



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. 150

din 27 mai 2021

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru construire hale metalice, reglementări urbanistice, realizare acces și operațiuni notariale”, bd. Mihai Viteazul nr. 112, beneficiar Bogdan Rareș Riza Păltineanu

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 18241 din 22.03.2021 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 18502 din 22.03.2021 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 889 din 01.09.2020, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul nr. 18502 din 22.03.2021;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 11285 din 22.02.2021, nr. 29946 din 06.05.2021, Avizul de oportunitate nr. 8 din 29.10.2020 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 1519 din 19.11.2020, precum și Avizul Arhitectului Șef nr.6 din 10.05.2021;

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 hale metalice, reglementări urbanistice, realizare acces și operațiuni notariale”, bd. Mihai Viteazul nr. 112, inițiată și finanțată de beneficiarul Bogdan Rareș Riza Păltineanu, documentație 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 „Plan Urbanistic Zonal pentru construire hale metalice, reglementări urbanistice, realizare acces și operațiuni notariale”, bd. Mihai Viteazul nr. 112, beneficiar Bogdan Rareș Riza Păltineanu, 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
- beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Bălăjel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Marina Bianca Fazacaș.

VOLUMUL I - 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: ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HALE,
REGLEMENTĂRI URBANISTICE, REALIZARE ACCES ȘI
OPERAȚIUNI NOTARIALE

AMPLASAMENT: BULEVARDUL MIHAI VITEAZUL, FN, MUN. ZALĂU, JUD.
SĂLAJ
C.F. NR. 72430, NR.CAD. 72430

BENEFICIARI: RIZA-PALTINEANU BOGDAN-RAREȘ

NUMĂR PROIECT: 30 / 2020

FAZĂ: 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: MARTIE 2021

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație în faza PUZ s-a întocmit la solicitarea beneficiarului RIZA-PALTINEANU BOGDAN-RAREȘ pentru **“ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HALE, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, REALIZARE ACCES ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE”**.

Terenul, proprietate privată se afla situat în intravilanul Municipiului Zalău.

Amplasamentul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarului RIZA-PĂLTINEANU BOGDAN-RAREȘ. Conform C.F. nr. 72430, nr. cad. 72430, amplasamentul studiat are o suprafață totală de 6414 mp.

Terenul este liber de construit. Categoria de folosință conform C.F.:

S=500 mp, categoria de folosință arabil – intravilan.

S= 5914 mp, categoria de folosință fânează - intravilan.

Amplasamentul studiat se învecinează pe latura nordică cu un curs de apă, pe latura sudică cu bulevardul Mihai Viteazul, iar pe celelalte laturi cu proprietăți private.

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din bulevardul Mihai Viteazul.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Elaborarea PUZ a fost impusă prin certificatul de urbanism nr. 889 din 01.09.2020, 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:

ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HALE, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, REALIZARE ACCES ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE

Surse de documentare

- PUG Municipiul Zalău 2010
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Prezenta documentație urbanistică s-a elaborat în baza Certificatului de Urbanism nr. 889 din 01.09.2020, emis de Primăria Municipiului Zalău.
- Avizul de oportunitate nr. 8 din 29.10.2020

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 inseuri relativ accentuate. Altitudinea generală a culmii în limitele administrative ale orașului este cuprinsă între 500-700 m (Măgura Stânii-717 m). Oscilațiile pe verticală ale culmii și acțiunea îndelungată a factorilor denudationali 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 acestuia 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 cuvette 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-o zonă cu caracter industrial care în ultimii ani s-a dezvoltat intens.

Pentru terenul în cauză a fost efectuat un PUZ Parc Industrial Zalău Vest, amplasament care conform acestui PUZ este situat în **Zona unități agro-industriale (AA)**. Interesul zonei este unul ridicat, în sensul dorinței manifestate de a construi funcțiuni industriale – servicii și depozitare - pe parcelele proprietate private. Zonele vecine dispun de utilități necesare: energie electrică, apă potabilă din rețeaua publică, gaze naturale.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată care include amplasamentul – proprietate privată a beneficiarului RIZA-PALTINEANU BOGDAN-RAREȘ – este situat în intravilanul Municipiului Zalău, în partea nord-vestică a acestuia, într-o zonă protejată a patrimoniului arheologic.

La limita vestică a zonei administrative a orașului, la capătul B-dului Mihai Viteazul, pe partea dreaptă a șoselei Zalău – Satu Mare, în dreptul caselor 104-106 (foste case ale angajaților fostului IAS Zalău-Ferma nr. 2) a fost cercetat prin săpături sistematice un sit arheologic (pct. 1 pe hartă) cu urme de locuire din perioada eneolitică, perioada târzie a epocii bronzului, Latene C, din sec. II-IV d. Hrs. , respective VII-VIII și XI-XII. În Lista Monumentelor Istorice (LMI) apare situl la adresa Mihai Viteazul, nr. 104-106 cu codul SJ-I-s-B-04845, la care s-au propus și următoarele monumente SJ-I-m-B-04845.01-03. Situl mai apare menționat în literatura de specialitate drept “Panic-La blocuri”, cod LMI Sj-I-s-B-04931 (sat Panic, comună Hereclean).

Situl cu o suprafață de cca. 240-110 m se afla amplasat pe o mică terasă puțin mai înaltă din lunca direct inundabilă a văii Zălaului, în dreapta șoselei.

Zona de protecție este delimitată după cum urmează: la sud de șoseaua Zalău-Satu Mare, la nord de aliniamentul căii ferate Zalău-Carei, la est de un afluent al Văii Zălaului ce izvorăște din pădurea aflată în stânga șoselei (zona vechii pepiniere silvice amenajată aici încă din anii 1960), iar la vest de Paraul Panicului. În ciuda nivelărilor și lucrărilor agricole care au schimbat morfologia terenului, se observa că zona este puțin mai ridicată fata de terenul din jur, fiind ferită astfel de inundațiile provocate de Valea Zălaului și afluentul acesteia, Paraul Panicului ce curge pe la vest. (Ref. bibliografice: Al. V. Matei – I. Stanciu, 2000, 86-102; S. Bacuet – Crișan – D. Bacuet-Crisan 2003, 18-19, 29).

Amplasamentul studiat se învecinează pe latura nordică cu un curs de apă, pe latura sudică cu bulevardul Mihai Viteazul, iar pe celelalte laturi cu proprietăți private.

