înlocuită aproape în întregime de către formațiunile secundare sau vegetația de origine antropică.

Pe teritoriul municipiului prin studii de specialitate au fost identificate aproximativ 1000 de specii de plante vasculare, inclusiv specii introduse.

Din punct de vedere zoogeografic fauna sălbatică de pe teritoriul Zalăului aparține Provinciei Dacice, subdiviziune a Supraprovinciei Central-Europene. Ecologic face parte din cadrul faunei pădurilor nemorale de dealuri și munți scunzi și faunei sinantropice. În teritoriu sunt 10 fonduri de vânătoare, speciile cinegetice principale fiind căprioară, iepurele, fazanul, iar cele secundare mistrețul, potârnichea și vulpea.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat se învecinează pe latura nordică și sudică cu proprietăți private, pe latura estică cu un drum privat (beneficiarul având cotă parte din parcela cu nr. cad. 58564), iar pe latura vestică cu un drum aparținând Municipiului Zalău.

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se realizează dintr-un drum privat (beneficiarul având cotă parte din parcela cu nr. cad. 58564) și dintr-un drum aparținând Municipiului Zalău.

Zona studiată este legată de localitate prin intermediul străzilor existente Leontin Ghergariu, Ion Creanga, Marin Sorescu, George Coșbuc, străzi care actualmente sunt parțial asfaltate sau pietruite, iar unele sunt de pământ, necesitând lucrări de modernizare și corectare a dimensiunilor gabaritice.

Se vor respecta profilele de străzi propuse în PUZ Dochia.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

-în zonă funcțiunea predominantă este cea de locuire

Relaționări între funcțiuni

Terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Zalău. Se are în vedere mobilarea zonei cu locuințe semicolective.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

-nu este cazul

Aspecte calitative ale fondului construit

-nu este cazul

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona dispune de posibilitatea racordării la toate serviciile existente pe zonele vecine

Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi ale amplasamentului studiat vor fi asigurate prin zonele ce rămân în jurul clădirilor construite, spații verzi amenajate.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Zona nu prezintă riscuri naturale. Conform studiului geotehnic elaborat și verificat Af, pe amplasamentul obiectivului nu sunt pericole de cutremure, inundații, rupturi sau alunecări de teren de tipul curgeri plastice. Pe amplasamentul viitoarelor locuințe terenul este stabil.

2.6. Echipare edilitară

În prezent, în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială. Utilitățile vor fi asigurate de la cele existente pe străzile Marin Sorescu și Ion Creanga,

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

-Relatia cadru natural-cadru construit

Cadrul natural, poziția și suprafața terenului studiat este propice pentru a se executa mobilare cu construcții de locuințe.

PUZ-ul ce se execută va amenaja zona cu o relație armonioasă între natural și construit.

-Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale și antropice, de asemenea zona este ferită până în prezent de factori poluanți

Conform studiului geotehnic elaborat și verificat Af, pe amplasamentul obiectivului nu sunt pericole de cutremure, inundații, rupturi sau alunecări de teren de tipul curgeri plastice. Pe amplasamentul viitoarelor locuințe terenul este stabil.

-Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona

Punctele și traseele din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, nu prezintă riscuri pentru zona

-Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Zona nu prezintă această opțiune.

-Evidențierea potențialului balnear și turistic

Zona nu prezintă această opțiune.

2.8. Opțiuni ale populației

PUZ-Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea / întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați: pregătirea acesteia se face de către specialiști, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape, prin reprezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010 și a Regulamentului local de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.C.L. nr. 97 din 19.04.2019, completat prin H.C.L. nr. 161 din 30.05.2019.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

a. Studiul topografic

Terenul studiat are o ușoară panta orientată pe direcția Vest-Est.

