



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.189 din 19 septembrie 2011

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru amplasarea unor obiective de interes public și privat ale Municipiului Zalău – locuințe colective prin programe derulate de Agenția Națională pentru Locuințe, grădinițe, comerț, sănătate, servicii, bază sportivă și alte funcțiuni complementare”, beneficiar Municipiul Zalău

Consiliul local al municipiului Zalău; Având în vedere: -Referatul Serviciului de Urbanism și amenajarea teritoriului nr.38.471/2.08.2011 ; -Rapoartele comisiilor de specialitate,

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

-Văzând Avizul de oportunitate nr.1/24.05.2011 emis de Arhitectul șef și aprobat de Primarul municipiului și Certificatul de urbanism nr.64/01.02.2011 ,

Văzând Raportul privind informarea și consultarea publicului nr.38.896 din 4.08.2011,

În conformitate cu prevederile art. 32 alin 1 lit. b și ale art.46 al Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului ,cu modificările ulterioare și ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c și alin.5 lit c din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

În baza art. 45 alin.2 lit.e din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

HOTĂRĂȘTE

***Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru amplasarea unor obiective de interes public și privat ale Municipiului Zalău – locuințe colective prin programe derulate de Agenția Națională pentru Locuințe, grădinițe, comerț, sănătate, servicii, bază sportivă și alte funcțiuni complementare”, conform documentației întocmită de proiectant S.C. Prefcon SRL Zalău ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Investițiile din zona reglementată se vor realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat și a condițiilor/restricțiilor impuse prin avizele emise de organele de specialitate.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului

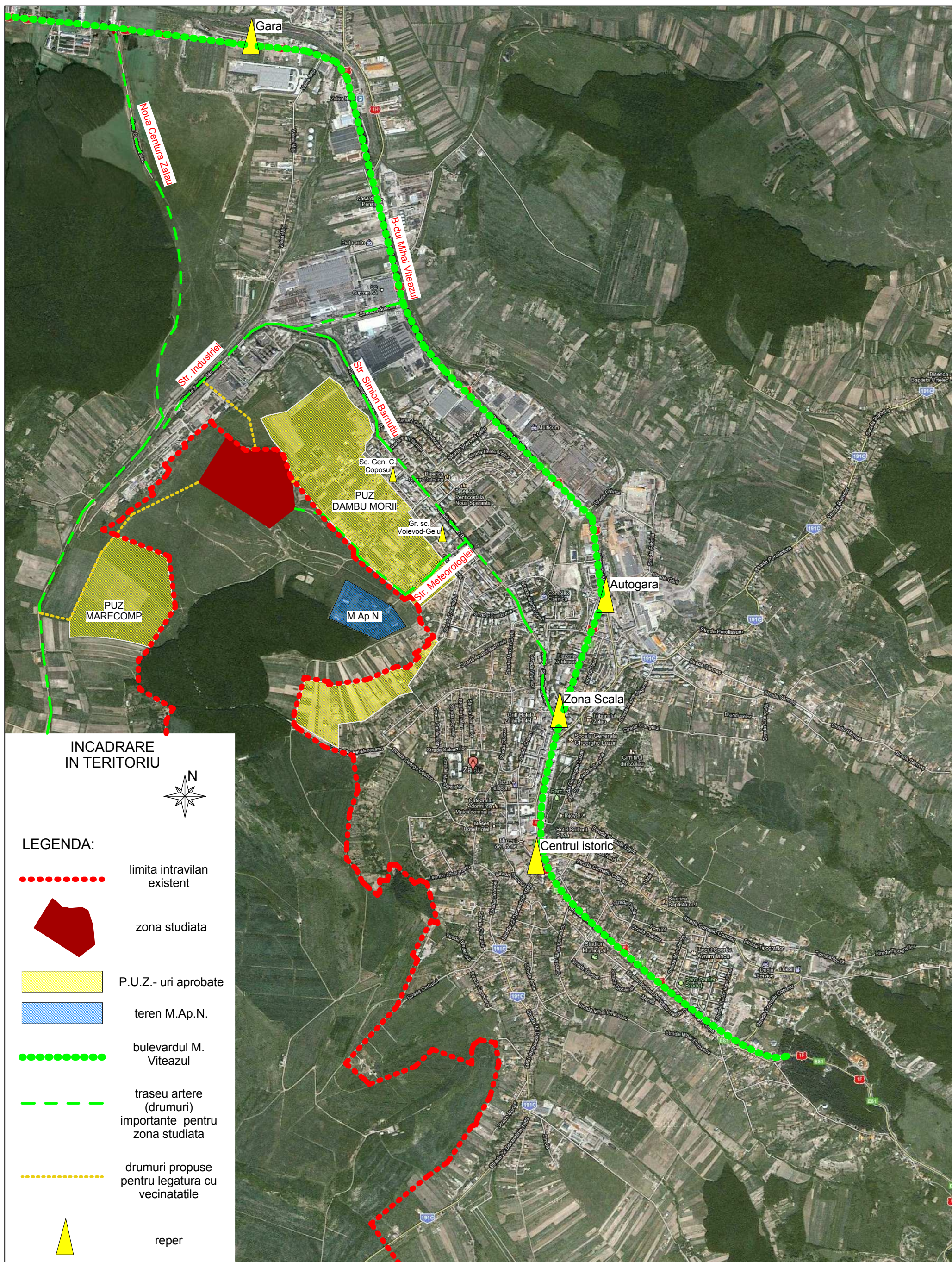
Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

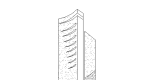
- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică Locală
- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- publicare MO al județului, presa locală, site, afișare la sediu .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Pop Eugen



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
Potroviță Ștefan



 www.prefcon.ro Prefcon contact tel/fax: 0260/66.04.66 mobil: 0746 032450 email: office@prefcon.ro SIMTEX-OC ISO 9001 REGISTERED C.2219			Beneficiar	MUNICIPIUL ZALAU	
			Amplas.	Cartie Dumbrava Nord, Mun. Zalau, Jud. Salaj	
			Proiect	P.U.Z. privind amplasarea unor obiective de Interes public si privat ale municipiului Zalau - cartier Dumbrava Nord (fost teren M. Ap. N.)	
Sef proiect	Urb. Miruna Ardelean	Scara 1:40000	INCADRARE IN TERITORIU	Proiect nr. 09/2011	
Proiectat	Urb. Miruna Ardelean			Faza P.U.Z.	
	arh. Corina Caraba	2011		Plansa A01	
Desenat	arh. Oana Turcas				

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND AMPLASAREA UNOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC SI PRIVAT ALE MUNICIPIULUI ZALAU - CARTIER DUMBRAVA NORD (fost teren M.Ap.N.) - JUDETUL SĂLAJ