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.

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-toamnă, 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-europeana, etajul nemoral de dealuri și podișuri cu subetajul stejarului și etajul nemoral de munți scunzi cu subetajul fagului, provincia Central-Europeana 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 Zălaului 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 cu un curs de apă, pe latura sudică cu Bd. Mihai Viteazul, iar pe celelalte laturi cu proprietăți private.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Se va respecta secțiunea bulevardului Mihai Viteazul.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

-în zonă funcțiunea predominantă este cea industrială

Relaționări între funcțiuni

-terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Zalău. Se are în vedere mobilarea parcelei cu hale industriale având funcțiunea de servicii-depozitare

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

-zona este dominată de construcții cu caracter industrial

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 pe amplasamentul obiectivului nu sunt pericole de cutremure, inundații, rupturi sau alunecări de teren de tipul curgeri plastice. Pe amplasamentul studiat terenul este stabil.

2.6. Echipare edilitară

În prezent, în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă potabilă și canalizare pluvială. Utilitățile vor fi asigurate de la cele existente pe bulevardul Mihai Viteazul.

Imobilul este subtraversat de conducta publică de aducțiune apă cu Ø 1000 mm, astfel se impune o zonă de protecție sanitară cu regim sever de 10,00 m față de generatoarele exterioare ale conductei de aducțiune de apă ce traversează parcela, conform Art. 30., lit. d) din HG. nr. 930 din 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

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:

-Relația cadru natural-cadru construit

Cadru natural, poziția și suprafața terenului studiat este propice pentru a se executa o mobilare urbană având caracter industrial-servicii și depozitare

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 pe amplasamentul obiectivului nu sunt pericole de cutremure, inundații, rupturi sau alunecări de teren de tipul curgeri plastice. Pe amplasamentul studiat terenul este stabil.

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

Imobilul este subtraversat de conducta publică de aducțiune apă cu Ø 1000 mm, astfel se impune o zonă de protecție sanitară cu regim sever de 10,00 m față de generatoarele exterioare ale conductei de aducțiune de apă ce traversează parcela, conform Art. 30., lit. d) din HG. nr. 930 din 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologica

-Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Amplasat aproximativ în centrul județului Sălaj, Zalău s-a dezvoltat ca așezare umană la poalele vestice ale masivului Meses, în apropierea trecătorii "Poarta Mesesana", loc natural de trecere între zona Tisei Superioare și Transilvania. Până târziu, la finele perioadei moderne, când apar rețelele actuale de drumuri, legătura între culoarul Somesului-dinspre Transilvania și valea Crasnei (zona-Silvania spre Câmpia de Vest) ce traversa trecătoarea din apropierea anticului Porolissum, continua pe înșeuarea joasă dintre Zalău-Hereclean-Recea, până în Depresiunea Simleului (Silvania). Zalău se dezvoltă la capătul sud, sud-vestic lateral de acest culoar de trecere, la izvoarele Văii Zălaului, într-o mică depresiune apărată spre vest și nord de dealuri, iar la est și sud-est de Munții Mesesului. Acest caracter de zonă de trecere este evident și prin prisma marelui număr de descoperiri arheologice, descoperite întâmplător sau în urma unor cercetări încă de la sfârșitul secolului al XIX-lea. Teritoriul administrativ al Zălaului îi aparține și o parte din zonă înaltă a Mesesului, unde românii au amenajat un grandios sistem defensiv (limes-ul Imperiului Roman), încă aici insuficient cercetat și cunoscut.

Majoritatea siturilor arheologice cunoscute din zona Zălaului au fost identificate cu ocazia cercetărilor care au vizat cartarea și descrierea elementelor constitutive ale frontierei romane de pe Culmea Mesesului, precum și cu ocazia cercetărilor cu caracter preventiv din actuala zonă industrială a orașului, cercetări începute la scurt timp după reorganizarea administrativ-teritorială inițiată de autoritățile României după anul 1968. Cercetări preventive au fost efectuate și în zona centrală a orașului, pe fosta str. Republicii (actualmente Corneliu Coposu), iar săpături sistematice au fost efectuate în zona Valea Miții și la limita teritoriului administrativ al localității, spre comună Hereclean.

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă protejată a patrimoniului arheologic.

La limita vestică a zonei administrative a orașului, la capătul B-dului Mihai Viteazul, pe partea dreaptă a șoselei Zalău – Satu Mare, în dreptul caselor 104-106 (foste case ale angajaților fostului IAS Zalău-Ferma nr. 2) a fost cercetat prin săpături sistematice

un sit arheologic (pct. 1 pe hartă) cu urme de locuire din perioada eneolitică, perioada târzie a epocii bronzului, Latene C, din sec. II-IV d. Hrs. , respective VII-VIII și XI-XII. În Lista Monumentelor Istorice (LMI) apare situl la adresa Mihai Viteazul, nr. 104-106 cu codul SJ-I-s-B-04845, la care s-au propus și următoarele monumente SJ-I-m-B-04845.01-03. Situl mai apare menționat în literatura de specialitate drept "Panic-La blocuri", cod LMI Sj-I-s-B-04931 (sat Panic, comună Hereclean).

Situl cu o suprafață de cca. 240-110 m se afla amplasat pe o mică terasă puțin mai înaltă din lunca direct inundabilă a văii Zalăului, în dreapta șoselei.

Zona de protecție este delimitată după cum urmează: la sud de șoseaua Zalău-Satu Mare, la nord de aliniamentul căii ferate Zalău-Carei, la est de un afluent al Văii Zalăului ce izvorăște din pădurea aflată în stânga șoselei (zona vechii pepiniere silvice amenajată aici încă din anii 1960), iar la vest de Paraul Panicului. În ciuda nivelărilor și lucrărilor agricole care au schimbat morfologia terenului, se observă că zona este puțin mai ridicată față de terenul din jur, fiind ferită astfel de inundațiile provocate de Valea Zalăului și afluentul acesteia, Paraul Panicului ce curge pe la vest. (Ref. bibliografice: Al. V. Matei – I. Stanciu, 2000, 86-102; S. Bacuet – Crișan – D. Bacuet-Crișan 2003, 18-19, 29).

-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 este relativ plat. Conform C.F. nr. 72430, nr. cad. 72430, amplasamentul studiat are o suprafață totală de 6414 mp.