b. Studiul geotehnic

-conform datelor din Studiul geotehnic, verificat la cerința Af

3.2. Prevederi ale PUG

Situația existentă

Conform PUG 2010 – PUZ Zona de locuit Gradina Dochiei-zonă de locuințe cu regim de înălțime D+P+E+M. Funcțiunea dominantă-rezidențială; Utilizări admise: locuințe individuale izolate, spații comerciale de mici dimensiuni, servicii și birouri profesionale cu condiția ca suprafața desfasurată să fie sub 180,00 mp; Interdicție temporară datorită alunecărilor de teren de intensitate medie-mică/tasărilor active-este necesar elaborarea de expertiză geotehnică; Amplasarea față de aliniament se va face conform PUZ, nu mai puțin de 3,00 m; Distanța de la limita laterală minim 1,00 m; Suprafața minimă a parcelei este de 450,00 mp cu un front minim la stradă de 15,00 m; Înălțimea maximă a construcției 11,00 m la streășină; Toate clădirile vor

fi prevăzute cu acoperiș în 2 sau 4 ape și se vor evita culorile stridente; POT_{max}=30%; CUT_{max}=1,20.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității.

Concepția urbanistică a ținut cont de rezolvarea acceselor carosabile și pietonale, de rezervarea terenurilor necesare amenajării drumurilor, precum și de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G. 525/1996.

S-au făcut propuneri de rezolvare a rețelelor de utilități.

Regimul de înălțime, aliniamentele, funcțiunile, indicii urbanistici sunt în concordanță cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale lejere, precum și de asigurarea din cauza deschiderii a unei panorame deosebite.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se realizează dintr-un drum privat (beneficiarul având cotă parte din parcela cu nr. cad. 58564) și dintr-un drum aparținând Municipiului Zalău (parcela cu nr. cad. 68098)

În zona studiată străzile existente au fost propuse pentru modernizare și extinderea acestora cu fire noi de circulație. Pentru străzile Leontin Ghergariu, Ion Creanga, Marin Sorescu există lucrări de modernizare aflate în derulare. Străzile noi propuse pentru zona studiată în PUZ Dochia vor continua străzile existente. Astfel, conform PUZ-Dochia strada Marin Sorescu va avea un profil de 12 m, iar strada Leontin Ghergariu va avea o lățime de 9 m.

Amplasamentul studiat este străpuns de un drum aparținând Municipiului Zalău (nr. cad. 68098).

În interiorul parcelei private se va asigura posibilitatea de parcare a autovehiculelor, conform normelor și legislației în vigoare.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezența documentației în faza PUZ s-a întocmit la solicitarea RADU CONSTRUCT SRL și CRIȘAN REZIDENȚIALE SRL pentru **MODIFICARE PUZ DOCHIA PENTRU PARCELELE CU NR. CAD. 68830, NR. CAD. 69248 PRIVIND UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE**. Terenul, proprietate privată se găsește în intravilanul Municipiului Zalău.

Amplasamentul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarilor RADU CONSTRUCT SRL și CRIȘAN REZIDENȚIALE SRL înscris în C.F. nr. 68830, nr. cad. 68830, respectiv C.F. nr. 69248, nr. cad. 69248. În C.F. nu sunt notate sarcini.

Propunerea prezentului PUZ constă în:

MODIFICARE PUZ DOCHIA PENTRU PARCELELE CU NR. CAD. 68830, NR. CAD. 69248 PRIVIND UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Având în vedere prescripțiile urbanistice din UTR-LV1 privind utilizarea funcțională a terenurilor, referitor la locuire se permit doar locuințe individuale izolate având dimensiuni reduse în plan. Se propune MODIFICARE PUZ DOCHIA PENTRU PARCELELE CU NR. CAD. 68830, NR. CAD. 69248 PRIVIND UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR adică extinderea potențialului funcțiunii de locuire cu locuințe semicolective cu două apartamente, păstrând dimensiunile reduse în plan ale viitoarelor construcții.

Conform RLU aferent PUZ propus – Zona construcției de locuințe - cuprinde subzona LV1b construcții individuale izolate, în condiții speciale de densitate redusă, realizabile punctual pe bază de studiu geotehnic și locuințe semicolective cu două apartamente. În cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea principală este cea de locuire. Se admit și spații comerciale de mici dimensiuni pentru deservirea locuințelor din zonă.