Beneficiar: **MUNICIPIUL ZALĂU**

Proiectant general: **SC PREFCON SRL ZALĂU**

Colaboratori: **SC BLACK-LINE SRL
SC GEODESIGN SRL CLUJ - NAPOCA**

Director	Ing. Onuț Prodan	
Șef Proiect	Arh. Urb. Miruna Ardelean	
Proiectat	Arh. Urb. Miruna Ardelean	
	Arh. Corina Caraba	
	Ing. Onuț Prodan	
	Ing. Vasile Prodan	
	Ing. Dumitru Sabău	
	Ing. Paul Grovu	

Proiect nr.: **09/2011**

Zalău, 2011

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE:

VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

- A01 ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
- A01' ÎNCADRARE ÎN ZONA - propuneri drumuri de legătură cu vecinătățile
- A02 PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT
- A03 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- A04 FUNCȚIONALĂ REGLEMENTĂRI - URBANISTICE U.T.R. - uri
- A05 PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ - REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR
- A06 SECȚIUNI LONGITUDINALE
- A07 SECȚIUNI TRANSVERSALE
- A08 PROFILE TRANSVERSALE STRĂZI P1-P1; P1'-P1'; P2-P2; P3-P3
- A09 PROFILE TRANSVERSALE STRĂZI P4-P4; P4'-P4'; P5-P5; P6-P6
- A10 PROFILE TRANSVERSALE STRĂZI P7-P7; P8-P8; P9-P9
- A11 PROFILE TRANSVERSALE STRĂZI P10-P10; P11-P11; P12-P12
- A12 STUDII DE ÎNSORIRE
- A13 IMAGINE DE ANSAMBLU
- RE01 REȚELE EDILITARE - ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE
- RE02 REȚELE EDILITARE - ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
ȘI GAZE NATURALE

C. STUDII

STUDIU GEOTEHNIC
STUDIU TOPOGRAFIC

D. AVIZE

MEMORIU DE PREZENTARE - CUPRINS -

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. Încadrarea 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 - situația existentă
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională - reglementări.
Bilant teritorial. Indici urbanistici.
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării:
**PUZ PRIVIND AMPLASAREA UNOR OBIECTIVE
DE INTERES PUBLIC ȘI PRIVAT ALE MUNICIPIULUI
ZALĂU - CARTIER DUMBRAVA NORD (fost teren M.Ap.N.)**
- Beneficiar:
Municipiul Zalău
- Proiectant general:
SC PREFCON SRL Zalău
Cod CAEN - 7112
Str. Moigradului nr. 32
www.prefcon.ro
- Subproiectanți, colaboratori:
SC BLACK-LINE SRL
SC GEODESIGN SRL Cluj Napoca
- Data elaborării:
- 2011-

1.2. Obiectul lucrării

- Necesitatea și oportunitatea lucrării - PUZ

Suprafața de teren studiată este de 202 979 mp și aparține domeniului public al municipiului Zalău (fost teren M.Ap.N), fiind cuprinsă aproape în totalitate în extravilanul localității și parțial în intravilan (latura nord-vest configurată sub forma unui taluz de colectare a apelor de suprafață). Conform Planului Urbanistic General al municipiului Zalău aprobat, categoria de folosință al terenului este teren agricol (pășune).

Planul Urbanistic Zonal a fost întocmit în scopul soluționării condițiilor urbanistice privind amplasarea unor obiective de interes public și privat, în conformitate cu prevederile normelor de specialitate, prin introducerea acestui teren în intravilanul Municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat are o suprafață considerabilă și prin funcțiunile mixte propuse, are potențialul de a deveni o zonă semnificativă din punct de vedere social și cultural pentru întreaga comunitate a municipiului Zalău.

Dotările edilitare propuse vor avea un impact favorabil asupra zonei, vor încuraja organizarea unor activități cultural sportive într-un cadru adecvat degrevând totodată centrul orașului de aglomerația determinată de diverse evenimente precum competițiile (ciclism, cupe, turnee, demonstrații, carting), festivități (zilele orașului, zilele romane), etc.

Intervențiile propuse se vor etapiza, de aceea prezenta propunere dorește să fie flexibilă și adaptabilă (permisivă). O parte din ele (echipamentele sportive publice) pot beneficia de finanțări prin programe guvernamentale.

Amenajarea unor dotari ce să se adreseze în special sportului, recreerii și petrecerii timpului liber este o necesitate pentru Municipiul Zalău; la momentul actual infrastructura sportivă a orașului este veche, deteriorată și nu mai corespunde standardelor, de aceea investiția cu profil sportiv propusă este oportună.

Prin punerea în funcțiune a dotarilor sportive propuse (stadion, sală polivalentă, bazine de înot și polo), se va asigura desfășurarea optimă a activităților sportive și a pregătirii echipelor sportive.

Pe de altă parte, se va pune accentul pe dezvoltarea armonioasă a tinerilor prin practicarea sportului, oferindu-le o variantă utilă de petrecere a timpului liber.

De asemenea, se vor asigura spații care vor gazdui diverse evenimente artistice, reuniuni, expoziții, concerte etc.

Nu în ultimul rând se vor crea premisele dezvoltării turismului, în contextul în care echipele participante în cadrul competițiilor organizate vor fi însoțite de susținători care vor avea un rol important în creșterea fluxului turistic al orașului.

Funcțiunile adiacente zonei sportive (locuire, comerț, servicii, sănătate, etc.) au avantajul de a anima zona pe parcursul întregii zile și vor încuraja activități generatoare de profit în zonă.

Pentru atingerea obiectivelor propuse se dorește următoarea zonificare funcțională:

- Zona locuire și funcțiuni complementare
- Zona aferentă instituțiilor și serviciilor publice (servicii, comerț, sănătate, învățământ)
- Zona echipamentelor sportive publice
- Zona sport, agrement, servicii
- Zona spațiilor verzi amenajate și de protecție
- Zona pentru căi de circulație și construcții aferente
- Zona de gospodărie comunală
- Zona construcții tehnico-edilitare

1.3 Surse de documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:**
 - P.U.G. Municipiul Zalău

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată se află în partea de vest a Municipiului Zalău, fiind în majoritate teren extravilan, de unde și caracterul agricol (pășune) al zonei.

În imediata apropiere s-a întocmit PUZ recent cu Regulamentul de urbanism aferent în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective și individuale.