Terenul este liber de construit. Categoria de folosință conform C.F.:

S=500 mp, categoria de folosință arabil – intravilan.

S= 5914 mp, categoria de folosință fâneată - intravilan.

b. Studiul geotehnic

Conform Normativului STAS 11100/1993 terenul studiat se încadrează în zona de intensitate seismică cu gradul 6. Conform Normativului P100-1/2014 amplasamentul se încadrează în zona F cu coeficientul seismic $a_g=0,10$ și perioada de colț $T_c=0,7$. Geologic amplasamentul este situat în bazinul neogen al Silvaniei. Rocă de bază este reprezentată prin marne, argila marnoasă cenușie sau cenușiu vineție, peste care în cursul erelor geologice s-au depus orizonturi de strate cuaternare reprezentate prin argile, argile prăfoase, nisipuri, pietrișuri, nisipuri argiloase.

Pe amplasament nu s-a găsit apă subterană până la adâncimea de 3,20 m la care s-a forat. Ea apare în lunca Râului Valea Zalăului ca apă freatică la adâncimi variabile de cca. 5,00-7,00 m.

Pe amplasament nu sunt pericole de cutremure, inundații, rupturi sau alunecări de teren de tipul curgeri plastice.

Pe teren s-a efectuat prospectarea amplasamentului cât și a zonelor din apropiere, executarea a unui foraj mecanic cu foreza de 100 mm diametru la 3,20 m adâncime.

Forajul s-a executat cu o foreză mecanică având sapa de 100 mm diametru cu recoltarea de probe (tulburate).

Înainte de începerea săpăturilor la fundații este absolut necesar ca suprafața terenului să fie curățată și nivelată cu pante de scurgere spre exterior pentru a nu permite stagnarea apelor din precipitații și scurgerea lor în săpăturile de fundații. Toate lucrările infrastructurii se vor efectua pe tronsoane scurte fără întreruperi și în timp cât mai scurt. Ultimul strat de pământ de cca. 30 cm grosime din săpăturile la fundații trebuie excavat pe porțiuni eșalonate în timp, pe măsura posibilităților de execuție a fundațiilor în zona respective și imediat înainte de turnarea betonului în fundație. Pământul rezultat în urma sistematizării pe verticală și a săpăturilor pentru fundații va fi evacuat în afara amplasamentului.

Conductele purtătoare de apă ce intră și ies din clădire vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor.

Trotuarul din jurul construcțiilor va avea lățimea minimă de 1,00 m. Se va așeza pe un strat de pământ stabilizat în grosime de 20 cm prevăzut cu pantă de 5 % spre exterior. El trebuie să fie etanș, putând fi confecționat din asphalt turnat sau din dale de piatră sau beton rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos.

Evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător se va realiza cu pante de scurgere spre exterior.

Evacuarea apelor de pe acoperiș trebuie făcută prin burlane la rigole impermeabile, special prevăzute în acest scop cu debușee asigurate și preferabil în emisar (șanțul drumului), iar apele menajere vor fi colectate și conduse la canalizarea menajera din zona.

Prin măsurile de sistematizare verticală trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 3 m în jurul construcțiilor.

3.2. Prevederi ale PUG

Situația existentă

Conform PUG 2010 (PUZ Parc Industrial Zalău Vest) – Zona unități agro-industriale (AA); Funcțiunea dominantă: agro-industrială. Funcțiuni complementare: unități de depozitare, construcții și rețele tehnico edilitare. Utilizări permise: unități agricole cu profil nealimentar și nefurajer, unități de depozitare, construcții tehnico-edilitare și rețele, drumuri de acces, parcaje, garaje. Unitățile noi se vor amplasa numai pe baza unui PUD aprobat. Interdicții: orice tip de construcție care nu este menționat mai sus, construcții de locuințe în incintele unităților agro-industriale, unități de producție agro-industriale poluante sau care reprezintă riscuri tehnologice, culturi de plante utilizate în scop alimentar sau furajer. Parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4,00 m lățime dintr-un drum public sau prin servitute legal obținută. Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) se va realiza conform PUZ și PUD. P.O.T max. = 30 %, CUTmax=0,30 mp ADC/mp teren. Nu se admite staționarea autovehiculelor în fața accesului în incintă. În cadrul fiecărei parcele se vor asigura garaje și locuri de parcare. La frontul stradal se vor realiza împrejmuiri din materiale ușoare (metal, lemn) cu aspect traforat, cu sau fără soclu cu H=30-50 cm din beton sau zidărie și Hmax=1.80 m, împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu. Între proprietăți se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasa de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu Hmax=2.20 m.

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.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din bulevardul Mihai Viteazul. Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului. Se va respecta numărul de parcări conform H.G. nr. 525/1996-Anexa nr. 5 la regulament. Pe terenul studiat se vor realiza alei de incinta conform H.G. nr. 525/1996-Anexa nr. 4 la regulament.

Se va respecta secțiunea bulevardului Mihai Viteazul.

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

Terenul, proprietate privată se afla situat în intravilanul Municipiului Zalău.

Amplasamentul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarului RIZA-PĂLTINEANU BOGDAN-RAREȘ. Conform C.F. nr. 72430, nr. cad. 72430, amplasamentul studiat are o suprafață totală de 6414 mp.

Terenul este liber de construit. Categoria de folosință conform C.F.:

S=500 mp, categoria de folosință arabil – intravilan.

S= 5914 mp, categoria de folosință fânașă - intravilan.

Amplasamentul studiat se învecinează pe latura nordică cu un curs de apă, pe latura sudică cu bulevardul Mihai Viteazul, iar pe celelalte laturi cu proprietăți private.

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din bulevardul Mihai Viteazul.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Propunerea prezentului PUZ constă în:

ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HALE, REGLEMENTARI URBANISTICE, REALIZARE ACCES ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE

În conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor și a constatărilor de pe teren, zona se înscrie ca amplasament într-o zonă cu caracter industrial care în ultimii ani s-a dezvoltat intens.

Prin documentația de urbanism se propune reglementarea funcțională a amplasamentului, astfel încât funcțiunea dominantă să fie cea de servicii și depozitare, reglementarea acceselor și echipării tehnico-edilitare.