Utilizări admise: locuințe individuale izolate, locuințe semicolective cu două apartamente, locuințe cuplate, locuințe înșiruite, spații comerciale de mici dimensiuni, servicii și birouri profesionale cu condiția ca suprafața desfășurată să fie sub 180,00 mp; Interdicție temporară datorită alunecărilor de teren de intensitate medie-mică/tasărilor active-este necesar elaborarea de expertiză geotehnică; Amplasarea față de aliniament se va face conform PUZ, nu mai puțin de 3,00 m. Distanța de la limita laterală minim 1,00 m; o parcelă trebuie să aibă dimensiuni minime precizate în regulamentul general de urbanism; suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; Înălțimea maximă a construcției 11,00 m la streșină; Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș în 2 sau 4 ape și se vor evita culorile stridente; POT_{max}=30%; CUT_{max}=1,20.

Pentru zona studiată în cadrul PUZ s-a întocmit bilanțul teritorial comparativ existent - propus.

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ		OBSERVAȚII
	mp	%	mp	%	
<i>Suprafața teren</i>	6189	100	6189	100	
<i>Suprafața construită</i>	0	-	1610	26.01	
<i>Suprafața desfășurată</i>	0	-	3220		
<i>Suprafața spații verzi</i>	0	-	3279	52.99	
<i>Suprafața circulației</i>	0	-	1300	21.00	
<i>Regimul de înălțime</i>	-		P+M/P+1		
<i>P.O.T.</i>	0		26,01 %		P.O.T. max conf. RLU = 30 %
<i>C.U.T.</i>	0		0.52		C.U.T. max conf. RLU = 1.20

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin extinderea rețelei existente pe strada Marin Sorescu, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În zona analizată vor fi prevăzute două firide de distribuție de tip E2+6 din care vor fi conectate blocurile de măsură și protecție. Branșamentele electrice vor fi realizate prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran, iar blocurile de măsură vor fi montate în exterior la limita de proprietate. Vor fi utilizate blocuri de măsură și protecție cu două, respectiv patru aparate de măsură. Conectarea imobilelor se va realiza individual pentru fiecare locuință, de la blocurile de măsură, prin cabluri armate pozate subteran. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă, va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordare emis de furnizorul local.

Zona va fi prevăzută cu iluminat public stradal, prin corpuri de iluminat eficiente energetic montate pe stâlpi și racordate la sistemul public din zonă.

Conectarea la rețelele de telecomunicații ale furnizorilor din zonă se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin extinderea rețelelor publice existente pe străzile Ion Creangă și Marin Sorescu. Vor fi realizate extinderi de rețele prin conducte din PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 110 mm. Conductele vor fi pozate îngropat la adâncimea de 1.00 m. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m. Hidranții vor fi de tip suprateran cu Dn 80 mm. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă prin branșamente individuale realizate din conducte de PEID cu De 25 mm, cămine de apometru la limita de proprietate și contoare de apă cu Dn 20 mm, clasa de precizie C. Soluția tehnică de realizare a extinderii va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC SN8 de tip KG cu diametrul de 250 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de canalizare prin racorduri individuale din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160 mm și cămin propriu de racord. Pantă de montare a conductelor vă urmăriți panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețelele de canalizare propuse vor fi conectate la cele existente pe străzile Ion Creangă și Marin Sorescu.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 315 mm, guri de scurgere și cămine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe ambele părți ale carosabilului și vor fi conectate la rețea prin conducte din PVC cu diametrul de 200 mm. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Pantă de montare a conductelor vă urmăriți panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Apele pluviale vor fi descărcate la rețelele existente pe străzile Ion Creangă și Marin Sorescu.

Extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare va fi realizată cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și pompe de căldură alimentate cu energie electrică. Echiparea zonei cu rețele de gaze naturale se va realiza prin intermediul furnizorului din zonă.

3.7. Protecția mediului

Prin natura funcțiunii – locuire – nu se presupune existența unor surse de poluare a mediului.

Eroziunea solului va fi împiedicată prin dirijarea apelor pluviale prin rigole în rețeaua de canalizare pluvială.