În partea vestică a amplasamentului prin Planul Urbanistic General s-a prevăzut realizarea unei zone tampon între locuințe și industrie care va fi reglementată printr-o documentație de tip PUZ.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Pozitia zonei față de intravilanul localității**

Terenul studiat se află în partea vestică a municipiului Zalău, cartier Dumbrava Nord (fost teren M.Ap.N.). Pe latura nord și nord-vestică amplasamentul se află în apropierea zonei industriale configurată de-a lungul Văii Miței, de care este separat printr-o fâșie de teren proprietate privată. La est terenul se învecinează cu zona rezidențială cunoscută sub denumirea ``P.U.Z. Dealul Morii``. Laturile sudică și vestică se învecinează cu teren aflat în proprietatea M.Ap.N.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Având ca punct de plecare strategia de dezvoltare a orașului Zalău în zona nord-vestică și pentru a beneficia de infrastructura existentă în zona (drumuri: ex. șoseaua de centură, accese, echipare tehnico-edilitară) se propune corelarea amplasamentului cu toate P.U.Z-urile existente în zona prin realizarea unor legături carosabile și pietonale cu zonele învecinate (cartier Dumbrava Nord și șoseaua de centură). În acest fel se va facilita accesul la zona echipamentelor sportive publice destinate întregului oraș (baza sportivă, sala polivalentă și stadionul propus), ceea ce va aduce avantaje social culturale întregii comunități.

Accesul pe teren se face momentan prin colțul sud-estic, dinspre zona rezidențială ``Dealul Morii``, pe un drum de pământ. Datorită taluzului ce desparte partea nord-estică a sitului de cartierul Dumbrava Nord, nu există momentan legături carosabile sau pietonale cu această zonă.

Propunerile referitoare la accesul pe sit pastrează ca acces principal la terenul studiat colțul sud-estic, de unde circulația se va ramifica spre zona de

locuire (ce ocupa parțial latura vestică), învățământ și sănătate (amplasate în zona centrală), comerț și servicii sau spre echipamentele sportive publice ce se vor amplasa pe laturile sudică, estică și nordică a sitului.

Circulația carosabilă și pietonală principală se va organiza sub forma unor trasee circulare (cu scopul reducerii pantei străzilor principale) ce va avea apoi ramificații secundare spre zonele destinate locuirii sau recreerii.

Ținând cont de impactul ecologic, economic și social al transportului propunem un sistem de transport sustenabil - adică realizarea unor rețele de transport în comun pentru zona precum și transportul alternativ - bicicleta.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Poziția geografică și relieful

Terenul studiat este amplasat în zona periferică a municipiului Zalău, în apropiere de ieșirea din Zalău spre Șimleul Silvaniei.

Morfologia terenului este caracterizată printr-o pantă accentuată pe zona centrală și mai lină la bază (nordul amplasamentului); latura nord-est este marginită de un taluz.

Clima și caracteristicile acesteia sunt aceleași cu ale zonei, predominând un caracter temperat submontan, cu precipitații bogate și oscilații mai mici de temperatură decât în Podișul Transilvaniei. Temperatura medie a lunii ianuarie este de $-2,5^{\circ}\text{C}$ iar a lunii iulie este de $+19,3^{\circ}\text{C}$ cu cantități de precipitații relativ mare.

Cel mai important curs de apă aflat în zonă este pârâul Mița care se varsă în râul Zalău. Acestea se află la o distanță de aproximativ 400 m de terenul studiat. Impactul lor asupra terenului de studiu este semnificativ doar datorită caracterului de zonă de luncă și de terase conferit terenului.

Conform studiului geotehnic, amplasamentul studiat se află în bazinul neogen al Șimleului. Roca de bază este reprezentată de argilă marnoasă cenușie de vârstă pontiană peste care s-au depus formațiuni mai recente reprezentate prin argile, argile nisipoase, nisipuri și pietrișuri. Zona studiată se prezintă relativ stabil fără alunecări de teren active sau mai vechi.

2.4. Circulația

• Relații în teritoriu:

Având ca punct de plecare strategia de dezvoltare a orașului Zalău în zona nord-vestică și pentru a beneficia de infrastructura existentă în zonă (drumuri: ex. șoseaua de centură, accese, echipare tehnico-edilitară) se propune corelarea amplasamentului cu toate P.U.Z-urile existente în zonă prin realizarea unor legături carosabile și pietonale cu zonele învecinate (cartier Dumbrava

Nord (P.U.Z. Dealul Morii, P.U.Z. Marecomp și șoseaua de centură și str. Industriilor). În acest fel se va facilita accesul la zona echipamentelor sportive publice destinate întregului oraș (baza sportivă, sala polivalentă și stadionul propus), ceea ce va aduce avantaje social culturale întregii comunități.

Accesul pe teren se face momentan prin colțul sud-estic, dinspre zona rezidențială ``Dealul Morii``, pe un drum de pământ situate între zona mai sus amintită și terenul M. Ap N. Datorită taluzului ce desparte partea nord-estică a sitului de cartierul Dumbrava Nord, nu există momentan alte legături carosabile sau pietonale cu această zonă.

Propunerile referitoare la accesul pe sit păstrează ca acces principal la terenul studiat colțul sud-estic, de unde circulația se va ramifica spre zona de locuire (ce ocupă parțial latura vestică), învățământ și sănătate (amplasate în zona centrală, comerț și servicii) sau spre echipamentele sportive publice ce se vor amplasa pe laturile sudică, estică și nordică a sitului.

Circulația publică va fi asigurată printr-o rețea de străzi de categoria a II-a , a III-a și a IV-a (cu 4, 2 și 1 bandă de circulație), zona de protecție de 1m și cu trotuare de minim 1m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul nu este ocupat în momentul de față cu nici o construcție, categoria de folosință al terenului este teren agricol (pășune).

2.6. Echipare edilitară existentă

Terenul este străbătut din direcția nord-vest spre sud-est de conducta de alimentare cu apă orașului Zalău, iar colțul nordic este străbătut de o linie de curent electric de medie tensiune.

În momentul de față zona nu este racordată la rețelele edilitare.

Pe amplasamentul studiat nu există rețele de utilități, acestea situându-se la distanțe de până la 1200 m. Posibilitățile de asigurare cu utilități a zonei studiate pot fi următoarele:

- Alimentare cu apă potabilă - de la rezervoarele de înmagazinare 2x5000 mc Dumbrava și racordare cu rețeaua existentă pe strada Industriilor.
- Canalizare menajeră - la rețeaua existentă pe str. Industriilor realizată din PVC cu dn 315 mm.
- Canalizarea pluvială - la torentul existent la limita nord-estică a amplasamentului.
- Energie electrică - de la rețelele de medie tensiune din zona Dumbrava și zona Remat.
- Gaze naturale - de la rețeaua de medie presiune din zona Remat.