Clădirile propuse se vor retrage de la limitele laterale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 m, față de limita posterioară cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m, iar față de aliniament cu minim 10 m. Distanța dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

Indici urbanistici: POTmax = 50 %, CUTmax = 1.5.

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

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS		OBSERVAȚII
	mp	%	mp	%	
<i>Suprafața teren</i>	6414	100	6414	100	
<i>Suprafața construită</i>	0	-	2830.00	44.12	
<i>Suprafața desfășurată</i>	0	-	2830.00		
<i>Suprafața spații verzi</i>	0	-	1362.00	21.23	Sminima spații verzi = 20 %
<i>Suprafața circulații</i>	0	-	2222.00	34.65	
<i>Regimul de înălțime</i>	-		P		Max-P+1Etaj(Mezanin)
<i>P.O.T.</i>	0		44.12		P.O.T. max propus= 50 %
<i>C.U.T.</i>	0		0.44		C.U.T. max propus = 1.50

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Imobilul este subtraversat de conducta publică de aducțiune apă cu Ø 1000 mm, astfel se impune o zonă de protecție sanitară cu regim sever de 10,00 m față de generatoarele exterioare ale conductei de aducțiune de apă ce traversează parcela, conform Art. 30., lit. d) din HG. nr. 930 din 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologica.

În vederea obținerii Autorizației de Construire, nu se vor amplasa construcții suprapuse peste zona de protecție sanitară decât după posibila dezafectare a acesteia.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordarea la rețeaua existentă pe bulevardul Mihai Viteazul, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. 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 racordarea la rețelele publice existente de pe bulevardul Mihai Viteazul. Vor fi realizate racordări la 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 racordării 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 de tip KG cu dn 110/125 mm. Apele uzate menajere evacuate din imobile vor fi conduse prin racordurile exterioare proiectate, spre bazinele vidanjabile propuse. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare. Pantă de montare a conductelor vă urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere.

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 urmării 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 de pe bulevardul Mihai Viteazul.

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 – servicii și depozitare – 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.

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

Materialele refoiosibile 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

Pe zona studiată nu există 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 specialiști din domeniul topografic și geologic, cu instituțiile avizate rezultând faptul că 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
MARTIE 2021

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



VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

R.L.U. este o documentație de urbanism având caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a construcțiilor, amenajărilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreaga zona studiată.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată.

La baza elaborării 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 municipiului Zalău, terenul este situat în intravilanul municipiului.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echiparea edilitară pentru terenul situat, pe care este propusă amplasarea obiectivului(-elor) prevăzut(e) în zona PUZ.

Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administrației publice locale și va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

2. BAZĂ LEGALĂ

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și 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;
- 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 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;
- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mică;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animal;
- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protecția animalelor în timpul sacrificării și uciderii
- ORDIN nr. 57 din 24 iunie 2010 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităților care produc, procesează, depozitează, transportă și/sau distribuie produse de origine animală.

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Condiționările 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 bază 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 organisme 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, acoperișuri, învelitori sau terase atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, 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;

- reparații la instalațiile interioare, la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;

- reparații și 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 comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță 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.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire în teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- amenajări de cai de comunicații, echipare edilitară, spații verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Protecția factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investițiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează și nu afectează proprietățile învecinate.

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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau național, se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural National.

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 național cât și Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament;

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

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

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

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

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

- autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri și a drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai de către primăria comunei Crasna 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 fata de lucrările de gospodărire a apelor.

Prin autorizația 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 în 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:

- 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 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 Regională de Protecție a Mediului. Va trebui deasemenea 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 Cultura, Culte și Patrimoniu Cultural Național.

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 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cât și Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000.

Zone cu situri arheologice

Majoritatea siturilor arheologice cunoscute din zona Zalăului au fost identificate cu ocazia cercetărilor care au vizat cartarea și descrierea elementelor constitutive ale frontierei romane de pe Culmea Mesesului, precum și cu ocazia cercetărilor cu caracter preventiv din actuala zona industrială a orașului, cercetări începute la scurt timp după reorganizarea administrativ-teritorială inițiată de autoritățile României după anul 1968. Cercetări preventive au fost efectuate și în zona centrală a orașului, pe fosta str. Republicii (actualmente Corneliu Coposu), iar săpături sistematice au fost efectuate în zona Valea Miții și la limita teritoriului administrativ al localității, spre comună Hereclean.

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă protejată a patrimoniului arheologic.

La limita vestică a zonei administrative a orașului, la capătul B-dului Mihai Viteazul, pe partea dreaptă a șoselei Zalău – Satu Mare, în dreptul caselor 104-106 (foste case ale angajaților fostului IAS Zalău-Ferma nr. 2) a fost cercetat prin săpături sistematice un sit arheologic (pct. 1 pe hartă) cu urme de locuire din perioada eneolitică, perioada târzie a epocii bronzului, Latene C, din sec. II-IV d. Hrs. , respective VII-VIII și XI-XII. În Lista Monumentelor Istorice (LMI) apare situl la adresa Mihai Viteazul, nr. 104-106 cu codul SJ-I-s-B-04845, la care s-au propus și următoarele monumente SJ-I-m-B-04845.01-03. Situl mai apare menționat în literatura de specialitate drept "Panic-La blocuri", cod LMI Sj-I-s-B-04931 (sat Panic, comună Hereclean).

Situl cu o suprafață de cca. 240-110 m se afla amplasat pe o mică terasă puțin mai înaltă din lunca direct inundabilă a văii Zalăului, în dreapta șoselei.

Zona de protecție este delimitată după cum urmează: la sud de șoseaua Zalău-Satu Mare, la nord de aliniamentul căii ferate Zalău-Carei, la est de un afluent al Văii

Zalaului ce izvorăște din pădurea aflată în stânga șoselei (zona vechii pepiniere silvice amenajata aici încă din anii 1960), iar la vest de Paraul Panicului. În ciuda nivelărilor și lucrărilor agricole care au schimbat morfologia terenului, se observa că zona este puțin mai ridicată fata de terenul din jur, fiind ferita astfel de inundațiile provate de Valea Zalaului și afluentul acesteia, Paraul Panicului ce curge pe la vest. (Ref. bibliografice: Al. V. Matei – I. Stanciu, 2000, 86-102; S. Bacuet – Crișan – D. Bacuet-Crisan 2003, 18-19, 29).