Gunoiul menajer va fi colectat în pubele, colectarea și golirea făcându-se periodic cu autoutilitare specializate.

Materialele re folosibile sau reciclabile vor fi colectate în containere speciale amplasate pe platforma gospodăreasca.

Organizarea colectării și transportului acestor materiale revine autorității locale.

3.8. Obiective de utilitate publică

În interiorul limitei studiate nu sunt obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În cazul avizului favorabil pentru faza P.U.Z. din partea Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, beneficiarul va putea face demersurile necesare impuse de reglementările legale în vigoare, pentru fazele următoare.

Lucrările de construire vor putea începe numai după obținerea Autorizației de Construire în baza documentației faza D.T.A.C. și obținerii avizelor și acordurilor aferente.

Propunerea prezentată pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultațiilor avute cu beneficiarul, cu vecinii adiacenți, cu specialiști din domeniul topografic și geologic, cu instituțiile avizate rezultând faptul că investiția este una oportună pentru terenul studiat.

Terenul în cauză a dobândit reglementări corespunzătoare zonei de încadrare, prin urmare poate fi propus pentru construire.

La dezvoltarea zonei în viitor se va ține cont de prevederile PUG și de reglementările prezentului PUZ. Se va asigura corelarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor cu conținutul documentațiilor deja avizate.

Data
Ianuarie 2020



Întocmit,
arh. Pop Paul
Verificat,
arh. Nădășan Carmen



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

I. Dispoziții generale.

- 1.1. Rolul RLU.
- 1.2. Bază legală a elaborării.
- 1.3. Domeniul de aplicare.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
- 2.2. Reguli cu privire la apărarea interesului public.
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
- 2.6. Reguli cu privire la formă și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Anexele regulamentului

III. Zonificarea funcțională.

- 3.1. Unități și subunități funcționale.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ – MODIFICARE PUZ DOCHIA PENTRU PARCELELE CU NR. CAD. 68830, NR. CAD. 69248 PRIVIND UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

I. Dispoziții generale.

1.1 Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat. Administrația publică locală va utiliza acest regulament ca bază pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certificate de urbanism/ autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul local de urbanism este o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul PUZ. La baza elaborării RLU aferent PUZ stau la baza regulamentul de urbanism aprobat prin HG 525/1996 și Ghidul de aplicare al RLU aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum și reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG.

Terenul studiat se afla în intravilanul Municipiului Zalău și este în proprietate privată a persoanelor fizice.

Prin temă de proiectare se solicita modificarea Planului Urbanistic Zonal-Gradina Dochiei pentru parcela cu nr. cad. 68830, respectiv parcela cu nr. cad. 69248 privind utilizarea funcțională a terenurilor și reglementări urbanistice. Mai precis, se propune extinderea potențialului de locuire, introducând în utilizările admise, pe lângă locuințele individuale izolate, locuințele semicolective cu 2 apartamente, locuințele cuplate sau locuințele înșiruite.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

1.2. Baza legală a elaborării.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- H.G. nr. 525/1996 (republicată) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- GM-010/2000 ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al PUZ
- GM-007/2000 ghidul privind elaborarea și aprobarea RLU
- Codul civil
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea locuinței nr. 114/1995 (republicată)
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, 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, republicata, cu modificările ulterioare
- Legea apelor nr. 107/1996, republicata
- Ordinul 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 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism cu modificările ulterioare
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă privind modul de viață al populației
- H.G. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, republicata

- Legea drumurilor nr. 13/1974 și H.G. nr. 35/1996
- Ordonanța nr. 43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor cu modificările ulterioare
- H.G. 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 de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice
- Legea protecției civile nr. 106/1996 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. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății justiției precum și unele măsuri adiacente
- Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- H.G. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor
- H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologica;
- Legea nr. 363/2006-privind aprobarea Planului de Amenajare și Teritoriului National-Sectiunea I-Retele de Transport
- Legea monumentelor de for public nr. 120/2006
- Bază legală a elaborării RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestuia

1.3. Domeniul de aplicare.

Pentru zona studiată se are în vedere mobilarea terenului pentru executarea de construcții de locuințe.

