



**PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU
MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII,
DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, BRANSAMENTE
LA UTILITATI, RETELE SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE
IN INCINTA, PILON PUBLICITAR, PANOURI DE
DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA,
CABINA POARTA, COPERTINE CARUCIOARE,
AMENAJARE RAFTURI EXTERIOARE ACOPERITE,
IMPREJMUIRE, SPATII VERZI, AMENAJARE ACCESE,
POST TRAFU, PUNCT DE CONEXIUNE, ORGANIZARE DE
SANTIER SI OPERATIUNI CADASTRALE**

Regulament Local de Urbanism

*Beneficiar: S.C. DEDEMAN S.R.L.
Proiectant: S.C. PREFCON S.R.L.
Data elaborării: ianuarie 2018*

FIȘA PROIECTULUI

<i>Denumirea lucrării:</i>	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, RELETE SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, PILON PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA, CABINA POARTA, COPERTINE CARUCIOARE, AMENAJARE RAFTURI EXTERIOARE ACOPERITE, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI, AMENAJARE ACCESE, POST TRAFO, PUNCT DE CONEXIUNE, ORGANIZARE DE SANTIER SI OPERATIUNI CADASTRALE
<i>Amplasament:</i>	B-dul Mihai Viteazul, Nr.84/B, Str. Fabricii, nr.1/B, municipiul ZALAU, jud. SALAJ
<i>Proiect nr.</i>	38/2017
<i>Beneficiar:</i>	S.C. DEDEMAN S.R.L.
<i>Proiectant:</i>	S.C. PREFCON S.R.L. Zalău Cod CAEN – 7112 Str. Moigradului nr. 32
<i>Faza lucrării:</i>	Documentație de bază pentru Plan Urbanistic Zonal
<i>Data elaborării:</i>	Ianuarie 2018

LISTA DE SEMNĂTURI

SC PREFCON SRL

J31/834/1993

RO 506 7710

Zalău, str. Moigradului nr. 32

Tel/fax 0260-660.466

office@prefcon.ro

Proiect: Plan Urbanistic Zonal pentru construire magazin materiale de constructii, drumuri si platforme, parcaje, bransamente la utilitati, retele si lucrari tehnico-edilitare in incinta, pilon publicitar, panouri de directionare si reclama, reclame fatada, cabina poarta, copertine carucioare, amenajare rafturi exterioare acoperite, imprejmuire, spatii verzi, amenajare accese, post trafo, punct de conexiune, organizare de santier si operatiuni cadastrale

<i>Nr. crt.</i>	<i>Numele și prenumele</i>	<i>Parte din proiect pentru care răspunde</i>	<i>Semnătura</i>
1.	arh. Ardelean Miruna S.C. PREFCON S.R.L.	șef proiect și membru al R.U.R.	
2.	arh. Corina Caraba	reglementări urbanistice și arhitectură	
3.	ing. Prodan Vasile S.C. PREFCON S.R.L.	reglementări edilitare	
4.	Ing. Vasca Adrian Viroel	studiu topografic	
5.	ing. Delia Cociorva	studiu geotehnic	

CUPRINS – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE:

- 1.1. Rolul regulamentului local de urbanism pag. 4
1.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism pag. 4
1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism pag. 5

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR:

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și
protejarea patrimoniului natural și construit pag. 6
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și
la apărarea interesului pag. 7
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii pag. 7
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii pag. 7
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară pag. 7
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pag. 9
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi pag. 9

3. PRESCRIȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITAȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

SUBUNITĂȚILE FUNCȚIONALE:

- Subzona institutii si servicii publice propuse in afara zonei protejate pag. 10

1. DISPOZIȚII GENERALE:

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism:

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din Zalău – în cazul de față construire magazin Dedeman, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525 /1996, republicat. Prezentul regulament este în concordanță cu prevederile PUG Zalău și reglementează, în conformitate cu acesta, modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echipare edilitară pentru terenul pe care este propus ansamblul comercial .

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Zalău și este compus din două parcele de teren proprietate privată, aparținând SC Dedeman SRL. Prin tema de proiectare se solicită reglementarea zonei, care are caracter preponderent industrial și de servicii în zona cu caracter de zonă de servicii publice

Funcțiunea dominantă va fi aceea comercială.

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării lui de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată).

În cazul modificării soluției propuse prin prezentul P.U.Z. se vor elabora planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.), pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structură și vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism:

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 și completările ulterioare;;
- Norme metodologice din februarie 2016 de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările 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.;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 1.430 / 2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 215/2001, republicată a administrației publice locale;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicată);
- 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 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, republicată;
- 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 de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- Legea protecției civile nr. 106/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 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

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism:

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

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:

Lucrările de construire, extindere, reparații, 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 (ferme și dependințe)/publice (străzi, trotuare, rețele tehnico-edilitare), se vor realiza pe baza de certificat de urbanism și autorizație de construire emise de Consiliul Local cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Lucrări ce nu necesită autorizație de construire:

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 apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare/contorizare a consumurilor de utilități;
- reparații și înlocuiri la pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare/exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea – la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive;
- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: "Reglementari urbanistice – zonificare" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

În zona studiată se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale/culturale care sunt protejate prin prezentul regulament:

- Spații verzi de protecție cu o proporție stabilită pentru fiecare U.T.R. în parte prin prezentul regulament.