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI 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, apa, canalizare, cailor 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 întocmite în acest scop.

• **Zone cu interdicție totală de construire pe terenurile cu:**

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
 - 3 m de o parte și de alta a ecartamentului CF uzinala existentă în zonă
- 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;
 - conductă de aducțiune a apei potabile;
 - depozitul de carburanți;

• **Zone cu interdicție temporară de construire:**

- 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 hidrolică:
 - pe terenuri 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 din punct de vedere hidrolic;
- până la descărcarea terenului de sarcina istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la realizarea documentațiilor topografice în Stereo 70 și cu inventar de coordonate și viza ANCPI, pentru suprafețele de teren pe care se dorește construirea.
- până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă, conform studiu geotehnic realizat pt PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;

- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

- **Zone de protecție pe baza normelor sanitare:**

- surse de apă-captari (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m în aval de sursă);
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
- stații de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aducțiune apă (10 m din ax în ambele părți, respectiv 30 m fata de orice sursă de poluare);
- ape curgătoare/lacuri (câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri și 15 m de la nivelul mediu al oglinzii lacurilor);
- stația de epurare, fata de locuințe (raza = 300 m);
- târg de animale / abator, fata de locuințe (raza = 500 m);
- spital de animale, fata de locuințe (raza = 30 m);
- ferme de animale, fata de locuințe (raza conf. OMS 119/2014);
- autobaza serviciilor de salubritate, fata de locuințe (raza = 200 m);
- cimitire umane, fata de locuințe (raza = 50 m);
- piața agro-alimentară, fata de locuințe (raza = 50 m);
- unități de învățământ / cultura / sănătate, fata de locuințe (raza = 50 m);
- unități comerciale / prestări servicii, fata de locuințe (raza = 15 m);
- stație de sortare deșeuri, fata de locuințe (raza = 500 m);
- distanțele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
 - fosa septică / fântâna (30 m);
 - adăposturi pt animale / locuința (10 m);
 - platforma pt deșeuri menajere / locuința (10 m);
 - parcare / locuința (10 m);
 - groapa compost / locuința (10 m);

- **Zone de protecție și siguranță față de construcții și culoare tehnice:**

- linii electrice aeriene:
 - LEA 220 kV (5 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - LEA 110 kV (4 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - LEA 20 kV (3 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - se interzice trecerea LEA peste locuințe;
- stații de transformare electrice fata de locuințe (raza = 50 m);
- antena GSM fata de locuințe (raza = 150 m);
- rețele de gaz:

- magistrale gaz (3 m din ax, în fiecare parte);
- conducta de transport gaz fata de stațiile/posturile electrice de transformare – 20 m;
- conducta de transport gaz, fata de depozitele/stațiile de carburanți – 60 m;
- conducta de transport gaz, fata de clădiri – 20 m între 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, în fiecare parte);
 - DN (22 m din ax, în fiecare parte);
 - DJ (20 m din ax, în fiecare parte);
 - DC (18 m din ax, în fiecare parte);
- căi ferate
 - 20 m din ax de o parte și de alta (zona de siguranță); pentru calea ferată uzinală existentă în zona se propune o zonă de interdicție de contruire de 3,00 m de o parte și de alta a encartamentului existent.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI 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.

- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea fata de aliniament indicată în plansele de reglementari urbanistice. În 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 înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Retragera față de limitele parcelei se va face conform indicațiilor din planșa de Reglementări urbanistice, zonificare.
- 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.
- 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 față de căile de comunicație a construcțiilor/perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților 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 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.

Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de Primăria Municipiului Zalău.

Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, 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 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. Pantă rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 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 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, parcări 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 EDILITARĂ

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 obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

Toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate subteran. Brânșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

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 consiliul local.

Lucrările de racordare și de brânșare 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 proprietatea publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

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

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMĂ ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

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

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;
- funcțiunea principală a zonei care sunt amplasate;
- folosința terenului parcelelor;

- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor fata de drumuri;
- posibilitățile de realizare a echipării 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 etanșe vidanjabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter provizoriu până la realizarea rețelelor edilitare publice (nu se aplică în cazul de față).

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

În sensul prezentului regulament, în vecinătatea amplasamentului exista construcții cu regimul de înălțime parter.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor va exprima caracterul și reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii, etc.), dar numai în cazul când clădirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

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.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spații verzi și plantate

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 și în conformitate cu prevederile PUZ.

Împrejmuiri

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

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri 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 împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă este cea de depozitare și servicii.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- Zona de depozitare și servicii - Subzona ZDS – construcții industriale de servicii și depozitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Zona este definită ca o zonă care cuprinde activități de prestări servicii și activități industriale. Această destinație este în conformitate cu direcțiile dominante de dezvoltare din zona. Prezentul regulament propune o serie de reglementări urbanistice care vor permite o strategie de dezvoltare urbană într-o zonă importantă a localității.

Pentru zonele construite protejate, siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se va obține Avizul Direcției Județene pentru Cultura Sălaj pentru faza D.T.A.C./Pth.

Se vor realiza cercetări arheologice preventive în scopul obținerii certificatului de sarcină arheologică.

CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- activități industriale productive, de servicii și depozitare, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- stații de alimentare cu carburanți;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale.
- parcaje
- spații verzi

- unități de alimentație publică;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive
-se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) birouri profesionale sau de afaceri;

b) servicii pentru afaceri;

c) instituții financiare sau bancare;

d) poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) producție manufacturieră;

b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuire individuală și colectivă;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

-se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona ZDS este de 3000 m și deschiderea minimă la stradă de 30 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, vor fi mai mari de :

- **10,00** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a.

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

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5** metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

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

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- numărul și configurația acceselor **va respecta prevederile Anexei nr. 4 din prezentul Regulament;**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- **Se vor respecta prevederile Anexei nr. 5 din prezentul Regulament;**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul maxim de înălțime va fi P+1;
- înălțimea maximă la cornișa/streașina va fi de 9.00 m calculată de la cota ± 0.00 a pardoselii finite a parterului;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac

parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

-se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Anexă nr. 6 la prezentul regulament

○ pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0.60** metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,20** metri;
- nu sunt admise împrejmuiri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

○ T = max. 50 %.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = max. 0,60.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

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

Data
MARTIE 2021

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



ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Anexa Nr. 1

la regulament

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

1.1 - Construcții administrative

1.1.1 - Sediul Parlamentului

1.1.2 - Sediul Președinției

1.1.3 - Sediul Guvernului

1.1.4 - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5 - Sediul Curții Constituționale

1.1.6 - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7 - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8 - Sedii de prefecturi

1.1.9 - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.10 - Sedii de primării

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală.