2.7. Probleme de mediu

În prezent zona nu este afectată de probleme de mediu care pot fi corectate prin proiectul propus. Prin construcția obiectivelor propuse pot apărea anumite probleme legate de poluarea fonică în momentul desfășurării de activități sportive în cadrul stadionului și poluare cu noxe produsă de vehiculele care vor utiliza parcare publică și nu numai.

2.8. Opțiuni ale populației

Prin tema de proiectare întocmită de beneficiarul principal al proiectului, Primăria Municipiului Zalău a avut în vedere amenajarea unor dotări ce să se adreseze în special sportului, recreerii și petrecerii timpului liber care urmează să se materializeze prin construirea unui stadion, sală polivalentă, bazine de înot și polo, a unor spații care vor gazdui diverse evenimente artistice, reuniuni, expoziții, concerte etc.).

Funcțiunile adiacente zonei menționate (locuire, comerț, servicii, sănătate, etc.) au avantajul de a anima zona pe parcursul întregii zile și vor încuraja activități generatoare de profit în zonă.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

Din punct de vedere funcțional, elaboratorul P.U.Z. consideră că intenția primăriei de a amenaja o zonă destinată cu predilecție sportului, agrementului și petrecerii timpului liber pe situl studiat este oportună.

Riscurile pentru reușita urbanistică a operațiunii nu se justifică dat fiind faptul că prin funcțiunile mixte propuse, există potentialul ca zona studiată să devină semnificativă din punct de vedere social și cultural pentru întreaga comunitate a Municipiului Zalău.

Intervențiile propuse se vor etapiza, de aceea prezenta propunere dorește să fie flexibilă și adaptabilă. O parte din ele (echipamentele sportive publice) pot beneficia de finanțări prin programe guvernamentale.

Construirea unui echipament public este întotdeauna oportună pentru o comunitate, mai ales în cazul construirii unui echipament sportiv la care va avea acces publicul larg.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii din documentații deja elaborate

În Planul Urbanistic General al mun. Zalău aprobat zona care face obiectul studiului este cuprinsă aproape în totalitate în extravilanul Municipiului Zalău și parțial în intravilan (latura nord-vest configurată sub forma unui taluz de colectare a apelor de suprafață).

Din punct de vedere funcțional se propune amplasarea pe situl studiat a unor obiective de interes public și privat care va necesita eliberarea autorizațiilor de construire.

Pentru eliberarea autorizațiilor de construire, este necesară introducerea acestui teren în intravilanul Municipiului Zalău și reglementarea printr-o documentație de tip PUZ.

Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.Z

Concomitent cu P.U.Z. au fost întocmite studiul topografic și studiul geotehnic. În urma întocmirii acestora s-a constatat că terenul studiat are o pantă generală de 3-5° pe direcția VNV-ESE iar construcțiile propuse se pot executa fără a periclita stabilitatea terenului în situația în care se vor respecta recomandările, măsurile și condițiile de fundare impuse prin studiul geotehnic întocmit.

În zona cu declivitate mai mare se va amplasa parcare publică, amfiteatrul și un loc de joacă, care se pretează la astfel de terenuri iar amplasarea lor nu implică riscuri.

Concluzii - situația existentă

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI/ AVANTAJE	PRIORITATI
Cadrul natural	Amplasament favorabil din punct de vedere al cadrului natural.	Amenajarea unei zone cu caracter de sport, agrement și petrecerea timpului liber și activități adiacente (locuire, comerț, servicii, sănătate)

Circulație și accese	Accesul pe teren se realizează pe un drum de pământ. Datorită taluzului ce desparte partea nord-estică a sitului de cartierul Dumbrava Nord, nu există momentan legături carosabile sau pietonale cu această zonă.	Organizarea circulației carosabilă și pietonală principală sub forma de trasee circulare cu ramificații secundare spre zonele destinate locuirii sau recreerii. Circulația publică realizată printr-o rețea de străzi de categoria a III-a
Fond construit și utilizarea terenurilor	Teren ce necesită P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și obținerea autorizației de construire.	Stabilirea unor zone funcționale în concordanță cu cadrul natural existent și cu tema stabilită de beneficiar
	Teren proprietatea primăriei pe care se dorește amplasarea unor obiective de interes public și privat.	
Economic	Justificarea investițiilor în infrastructură și rețele edilitare	Construirea unor zone de locuit, comerciale și zone de sport și agrement relativ dense
Rețele edilitare	Lipsa rețelelor edilitare	Construcția rețelelor edilitare de apă, canal, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaz
Protecția patrimoniului cultural		Autorizarea executării lucrărilor de construire și orice alte intervenții care afectează solul și subsolul se va face numai pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor sale deconcentrate.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Actualmente terenul este liber de construcții fiind clasificat ca teren agricol (pășune) extravilan și parțial intravilan.

Primăria dorește introducerea în intravilan a zonei și soluționarea condițiilor urbanistice privind amplasarea unor obiective de interes public și privat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea cadrului natural se face mai ales prin funcțiunile prevăzute de prezenta documentație.

3.4. Modernizarea circulației

Propunerile referitoare la accesul pe sit păstrează ca acces principal la terenul studiat colțul sud-estic, de unde circulația se va ramifica spre zona de locuire (ce ocupă parțial latura vestică), învățământ și sănătate (amplasate în zona centrală, comerț și servicii) sau spre echipamentele sportive publice ce se vor amplasa pe laturile sudică, estică și nordică a sitului.

Pentru accesul pe amplasament se va moderniza starea tehnică a sectorului de drum de legătură cu strada Făgetului. Lucrările sunt prevăzute a se executa în exclusivitate pe traseul existent.

În interiorul zonei studiate circulația carosabilă și pietonală principală se organiza astfel: o artera centrala (de legatura), de categoria a II-a cu cate 2 benzi pe sens; drumuri colectoare de categoria a III-a cu cate o banda pe sens, (liniare sau circulare - cu scopul reducerii pantei longitudinale) precum si drumuri de categoria a IV-a, de incinta, cu o singura banda de circulatie.

Alaturat partii carosabile se prevede o zona de protecție (spatiu verde de protectie) de 1m și cu trotuare de minim 1m.

Datorită faptului că traficul rutier reprezintă cea mai mare sursă de poluare, prin emisiile de noxe și praf care se produc se mizează pe încurajarea folosirii transportului în comun și a circulației biciclistice. În acest sens, pe amplasament s-au prevăzut 3 stații pentru transportul în comun precum și piste pentru bicicliști, adiacent traseelor pietonale majore.

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

Pentru repartizarea funcțiilor în cadrul sitului studiat prin Planul Urbanistic Zonal s-a ținut seama de o serie de factori.