Autorizarea lucrărilor de construire sau orice alte intervenții care afectează solul și subsolul se face numai pe baza avizului Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor sale deconcentrate, conform prevederilor legale.

Zone de protecție/interdicție:

Zone de protecție pe baza normelor sanitare sau a altor norme de protecție:

- retragerea față de axul drumurilor naționale minim 22,00 m;

Zone cu interdicție temporară de construire:

- în cazul descoperirii unor vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcină istorică;
- zona studiată, până la executarea lucrărilor edilitare necesare funcționării și racordării construcțiilor la rețelele edilitare;

Zone cu interdicție totală de construire:

- pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute prin PUZ;
- în zone de protecție.

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

Măsuri de protecție pentru diminuarea/eliminarea surselor de poluare:

Se vor lua toate măsurile necesare pentru diminuarea impactului asupra mediului a obiectivelor propuse prin P.U.Z. Construcțiile vor fi prevăzute cu toate dotările necesare astfel încât să îndeplinească normele de protecție a mediului în vigoare.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

Acestea sunt:

- Rețele tehnico-edilitare;
- Străzi, trotuare propuse a fi modernizate;

Retrageri minime obligatorii:

Distanța față de limitele laterale ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea la streasina/cornisa a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,00 m .

Amplasarea construcțiilor în interiorul aceleiași parcele se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (min. 3,00 m).

Amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor/perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.

2.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile:

Se vor asigura accese carosabile pentru lucrători, personalul administrativ și vizitatori precum și pentru colectarea deșeurilor și a mijloacelor de stingere a incendiilor de min. 3,00 m lățime.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere.

Accese pietonale:

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

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

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

Rosturile între dalele pavajului sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,50 cm.

Parcaje:

Numărul locurilor de parcare obligatoriu pentru obținerea autorizației de construcție pentru este menționat în prezentul regulament.

2.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Orice construcție nouă se va racorda la toate rețelele de echipare edilitară propuse.

Orice intervenție asupra structurii unei clădiri se va efectua concomitent cu schimbarea instalațiilor interioare deteriorate, pentru ridicarea confortului clădirii.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor;

Realizarea de soluții de echipare edilitară în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.

Rețelele electrice, de telefonie, tv cablu. internet etc. se vor masca în tuburi de protecție, pe sub pofilele majore, fără a deteriora imaginea clădirii.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

2.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

Reguli de utilizare a terenurilor:

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- clădirile sunt dispuse numai în regim de construcție izolat;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere de

min. 4,00 m.

Alinierea:

Retragerea față de limitele parcelei se va face conform indicațiilor din planșa de Reglementări urbanistice – zonificare.

Retragerea față de aliniament este obligatorie în cazurile menționate în planșele respective. Retragerea față de limitele laterale ale parcelelor care se află în U.T.R.-uri diferite, cu excepția vecinătății cu zona destinată circulațiilor, va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, $D=H$).

Indici urbanistici:

Autorizația de construire se va elibera în condițiile respectării indicatorilor urbanistici prevăzuți de prezentul regulament pentru fiecare U.T.R. . În cazul dezmembrărilor de parcele sau în cazul construirii pe parcele unde deja există alte construcții, indicatorii P.O.T. și C.U.T. se vor calcula luând în considerare clădirile existente pe parcelă.

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi:

Spații verzi private.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate. Acestea sunt:

- spații verzi de protecție.

Poziționarea și conformarea spațiilor verzi de agrement poate fi diferită de soluția urbanistică propusă prin planșa de reglementări, în funcție de soluția arhitecturală aleasă.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE:

Zona studiată are o suprafață de 36.729,00 mp. și cuprinde următoarele unități funcționale:

- **ISP3a** – Zona instituțiilor și servicii publice propuse, situate în afara zonei protejate.

3. PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

3.1. ISP3a – Subzona instituții și servicii publice propuse, situată în exteriorul zonei construite protejate.

Subzona ISP3a face parte din zona de instituții și servicii de interes public ISP, care cuprinde instituțiile și serviciile publice, cu toate dotările existente și propuse.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

Funcțiunea dominantă: instituții și servicii de interes public propuse: administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii;

Zona conține instituții sau servicii de interes public dispersate, propuse pe bază de PUZ/PUD, în exteriorul zonei construite protejate.

ARTICOLUL 1. – UTILIZĂRI ADMISE: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

Funcțiuni complementare admise: circulație pietonală și rutieră, a cicliștilor, parcări și garaje publice subterane, spații verzi și de protecție, mobilier urban și echipare edilitară.

ARTICOLUL 2. – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: orice intervenție în exteriorul zonei construite protejate, care cuprinde instituții/servicii publice dispersate, este condiționată de existența PUZ/PUD, ce se va elabora și aproba pentru fiecare obiectiv în parte, însoțit de un regulament corelat cu RGU.