1.1.11 - Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

- filiale

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.12 - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.13 - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2 - Construcții financiar-bancare

1.2.1 - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală
Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală.

1.2.2 - Sedii de bănci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală.
- filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.2.3 - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3 - Construcții comerciale

1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

1.3.2 - Magazin general Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier.

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4 - Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială.

1.3.5 - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6 - Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement.

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

1.3.7 - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement.

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

1.4 - Construcții de cult

1.4.1 - Lăcașe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

1.4.2 - Mănăstiri

1.4.3 - Schituri

Amplasament: în afara localităților.

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5 - Construcții de cultură

1.5.1 - Expoziții

1.5.2 - Muze

1.5.3 - Biblioteci

1.5.4 - Cluburi

1.5.5 - Săli de reuniune

1.5.6 - Cazinouri

1.5.7 - Case de cultură

1.5.8 - Centre și complexe culturale

1.5.9 - Cinematografe

1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși

1.5.11 - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde.

- este posibilă amplasarea în zonă comercială, administrativă, religioasă sau de agrement

- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.12 - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 - Construcții de învățământ

1.6.1 - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

1.6.2 - Școli primare

1.6.3 - Școli gimnaziale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Școli postliceale

1.6.6 - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

1.6.7 - Învățământ superior

Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

1.7 - Construcții de sănătate

1.7.1 - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2 - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4 - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.).

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5 - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.

1.7.6 - Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8 - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității.

1.7.9 - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.10 - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8 - Construcții și amenajări sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.8.4 - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9 - Construcții de agrement

1.9.1 - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit.

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

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

1.10 - Construcții de turism

1.10.1 - Hotel * _*****

1.10.2 - Hotel-apartament * _*****

1.10.3 - Motel * _**

1.10.4 - Vile ** _*****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5 - Bungalouri * _ ***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

1.10.6 - Cabane categoria * _ ***

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7 - Campinguri * _ ****

1.10.8 - Sate de vacanță ** _ ***

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11 - 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 - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidențiale

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35% 2.1.5

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

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6 - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse

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

2.1.7 - Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2 - Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1 - Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2 - Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

2.2.3 - Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente. Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele special organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

2.2.4 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

2.2.5 - Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specific date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

Anexa Nr. 3

la regulament

ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

3.2 - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

3.3 - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcții de cultură

3.4.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 - 1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.4.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5 - Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6 - Construcții de sănătate

3.6.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3 - Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7 - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nordsud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8 - Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9 - Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

3.10 - Construcțiile 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 fluența circulației.

4.1 - Construcții administrative

4.1.1 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2 - Construcții financiar-bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

4.2.2 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3 - Construcții comerciale

4.3.1 - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5 - Construcții de cultură

4.5.1 - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2 - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6 - Construcții de învățământ

4.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2 - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7 - Construcții de sănătate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

4.8 - Construcții și amenajări sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9 - Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

4.10 - Construcții de turism

4.10.1 - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3 - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

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 parcelări 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 bandă 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 capăt.

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 parcelări 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 bandă 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 parcaje 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.

5.1 - Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2 - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3 - Construcții comerciale

5.3.1 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5 - Construcții culturale

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

5.6 - Construcții de învățământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7 - Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8 - Construcții sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10 - Construcții de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

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:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte 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%.

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Anexa Nr. 6 *la regulament*

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorative și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

6.3 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4 - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

6.5 - Construcții de sănătate

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

6.6 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7 - Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

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 m²/locuitor.

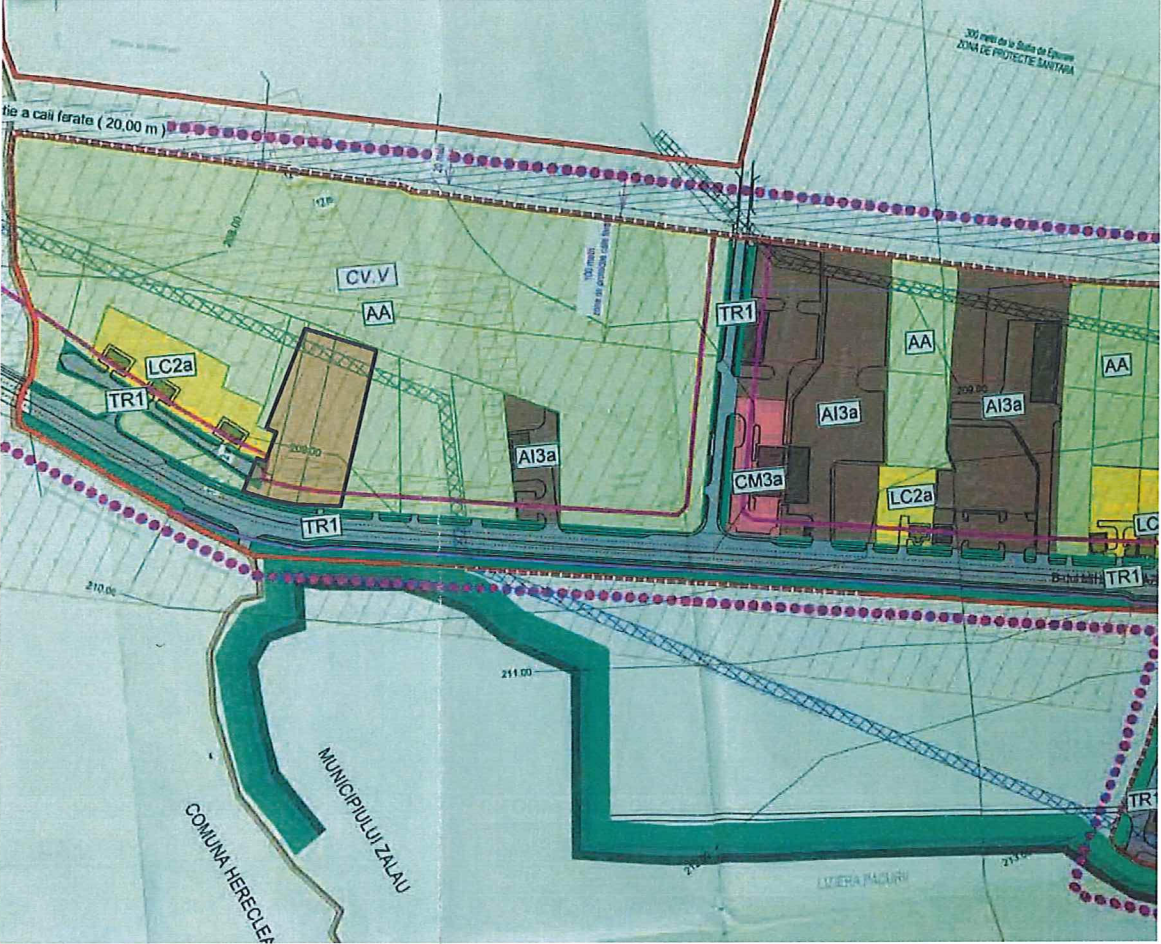
6.9 - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