Zona studiată va cuprinde următoarele funcțiuni:

- ZONA LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC)

Zona destinată locuirii va cuprinde 503 apartamente ANL distribuite în 10 tronsoane cu regim de înălțime P+10 (cuplate câte 2) și 3 tronsoane independente cu regim de înălțime P+6, amplasate pe latura estică a amplasamentului.

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe.

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim - 20%

- C.U.T. maxim - 2,4 mp ADC/mp teren

(înălțimea maximă la cornișă sau streășină a clădirilor: P+10 - 32 m

P+6 - 21 m)

- ZONA INSTITUTIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE (ISP)

Această zonă cuprinde:

- Subzona servicii (S)
- Subzona comerț (C)
- Subzona sănătate
- Subzona învățământ

- Subzona servicii (S)

Subzona de servicii este destinată activităților de acest tip dezvoltate cu precădere de investitori privați. Dezvoltarea acestei zone, împreună cu zona de comerț, urmărește mixitatea funcțională a întregii zone studiate.

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 2,4 mp ADC/ mp teren

(înlățimea maximă la cornișă sau streășină a clădirilor: 16 m)

- Subzona comerț (C)

Zona de comerț este destinată activităților comerciale de tip „mall” (spații comerciale, spații de expunere, spații de agrement, cinematografe) dezvoltate cu precădere de investitori privați. Dezvoltarea acestei zone, împreună cu zona de servicii, urmărește mixitatea funcțională a întregii zone studiate.

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim - 40%
- C.U.T. maxim - 2,4 mp ADC/ mp. Teren

(înlățimea maximă la cornișă sau streășină a clădirilor: 16 m)

- Subzona sănătate

Zona aferentă construcțiilor pentru sănătate (creșă) este amplasată, împreună cu grădinița de cartier propusă (învățământ) în partea centrală a amplasamentului, în vecinătatea zonei locuințelor colective, comerț și servicii. Suprafața de teren destinată acestor două instituții publice va fi de minimum 6000 mp, pentru a răspunde necesarului de spațiu verde și plantat cerut în Anexa 6 la prezentul regulament.

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim - 20%
- C.U.T. maxim - 1,0 mp ADC/ mp teren

(înlățimea maximă la cornișă sau streășină a clădirilor: 10 m)

- Subzona învățământ

Zona aferentă construcțiilor pentru învățământ (grădinița) este amplasată, împreună cu creșă propusă (sănătate) în partea centrală a amplasamentului, în

vecinătatea zonei locuințelor colective, comerț și servicii. Suprafața de teren destinată acestor două instituții publice va fi de minimum 6000mp, pentru a răspunde necesarului de spațiu verde și plantat cerut în Anexa 6 la prezentul regulament.

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim - 25%
- C.U.T. maxim - 1,0 mp ADC/ mp. teren
(înălțimea maximă la cornișă sau streășină a clădirilor: 10 m)

- **ZONA ECHIPAMENTELOR SPORTIVE PUBLICE (ESP)**

Zona echipamentelor sportive publice este dedicată construcției stadionului (7000 locuri), sălii polivalente (5000 locuri) și a bazinului de înot. Prin soluția urbanistică propusă, destinația construcțiilor și amenajărilor din această zonă (circulații pietonale și carosabile, parcaje) va permite utilizarea lor de către publicul larg.

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 50 ÷ 65% (50% sala polivalentă și bazinul de înot
65% stadionul)
- C.U.T. maxim 2,4 mp ADC/mp teren

- **ZONA SPORT, AGREMENT, SERVICII (SAS)**

Zona de sport, agrement și servicii este destinată activităților de acest tip dezvoltate cu precădere de investitori privați. Dezvoltarea zonei va urmări complementaritatea cu funcțiunile prevăzute în zona echipamentelor sportive publice, astfel încât întreaga zonă studiată să aibă un caracter de agrement-sport.

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 1,5 mp ADC/mp teren.

- **ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE ȘI DE PROTECȚIE (SV)**

Zona de spații verzi amenajate și de protecție cuprinde :

- subzona spații verzi publice (scuaruri, parcuri) - (SV1);
- subzona perdele de protecție - (SV2)

Spațiile verzi publice vor fi amplasate :

- în zona centrală - parc pentru toate categoriile de vârstă cu rol de sport-joc, distracții, odihnă, educație, cultură, contact social, ridicare a calității estetice a peisajului.

- pe limita estică a amplasamentului - cu rol de promenadă.

Perdelele de protecție se vor contura în zonele de protecție a șoselelor, pe marginea parcarilor, în zonele de separare a U.T.R.-urilor și în anumite zone ale circulațiilor publice.

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 10%
- C.U.T. maxim 0,5 mp ADC/mp teren.

- **ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE (CC)**

În această zonă sunt incluse atât circulațiile pietonale cât și circulațiile carosabile. Dimensiunile minime ale zonelor carosabile vor fi de 7m, respectiv 2 benzi pe sens. Dimensiunile minime ale trotuarelor și circulațiilor pietonale vor fi de minim 1m. Zonele de circulații carosabile și zonele de circulații pietonale vor fi separate prin borduri și denivelări.

- **ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC)**

Funcțiunea dominantă în zonă este gospodărie comunală: platforme gospodărești.

- **ZONA PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE (TE)**

Funcțiunea predominantă a zonei este construcții și rețele tehnico-edilitare.

Bilantul teritorial propus la nivelul zonei studiate este:

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața (mp)	Procente %	Suprafața (mp)	Procente %
Zona locuire și funcțiuni complementare	0	0.00	31 688,00	15,61
Zona aferentă instituțiilor și serviciilor publice (învățământ, sănătate, comerț și servicii)	0	0.00	11 161,00	5,50
Zona echipamente sportive publice (ESP)	0	0.00	61 291,00	30,19
Zona sport, agrement servicii (SAS)	0	0.00	22 103,00	10,90
Zona spații verzi amenajate și de protecție	0	0.00	20 611,00	10,15
Zona pentru căi de circulație și construcții aferente (carosabil, pietonal și parcaje publice)	0	0.00	55 005,00	27,09
Zona aferentă gospodăriei comunale	0	0.00	620,00	0,30
Zona construcții tehnico-edilitare	0	0.00	500,00	0,25
Zona teren neproductiv extravilan	190 329,00	93,76	0	0.00
Zona teren neproductiv intravilan	12 650,00	6,24	0	0,00
Total	202 979,00	100,00	202 979,00	100,00

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a imobilelor propuse se va realiza de la rezervoarele de inmagazinare Dumbrava prin executia unei retele de distributie din conducte din polietilena cu dn 160 mm.