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor cât și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în extravilan cât și în intravilan.

Condiționările stabilite prin RLU sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, cât și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse. Prevederile prezentului RLU se corelează cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG ZALĂU 2010 și cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-Dochia.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

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

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale propunerii. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează cu proprietatea celor care dețin terenuri în zonă. Amenajarea zonei din PUZ presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis
- 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 re-utilizare, dacă este posibil și fezabil
- deșeurile care nu pot fi re-utilizate 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, dată 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 Regională de Protecție a Mediului

-va trebui 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

Se vor respecta următoarele priorități:

-crearea condițiilor economice și juridice pentru asigurarea posibilității creării circulațiilor nou propuse cât și a rețelelor tehnico-edilitare prevăzute în memoriul general

-completarea zonelor de locuințe și servicii conexe prin valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare

-amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte

-autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai de către Primăria Zalău cu avizul autorităților abilitate prin lege și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a prescripțiilor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor

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

2.2. Reguli cu privire la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

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

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

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

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția că procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice faza D.T.A.C. întocmite în acest scop.

Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de cedarea gratuită, unde este necesar, a unei suprafețe de teren pe toată lățimea parcelelor pentru a se putea realiza căile de circulație la dimensiunile prevăzute pentru zona respectivă și echipării edilitare prevăzute.

Pentru a fi construibilă, parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- sa aibă asigurat accesul la drum public (direct sau prin servitute)
- sa aibă posibilități de asigurare a echipării tehnico-edilitare necesare cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea corectă a construcțiilor

2.3. - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Regimul de aliniere este stabilit în funcție de regimul de înălțime al construcțiilor, de profilele transversale caracteristice 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 Local de Urbanism.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar construcții și instalații aferente drumurilor publice, parcaje, spații de deservire, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașile de siguranță și fașile de protecție.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului Civil și ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Pentru asigurarea respectării normelor de însoțire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-

un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii. 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. Pantă 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.

Pantă cail 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.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile de mai sus se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului

- beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt în proprietate publică a municipiului dacă legea nu prevede altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare intra în proprietatea publică.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare publice
- la clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor de canalizarea pluvială să fie făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheții
- sa se asigure evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canlizare pluviala
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- branșamentele vor ține seama de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnica a terenului și nivelul apelor freatice
- sa se evite dispunerea vizibilă a cablurilor TV
- se va interzice dispunerea antenelor TV în locuri vizibile din circulațiile publice

2.6. Reguli cu privire la formă și dimensiunea construcțiilor

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale, posterioară (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și din prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile prezentului PUZ.

Orice intenție care nu se conformează celor avizate și aprobate prin prezentul PUZ este necesar să urmeze procedurile similare de avizare și aprobare urmate de prezența documentației.

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari conform legii.

Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de urbanism.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul General de Urbanism.

Spațiul verde amenajat pentru fiecare parcelă va fi de minim 40% din suprafața totală deținută (parcels).

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurii:

- împrejurii opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale
- împrejurii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice
- pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Întocmit,
arh. Pop Paul
arh. Nădășan Carmen



Anexele regulamentului

Anexele nr. 1-6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

Anexa nr. 1 **la regulament**

Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1. Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu)

Anexa nr. 2 **la regulament**

Procentul de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1.-Zone centrale-80 %

2.1.2.-Zone comerciale-80 %

2.1.3.-Zone mixte-70 %

2.1.4.-Zone rurale-30 %

2.1.5.-Zone rezidențiale

2.1.5.-Zona exclusive rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 – 35%

2.1.5.-Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri- 20 %

2.1.5.-Zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) – 40 %

2.1.6.-Zone industriale

-pentru cele existente:

-nu este prevăzut un procent de ocupare a terenului

-pentru cele propuse:

-procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

Anexa nr. 3 **la regulament**

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

3.10-Construcții de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Anexa nr. 4 **la regulament**

Accese carosabile

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

4.11. – Construcții de locuințe

4.11.1.-Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelari pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături);
- cele cu o lungime de 30 m – o singură banda de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capă.