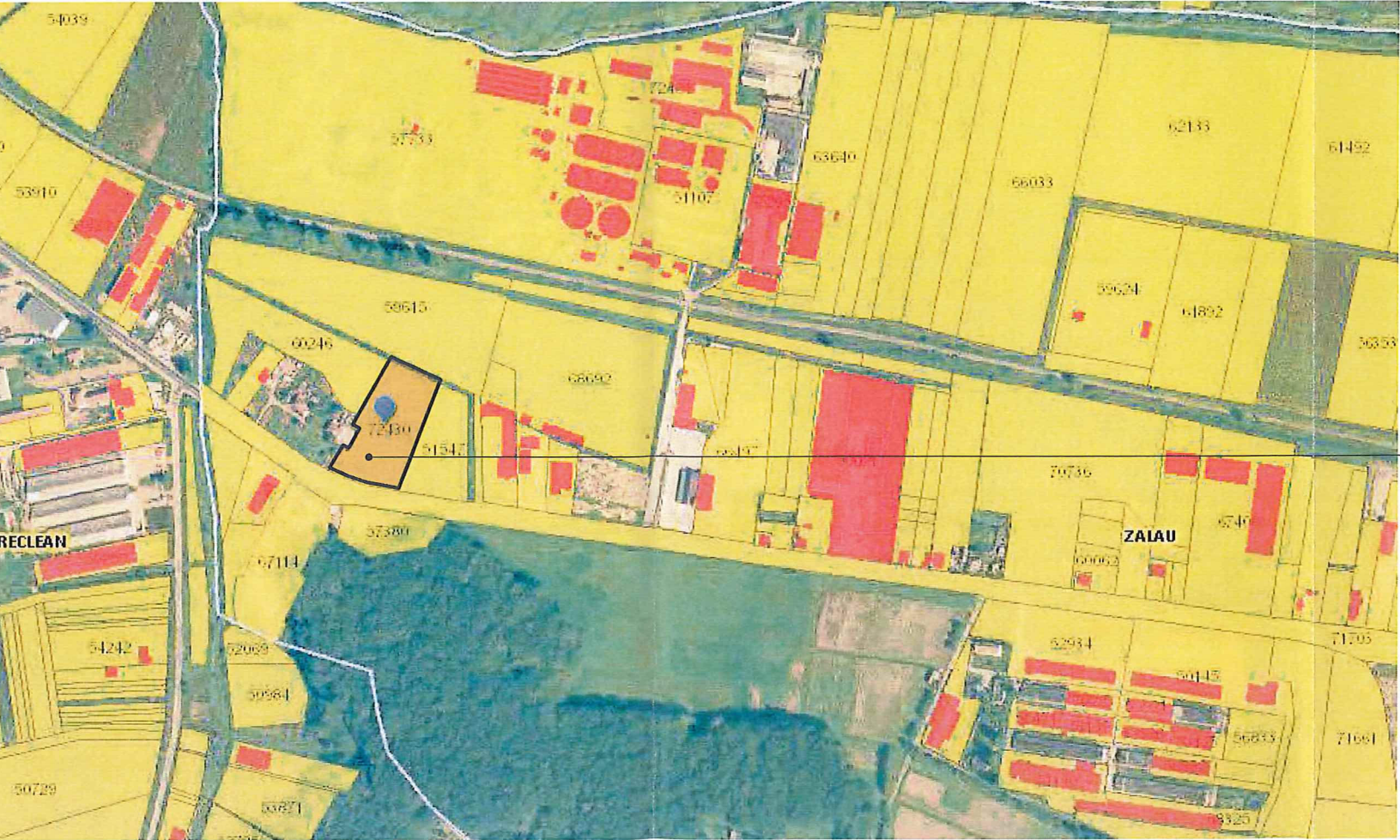
PLAN DE INCADRARE IN ZONA



PLAN DE INCADRARE IN PUZ - PARC INDUSTRIAL ZALAU VEST
UTR - AA



SURSA: IMOBILE ETERRA



LEGENDA

TEREN STUDIAT

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D



PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT SEMNATURA

arh. Pop Paul

COORD. URBANISM

arh. Nadasan Carmen

DESEAT

arh. Pop Paul

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HALE,
REGLEMENTARI URBANISTICE, REALIZARE
ACCES SI OPERATIUNI NOTARIALE

ADRESA AMPLASAMENT

Bd. Mihai Viteazul, nr. 112, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

C.F. NR. 72430, NR. CAD. 72430

DATE BENEFICIAR

RIZA-PALTINEANU BOGDAN-RARES
Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA

INCADRARE IN ZONA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
30.2020	P.U.Z.	1:5000	10.2020	U.00	297 x 420

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: RIZA-PALTINEANU BOGDAN-
RARES
AMPLASAMENT: BD. MIHAI VITEAZUL, NR. 112,
MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
C.F. NR. 72430, NR. CAD. 72430
Stere studiat = 6414 mp

Traseu orientativ
Conducta aductiune apa
OL Ø 1000 mm

PARCELA NECONSTRUITA

Zona de protectie sanitara cu regim
sever de 10,00 m fata de
generatoarele exterioare ale
conductei de aductiune de apa ce
traverseaza parcela, conform Art. 30.,
lit. d) din HG. nr. 930 din 2005 pentru
aprobarea Normelor speciale privind
caracterul si marimea zonelor de
protectie sanitara si hidrogeologica
* In vederea obtinerii Autorizatiei de
Construire, nu se vor amplasa
constructii suprapuse peste zona de
protectie sanitara decat dupa posibila
dezafectare a acesteia