Reteaua principala de distributie din interiorul zonei studiate se va realiza din conducte de peid cu dn 160 mm, pentru a asigura debitul si presiunea necesara hidrantilor de incendiu. Sistemul de distributie va fi preponderent inelar. Se vor prevedea camine de vane la intersectii si in linie pentru a facilita posibilitatea de sectorizare a retelei.

Fiecare imobil va fi alimentat cu apa prin intermediul bransamentului propriu si a caminului de apometru amplasat la limita de proprietate. Pentru imobilele la care apa nu poate asigura gravitacional presiunea necesara, se vor prevedea in incinta lor statii de hidrofor.

Hidrantii de incendiu s-au prevazut cu dn 100 mm supraterani, la distante de maxim 200 m. La amplasarea acestora s-a urmarit facilitarea accesului autospecialelor de pompieri, numarul lor fiind suplimentat.

Se vor executa:

- Extindere retea apa cu dn 160 mm din PEID Pn 10 bar cu o lungime totala de 3500 m.
- Un numar de 17 bransamente de apă potabilă din conducte de PEID Dn 63 mm Pn 10 bar cu o lungime totala de 150 m
- 17 camine de apometru amplasate la limita de proprietate a imobilelor.
- 15 hidranti de incendiu supraterani dn 80
- 15 camine de vane, golire, aerisire

Reteaua de apa potabila va fi pozata pe teren domeniul public pe cat posibil in zona spatiilor verzi. Caminele de apometru vor fi amplasate la limita de proprietate.

Conform STAS 1343/2006 tabel 1 si 2, necesarul specific de apa potabila q_{sp} pentru zone cu zone cu gospodări având instalații interioare de apă rece, caldă și canalizare, cu preparare individuală a apei calde este de 120 l/om, zi.

Coeficientul de variatie zilnica a debitului, K_{zi} , are o valoare cuprinsa intre 1,30 si 1,40 iar coeficientul de variatie orara K_o , are valoare 2,5-3,00.

Zona studiata cuprinde un numar de 9 imobile de locuit, o zona de comert/servicii, stadion, bazin olimpic, sala polivalenta si gradinita+cresa.

Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un numar de 4 persoane/apartament la imobilele de locuit si un numar de 300 persoane in zonele anexe.

Astfel avem:

Necesar de apa	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [l/s]
locuinte	120	1216	1,40	2,50	145,92	8,51	5,91
zone anexe	70	300	1,40	3,00	21,00	1,23	1,02
incendiu							10,00
					166,920	9,737	16,932

unde:

$$Q_{med\ zi} = qsp \cdot N / 1000 \quad [m3/zi]$$

$$Q_{max\ zi} = kzi \cdot qsp \cdot N / 1000 \cdot 24 \quad [m3/h]$$

$$Q_{max\ orar} = ko \cdot kzi \cdot qsp \cdot N / 24 \cdot 1000 \quad [l/s]$$

qsp - necesarul specific de apă rece și apă caldă [l/om*zi]

Qmed zi - debit de apă mediu zilnic [m3/zi]

Qmax zi - debit de apă maxim zilnic [m3/h]

Qmax orar - debit de apă maxim orar [l/s]

kzi - coeficient de variație a debitului zilnic de apă

ko - coeficient de variație a debitului orar de apă

N - numărul de persoane

Necesitatea prevederii hidranților de incendiu, conform NP 086/2005, impune realizarea rețelei de alimentare cu apă cu diametrul minim de 160 mm.

Rețea de canalizare

Apele uzate menajere vor fi deversate la rețeaua existentă din str. Industriilor.

Rețeaua de canalizare propusă cu diametrul de 250-315 mm din PVC va urmări traseul axului drumului fiind executată în paralel cu cea de apă potabilă. Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteză minimă de autocurățire de 0,7 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0,95%. Pentru situațiile în care traseul conductelor rețelei de canalizare strabate proprietăți private se va solicita acordul proprietarilor.

Se vor executa :

- Rețea de canalizare cu Dn 250-315 mm din PVC cu o lungime totală de 1300 m.
- 19 racorduri de canalizare cu Dn 200 mm din PVC cu o lungime totală de 200 m.
- Camine de racord amplasate la limita de proprietate - 17 bucăți
- Camine de vizitare pe rețea (cf. STAS 3051/91) - 38 bucăți

Rețelele interioare de canalizare menajeră se vor cupla la rețeaua exterioară prin intermediul caminului de racord amplasat la limita de proprietate și la minim 2 m față de clădire conform Normativ I9/1994 pct. 5.5 și HGR 1591/2002.

Debitul preluat prin canalizare conform STAS 1846/90 este de 80% din

debitul de consum.

Debitul maxim care se va evacua în rețea este debitul vasului de WC cu o valoare de 2,00 l/s caruia se adaugă debitul maxim orar de 6,93 l/s (cf. SR1846/1-2006), astfel debitul de dimensionare a rețelei de canalizare menajeră este de **8,93 l/s**.

Rețea de canalizare pluvială

Apele uzate pluviale vor fi deversate la torentul existent în zona nord-estică a amplasamentului. Pentru a reduce dimensiunea conductelor de canalizare deversarea s-a propus a se realiza în trei puncte, prevăzute cu camere de descarcare cu desnisipatoare.

Rețeaua de canalizare propusă va avea diametrul minim de 315 mm din PVC și va urmări traseul axului drumului fiind executată în paralel cu cea de canalizare menajeră. Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteză de maxim 4 m/s. Apa meteorică va fi colectată cu ajutorul gurilor de scurgere amplasate cf. STAS 3051-91.

Se vor executa:

- Rețea de canalizare cu dn minim 315 mm din PVC cu o lungime totală de **3000 m**.
- 3 desnisipatoare la evacuarea în emisar, realizate din beton armat cu montaj îngropat.

Camine de vizitare pe rețea și guri de scurgere (cf. STAS 3051/91) – 243 bucăți

Rețea de alimentare cu gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei de medie presiune din cartierul Dumbrava și prevederea unei stații de reglare măsurare în incinta zonei studiate.

Conductele de gaze naturale se vor realiza din polietilenă cu montaj îngropat.

Debitul de gaze naturale preconizat va avea valoarea de 1300 mc/h.

La limita de proprietate a fiecărui imobil se vor amplasa posturi de reglare - măsurare.

Se vor executa:

- Rețea de alimentare cu gaze naturale cu o lungime totală de 1300 m.
- Rețea de distribuție gaze naturale cu o lungime totală de 1200 m.
- 17 de bransamente cu posturi de reglare - măsurare
- Camine de vane pe rețea - 12 bucăți

Rețea de alimentare cu energie electrica

Alimentare cu energie electrica se va realiza de la linia de medie tensiune din zona Dumbrava si din zona Remat, prin prevederea a doua posturi de transformare si rețea de distributie in bucla.