4.11.2.-Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- în cazul unei parcelari pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături)
- cele cu o lungime de maximum 30 m – o singură banda de 3,5 m lățime
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt

4.11.3. – Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- accese la parcare și garaje

4.12. – Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Anexa nr. 5 **la regulament**

Parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.11.-Construcții de locuințe

5.11.1. – Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- cate un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- cate un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun

5.11.2. – Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100 %

Anexa nr. 6 **la regulament**

Spații verzi și plantate

6.8.-Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

III Zonificarea funcțională

Unități și subunități funcționale

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul PUZ este structurată după cum urmează:

1. Zona de construcții de locuințe. Cuprinde subzona LV1b construcții individuale izolate, în condiții speciale de densitate redusă, realizabile punctual pe bază de studiu geotehnic și locuințe semicolective cu două apartamente.

În cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea principală este cea de locuire. Se admit și spații comerciale de mici dimensiuni pentru deservirea locuințelor din zonă.

Contururile s-au delimitat prin axele străzilor și limitele cadastrale pe baza funcțiunii dominante.

Fiecare din unitățile și subunitățile menționate au fost precizate prin câte un indicativ zonal.

În cadrul subunităților similare deoarece caracteristicile sunt similare, s-a formulat același set de prescripții. În consecință, fiecare unitate teritorială de referință identificată firesc printr-un indicativ zonal, va beneficia de fișa sa de prescripții specifice anexată prezentului Regulament Local de Urbanism.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Art. 1 – Tipuri de subzone funcționale

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei

Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 – Utilizări permise

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții

Art. 6 – Interdicții temporare

Art. 7 – Interdicții permanente

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORIE

Art. 8 – Orientarea față de punctele cardinale

Art. 9 – Amplasarea față de drumurile publice

Art. 10 – Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul

Art. 11 – Amplasarea față de aliniament

Art. 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 13 – Accese carosabile

Art. 14 – Accese pietonale

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

Art. 15 – Racordarea la rețelele existente

Art. 16 – Realizarea de rețele noi

Art. 17 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMĂ ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Art. 18 – Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Art. 19 – Înălțimea construcțiilor

Art. 20 – Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 21 – Procentul de ocupare a terenului

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRE

Art. 22 – Parcaje

Art. 23 – Spații verzi

Art. 24 – Împrejmuiri

FIȘA DE PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ LV1b

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Art. 1 – Tipuri de subzone funcționale

- construcții de locuințe

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială

Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei

- conform PUZ

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 – Utilizări permise

- locuințe individuale izolate având dimensiuni reduse în plan
- locuințe semicolective cu două apartamente
- locuințe cuplate
- locuințe înșiruite
- se admit spații comerciale de mici dimensiuni pentru deservirea locuințelor din zonă
- lucrări tehnico – edilitare care servesc funcțiunile de bază

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții

- clădiri de locuit și anexele gospodărești aferente acestora având funcțiuni complementare celei de locuire (garaje, umbrare, anexe pentru animalele de companie) vor avea după caz documentații tehnice avizate și autorizate potrivit legii. Proiectul fiecărei case va fi avizat și de un verficator de proiecte atestat MLPAT

Art. 6 – Interdicții temporare:

- orice construcție până la realizarea condițiilor menționate mai sus, până la corelarea cu traseele de străzi și rețelele de utilități și până la întocmirea D.T.A.C.