ARTICOLUL 3. – UTILIZĂRI INTERZISE:

Funcțiuni interzise: unități productive poluante sau incomode prin traficul generat, unități agro-zootehnice, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură, depozite de substanțe inflamabile sau toxice/materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ARTICOLUL 4. – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE:

Acestea se stabilesc:

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:
- pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea/stabilizarea situației, conf. Expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
- pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate/risc mediu-mic de alunecări de teren;
- pe terenurile cu tasare activă;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți/ridicarea nivelului pânzei freatice/revărsare;

-poduri subdimensionate din punct de vedere hidraulic;-pana la descarcare de sarcina istorica, in zonele cu patrimoniu arheologic
-pana la elaborarea PUZ/PUD-la toate suprafetele cu functiuni/obiective de utilitate publica propuse.

ARTICOLUL 5. – INTERDICȚII TOTALE DE CONSTRUIRE:

- Zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13,00 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12,00 m din ax drum județean/drum ocolitor, pe ambele părți;
 - 10,00 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
 - 20,00 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- Culoare de protecție:
 - Stația de transformare, LEA 220/110/20 kv;
 - Antena GSM;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - Rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
 - Stații de pompare/tratare;
 - Conducta de aducțiune a apei potabile;
 - Depozitul de carburanți;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

ARTICOLUL 6. – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele productive se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unității, prin PUZ/PUD, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform regulamentului general de urbanism.

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp și un front minim la stradă de 15,00 metri în cazul fronturilor continue și min. 18m în cazul fronturilor discontinue.

ARTICOLUL 7. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecția a căilor de comunicație, dar nu mai puțin de 6,00 m. Zonele de siguranță pentru caile de circulație:

- 13,00 m din axul drumului pentru DN;
 - 12,00 m din axul drumului pentru DJ;
 - 10,00 m din axul drumului pentru DC;
 - 20,00 m din axul drumului pentru CF;
- pe fiecare parte a acestora.

În cazul amplasării unor dotări de interes public, retragerea față de aliniament se poate mări, astfel încât să permită amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția concretă a construcțiilor va fi precizată prin PUZ/PUD.

ARTICOLUL 8. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR/ UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limitele laterale este de $h/2$ la cornisă, dar nu mai puțin de 3m.

În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limita posterioară este de $h/2$ la cornisă, dar nu mai puțin de 3m.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri; clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornisă a celei mai înalte dintre ele. ($D = H$).

Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (min 3m).

ARTICOLUL 9. – ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

Se va realiza astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat, cu respectarea normelor de însorire conform Normelor de igiena cuprinse în OMS nr. 536 din 1997.

Pentru toate categoriile de spații comerciale se recomandă orientarea astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor.

ARTICOLUL 10. – CIRCULAȚII ȘI ACCESE CAROSABILE:

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori/vizitatori, personal și aprovizionare (fără să se intersecteze accesul consumatorilor/vizitatorilor). Se vor prevedea alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului.

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Pentru toate categoriile de construcții se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

În cazul construcțiilor care formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de min 3.80m și 4.20m înălțime.

Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 11. – CIRCULAȚII ȘI ACCESE PIETONALE:

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

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50x1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

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.

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

Stratul de uzură al căilor pietonale va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate. Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal de max. 5% și în profil transversal de 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. 1,50 cm.

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

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

ARTICOLUL 12. – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI NECESARUL DE PARCAJE:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. Normativului P132/1993 și anexei nr. 5 referente HGR 525/1996 republicată în 2002.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura :

- 2 locuri de parcare pentru unitați cu S desfasurată mai mică de 400mp;
- 6 locuri de parcare pentru unitați cu S desf.cuprinsă între 400 si 600mp;
- 40 locuri de parcare pt unități cu S def. cuprinsă între 600 si 2000mp (nu se va include suprafata rezervata pentru depozitare marfuri)

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

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

ARTICOLUL 13. – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcțiile se va stabili prin PUZ/PUD, înălțimea maximă admisă nu va depăși distanța dintre aliniamente.

În cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri, se va realiza o descăștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

În cazul unor volume mai înalte decât cele maxime admise, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării perspectivelor valoroase și a siluetei municipiului.

ARTICOLUL 14. – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

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

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

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.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

ARTICOLUL 15. – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

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

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

ARTICOLUL 16. – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi sau plantate în funcție de destinația construcției.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement 5% din suprafața terenului, dar nu mai puțin de 10mp.

Se vor folosi plante rezistente la gradul de nocivitate respectiv (ex: plop canadian, arțar).

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, care vor participa la amenajarea incintei respective, iar acolo unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la ferestre, sau/si inverzirea fațadelor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

ARTICOLUL 17. – ÎMPREJMUIRI:

Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejurimi transparente cu înălțimea de maximum 1.50m (panou din fier sau plasa metalică) și un soclu opac de 30cm înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,30 m și vor fi dublate cu un gard viu.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

ARTICOLUL 18. – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim 50%

ARTICOLUL 19. – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. maxim 2,40 mp. ADC/ mp. teren (aprox 12.5m la cornisa/ streasina)

Șef proiect,
arh. urb. Ardelean Miruna

Întocmit,
arh. Corina Caraba