Rețelele se vor executa cu montaj ingropat. In incinta zonei studiate se vor prevedea firide de distributie. Imobilele vor fi alimentate prin blocuri de masura si protectie amplasate la limita proprietatii.

Se vor executa :

- Rețea de alimentare cu energie electrica cu o lungime totala de 1600 m.
- Rețea de distributie cu o lungime totala de 2600 m.
- 19 de bransamente cu blocuri de masura si protectie

3.7. Protecția mediului

Măsurile pentru protecția mediului vor fi următoarele:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.):

Momentan nu există surse de poluare în zona existentă. Prin funcțiunile propuse nu există un impact semnificativ asupra mediului. Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare, deversările necontrolate fiind astfel minimizate.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform măsurilor și recomandărilor studiului geotehnic, vor fi avut în vedere la eliberarea autorizației de construire următoarele:

- Având în vedere că grosimea straturilor este destul de variabilă se vor executa studii geotehnice pentru fiecare construcție
- Nu se permite folosirea la nivelări sau umpluturi a molozului, nisipului sau a altor materiale drenante.
- Spațiile din jurul fundațiilor se vor umple cu argilă compactată în straturi în straturi de 20 de cm sau se vor prevedea cu alte materiale hidroizolante
- Se recomandă un sistem de drenaj în jurul fundațiilor
- Săpăturile se vor executa pe tronsoane scurte din aval în amonte
- Ultimii 20 de cm de săpătură se vor executa imediat înainte de turnarea betoanelor
- În cazul taluzurilor ce depășesc 1m se vor prevedea ziduri de sprijin
- Amplasamentul va fi proiectat împotriva apelor din precipitații atât în timpul execuției lucrării cât și în timpul exploatării construcției
- Apele rezultate din precipitații vor fi colectate și evacuate în emisar

- Conductele de apă și canalizare vor fi astfel proiectate încât să evite la minim pierderile
- În jurul clădirilor se vor prevedea trotuare etanșe cu înclinare de la construcție spre exterior
- Nu se permite plantarea de vegetație arboricolă mare la mai puțin de 4m. de construcție.
- Epurarea și preepurarea apelor uzate:

Epurarea și preepurarea apelor uzate va fi asigurată de către echipamentele municipale. Apele uzate vor ajunge la aceste echipamente prin sistemul de canalizare proiectat.

- Depozitarea controlată a deșeurilor:

Prin funcțiunile propuse nu vor rezulta deșeuri care necesită regim special de depozitare.

Au fost prevăzute două puncte gospodarești și de colectare selectivă a deșeurilor (ambalaje, sticlă, hârtie, PET etc.) în vederea reciclării acestora potrivit legislației de profil.

În ceea ce privește depozitarea deșeurilor aceasta se va produce în mod controlat prin colectarea regulată de către o firmă specializată.

Primăria are sarcina de a introduce colectarea selectivă a deșeurilor (Art. 49 din O.U.G. 78/2000 aprobată cu modificări prin Legea 426/2001). Se vor amplasa recipiente de colectare în număr suficiente, în special pentru deșeurile de ambalaje, în punctele gospodarești prevăzute în cadrul P.U.Z.

Toate deșeurile nereciclabile se vor transporta la o stație de transfer și apoi la depozitul zonal de deșeuri al județului Sălaj.

Localizarea viitoare stații de transfer este pe teritoriul municipiului Zalău având arondați 85 848 locuitori constituită de populația municipiului Zalău și a comunelor vecine: Agrij, Coseiu, Treznea, Bocsa, Criseni, Hereclean și Mirsid. Toate aceste primării vor demara și finanța în comun investițiile legate de realizarea stației de transfer și în cota parte a depozitului ecologic județean. Rampa de gunoi a municipiului Zalău urmează a fi închisă ecologic până în anul 2017.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.

În cazul parcelelor vor fi întocmite studii geotehnice și vor fi adoptate măsuri care să asigure consolidările de maluri și stabilizarea terenului acolo unde este cazul.

Apele meteorice rezultate din precipitații din zona de pădure se va face controlat pentru a evita alunecările de maluri și eroziunea solurilor.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi sunt de două categorii: spații verzi de protecție și spații verzi de agrement. Spațiile verzi de protecție au rolul de protecție împotriva surselor de poluare generate de autovehicule și rol estetic. Acesta rol vizează separarea

zonelor de parcaje de zonele cu alte destinații, separarea clădirilor de pe U.T.R.-uri diferite precum și inserția în zonele de circulații a unor zone de spații verzi.

Spațiile verzi de agrement sunt componente ale zonelor funcționale, al căror procent minim obligatoriu diferă în funcție de fiecare U.T.R.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

În zona studiată nu se cunoaște existența unor bunuri de patrimoniu.

În cazul descoperirii unor situri arheologice se va asigura o zonă de protecție de 50 m în jurul acestora și se va cere descărcarea de sarcină arheologică.

- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Lista obiectivelor de utilitate publică:

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES		
	NATIONAL	JUDETEAN	LOCAL
CAI DE COMUNICATIE			
Accese carosabile, pietonale si parcaie			X
ECHIPAMENTE PUBLICE			
Stadion		X	
Sala polivalenta		X	
Bazin olimpic/polo		X	
Cresa, gradinita			X
Dispensar medical			X
INFRASTRUCTURA MAJORA			
Retea LES			X
Retea gaz			X
Retea apa potabila			X
Retea canalizare			X
SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI			
Spatii verzi amenajate si de protectie			X
Spatii verzi de agrement			X

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor**

Valorile tipurilor de proprietate se regasesc in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Tipul proprietatii	Suprafata terenului (mp)	
		EXISTENT	PROPUS
PROPRIETATE PUBLICA			
1.	Terenuri proprietate publica de interes national	-	-
2.	Terenuri proprietate publica de interes judetean	-	69 093,00
3.	Terenuri proprietate publica de interes local	202 979,00	133 886,00
Total proprietate publica		202 979,00	202 979,00

PROPRIETATE PRIVATA			
1.	Terenuri proprietate privata (a statului) de interes national	-	-
2.	Terenuri proprietate privata ale administratiei teritoriale de interes judetean	-	-
3.	Terenuri proprietate privata (a primariei) de interes local	-	-
4.	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	-	-
Total proprietate privata		-	-

- **Determinarea circulației juridice a terenurilor între deținători, în vederea realizării noilor obiective de utilitate publică:**
Intreaga suprafață urmează a rămâne în proprietatea domeniului public al municipiului Zalău.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.**

Amenajarea propusă este făcută la inițiativa autorităților locale.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Zalău aprobat, categoria de folosință al terenului este teren agricol (pășune).