Art. 7 – Interdicții permanente

- orice construcție care nu îndeplinesc condițiile menționate anterior
- activități poluante cu risc tehnologic sau care incomodează traficul
- construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier

- activitati care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice
- depozitari de materiale refolosibile
- anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.)
- depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc.)
- depozite de orice fel

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 – Orientarea față de punctele cardinale

- conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism

Art. 9 – Amplasarea față de drumurile publice

- conform PUZ

Art. 10 – Amplasarea față de aliniament

- conform PUZ, nu mai puțin de 3.00 m

Art. 11 – Amplasarea în interiorul parcelei

a. față de limitele laterale și posterioare

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism
- s-a prevăzut că retragerea față de limita laterală a parcelei să fie de minim 1.00 m pentru toate loturile
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.00 m.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioara la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 3.00 m, excepție fac construcțiile de pe unele parcele care sunt traversate de linii electrice aeriene și care necesită amplasarea acestora la distanță față de aceste linii, pentru aceste parcele se poate aproba amplasarea construcțiilor la minim 1,00 m față de limita posterioară

b. amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism
- se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3.00 m

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 12 – Accese carosabile

- conform art. 25 și anexă nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu următoarele recomandări:
- parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută
- acces carosabil la garaj de minim 2,5 m lățime, accesul în pantă va începe la 0,50 m de la limita proprietății spre interior;
- acces carosabil pentru traficul greu în curte, pentru mijloace de stingere a incendiilor, de 3.00 m lățime
- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afară circulațiilor publice

Art. 13 – Accese pietonale

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism
- acces pietonal de 1,50 m lățime la locuințe
- acces pietonal de 1,50 m lățime la spațiile cu alte destinații

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

Art. 14 – Racordarea la rețelele existente

- conform PUZ
- zona fiind neechipată cu utilități, autorizația se va emite numai după obținerea avizelor necesare
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice
- se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV

Art. 15 – Realizarea de rețele noi

- se vor face în condițiile respectării art. 28 din Regulamentul general de urbanism

Art. 16 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- conform art. 29 în Regulamentul general de urbanism

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMĂ ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Art. 17 – Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- o parcelă trebuie să aibă dimensiuni minime precizate în regulamentul general de urbanism

- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate

- front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate

- proprietarii terenurilor pe a căror suprafață se pot construi două sau mai multe clădiri de orice natură, au dreptul să le reparceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară prevederilor legislației în vigoare, dispozițiilor PUZ și regulament

- dacă proprietarul unor parcele dorește comasarea acestora și reparcelarea lor în mod diferit față de parcelarea propusă prin PUZ se vor respecta prevederile din regulamentul de urbanism în ceea ce privește dimensiunea minimă a unei parcele, lățimea frontului stradal, aliniamentul, POT-ul și CUT-ul propuse și aprobate prin prezentul PUZ

- Primăria poate să autorizeze parcelările de către deținătorii de terenuri, la solicitarea acestora, pe baza PUZ aprobat, stabilind termenul de valabilitate al avizului.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse
- respectarea dimensiunilor minime ale parcelelor
- fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe
- respectarea prevederilor PUG și PUZ aprobate

Art. 18 – Înălțimea construcțiilor

- pentru toate clădirile noi înălțimea va fi $H_{max} = 11$ m la streșină
- inaltimea maximă admisibilă nu va depăși distanța dintre aliniamente

Art. 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor desfășurate (după caz) în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

Art. 20 – Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului:

POT max = 30 %

Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT max = 1.20 mpAdc/mp teren

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 21 – Parcaje

- conform art. 33 și anexă nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea următoarelor:
- este interzisă staționarea autovehiculelor în fata accesului în incinta

Art. 22 – Spații verzi

- în zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară, spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese
- în zonele de versanți se recomandă ca speciile a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului
- suprafața minimă de spațiu verde pentru fiecare parcelă va fi de 40 % din suprafața terenului
- realizarea unei zone verzi de cel puțin 1.00 m lățime de la limita proprietății spre interiorul parcelei (spații verzi și plantații de aliniament)

-se vor respecta prevederile Codului civil – cu modificările ulterioare – art. 607, art. 608, art. 609

Art. 23 – Împrejmuiri

-la frontul stradal se vor realiza din materiale ușoară (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30-59 cm din beton sau zidărie și înălțime totală de max. 1.80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu de gard viu

-intre proprietăți se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasa de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.00 m

V. Unități teritoriale de referință

UTR-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. Acestea sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

UTR-urile se identifică cu subzonele funcționale.



Intocmit,
arh. Pop Paul
arh. Nădășan Carmen