Constructie existenta
Locuinta
P
Bd. Mihai Viteazul, nr. 104

UTR - ZDS

RETRAGERE
ALINIAMENT MIN. 10m

PARCELA NECONSTRUITA

RETRAGERE LATERALA
MIN. 3M

BULEVARDUL MIHAI
VITEAZUL

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPOS	
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	mp	%
1	ZONA SERVICII SI DEPOZITARE CONSTRUCTII	6414	100	6414	100
2	ZONA CIRCULATII ALEI DE INCINTA, CIRCULATII AUTO/PIETONALE	-	-	2222.00	34.65
3	ZONA SPATII VERZI SPATII INERBATE	-	-	1362.00	21.23
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	6414	100	-	-
TOTAL TERITORIUL ZONA STUDIATA		6414	100	6414	100

S_{teren} = 6414 m²
S_c = 2830.00 m²
S_{cd} = 2830.00 m²
POT existent: 0 %
POT propus: 44.12 %
POT max. propus: 50 %
CUT existent: 0
CUT propus: 0.44
CUT max. propus: 1.5
Regim de înălțime: max. P+1 Etaj (Mezanin)
Nr. locuri de parcare în incintă: 1/150 mp/conf. Regulamentului
General de Urbanism HG 525/1996
Înălțime maximă: max. 9 m la cornisa
Retrageri laterale: H/2, dar nu mai puțin de 3 m
Retrageri posterioare: H/2, dar nu mai puțin de 5 m
Retrageri aliniament: min. 10 m
Distanța între clădiri va fi egală cu jumătatea din înălțimea clădirii
cele mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m

LEGENDA

	ACCES AUTO/PIETONAL
	LIMITA DE PROPRIETATE
	CIRCULATII AUTO PUBLICE
	SUPRAFATA EDIFICABIL
	ZONA PROTECTIE SANITARA
	RETRAGERI LATERALE
	RETRAGERE ALINIAMENT
	72430 NUMERE CADASTRALE
	327.29 COTE TEREN
	22.04m DISTANTE ORIZONTALE
	STALP DE LINIE ELECTRICA
	TRASEU ORIENTATIV CONDUCTA SUBTERANA
	ZDS UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D

arhitectură • design • urbanism

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT SEMNATURA

arh. Pop Paul

COORD. URBANISM

arh. Nadasan Carmen

DESENAT

arh. Pop Paul

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HALE,
REGLEMENTARI URBANISTICE, REALIZARE
ACCES SI OPERATIUNI NOTARIALE

ADRESA AMPLASAMENT

Bd. Mihai Viteazul, nr. 112, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

C.F. NR. 72430, NR. CAD. 72430

DATE BENEFICIAR

RIZA-PALTINEANU BOGDAN-RARES

Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
30.2020	P.U.Z.	1:500	10.2020	U.02	297 x 420

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

INVENTAR DE COORDONATE NR. CAD 72430		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	638161.176	349284.924
2	638165.679	349274.778
3	638186.434	349287.171
4	638183.777	349292.522
5	638201.656	349302.648
6	638205.209	349295.987
7	638216.159	349302.240
8	638267.048	349331.297
9	638246.093	349376.488
10	638146.890	349338.821
11	638152.132	349309.474
12	638158.221	349291.582
S=6414mp		

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: RIZA-PALTINEANU BOGDAN-
RARES
AMPLASAMENT: BD. MIHAI VITEAZUL, NR. 112,
MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
C.F. NR. 72430, NR. CAD. 72430
Steren studiat = 6414 mp

Traseu orientativ
Conducta aductiune apa
OL Ø 1000 mm

PARCELA NECONSTRUITA

Constructie existenta
Locuinta
P
Bd. Mihai Viteazul, nr. 104

Vădas
Josef

PARCELA NECONSTRUITA

BULEVARDUL MIHAI
VITEAZUL

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT	
ZONE FUNCTIONALE		mp	%
1	ZONA SERVICII SI DEPOZITARE CONSTRUCTII	6414	100
2	ZONA CIRCULATII	-	-
	ALEI DE INCINTA, CIRCULATII AUTO/PIETONALE	-	-
3	ZONA SPATII VERZI	-	-
	SPATII INIERBATE	-	-
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	6414	100
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		6414	100

S_{teren} = 6414 m²

S_{existenta} = 0 m²

S_{cad} existenta = 0 m²

POT existent: 0 %

CUT existent: 0

LEGENDA

LIMITA DE PROPRIETATE

TEREN NEAMENAJAT

72430

NUMERE CADASTRALE

327.29

COTE TEREN

22.04m

DISTANTE ORIZONTALE

STALP DE LINIE ELECTRICA

TRASEU ORIENTATIV CONDUCTA SUBTERANA

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D

atelier

contrast

arhitectură • design • urbanism

PROIECT DE ARHITECTURA

PROIECT DE ARHITECTURA

PROIECTANT GENERAL	
SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Pop Paul	
COORD. URBANISM	
arh. Nadasan Carmen	
DESENAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HALE,
REGLEMENTARI URBANISTICE, REALIZARE
ACCES SI OPERATIUNI NOTARIALE

ADRESA AMPLASAMENT	
Bd. Mihai Viteazul , nr. 112, Mun. Zalău, Jud. Sălaj	
C.F. NR. 72430, NR. CAD. 72430	
DATE BENEFICIAR	
RIZA-PALTINEANU BOGDAN-RARES	
Mun. Zalău, Jud. Sălaj	

DENUMIRE PLANSA	
SITUATIA EXISTENTA	

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
30.2020	P.U.Z.	1:500	10.2020	U.01	297 x 420

INVENTAR DE COORDONATE NR. CAD 72430		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	638161.176	349284.924
2	638165.679	349274.778
3	638186.434	349287.171
4	638183.777	349292.522
5	638201.656	349302.648
6	638205.209	349295.987
7	638216.159	349302.240
8	638267.048	349331.297
9	638246.093	349376.488
10	638146.890	349338.821
11	638152.132	349309.474
12	638158.221	349291.582
S=6414mp		



Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.