Planul Urbanistic Zonal a fost întocmit în scopul soluționării condițiilor urbanistice privind amplasarea unor obiective de interes public și privat, în conformitate cu prevederile normelor de specialitate, prin introducerea acestui teren în intravilanul Municipiului Zalău.

Considerăm ca prevederile prezentului plan și regulament sunt în concordanță cu această intenție.

- **Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Principalele categorii de intervenții sunt echiparea edilitară, realizarea acceselor carosabile și pietonale și construcția clădirilor. Diviziunea parcelară propusă ține cont de o eventuală etapizare în timp a investițiilor publice și private, funcție de bugetul alocat.

• **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate**

Amplasamentul studiat prin funcțiunile mixte propuse, are potențialul de a deveni o zonă semnificativă din punct de vedere social și cultural pentru întreaga comunitate a Municipiului Zalău.

Dotările edilitare propuse vor avea un impact favorabil asupra zonei, vor încuraja organizarea unor activități culturale sportive într-un cadru adecvat degrevând totodată centrul orașului de aglomerația determinată de diverse evenimente.

Amenajarea unor dotări ce să se adreseze în special sportului, recreerii și petrecerii timpului liber este o necesitate pentru Municipiul Zalău; la momentul actual infrastructura sportivă a orașului este veche, deteriorată și nu mai corespunde standardelor, de aceea investiția cu profil sportiv propusă este oportună.

Prin punerea în funcțiune a dotărilor sportive propuse se va asigura desfășurarea optimă a activităților sportive și a pregătirii echipelor sportive.

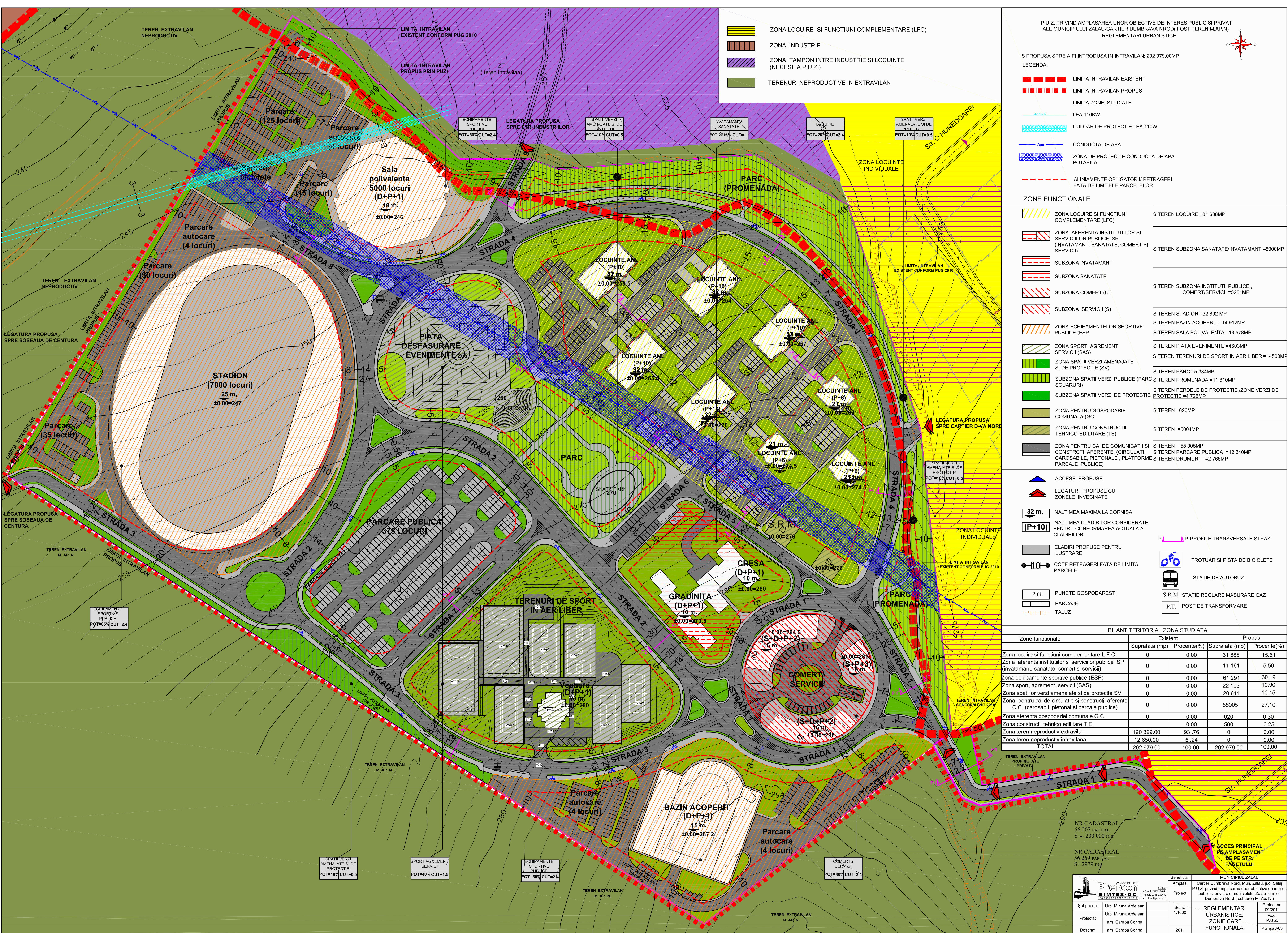
De asemenea, se vor asigura spații care vor gazdui diverse evenimente artistice, reuniuni, expoziții, concerte etc.

Nu în ultimul rând se vor crea premisele dezvoltării turismului, în contextul în care echipele participante în cadrul competițiilor organizate vor fi însoțite de susținători care vor avea un rol important în creșterea fluxului turistic al orașului.

Funcțiunile adiacente zonei sportive (locuire, comerț, servicii, sănătate, etc.) au avantajul de a anima zona pe parcursul întregii zile și vor încuraja activități generatoare de profit în zonă.

Întocmit,
arh. urb. Miruna Ardelean

Zalău, 2011



- ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC)
- ZONA INDUSTRIE
- ZONA TAMPON INTRE INDUSTRIE SI LOCUINE (NECESITA P.U.Z.)
- TERENURI NEPRODUCTIVE IN EXTRAVILAN

P.U.Z. PRIVIND AMPLASAREA UNOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC SI PRIVAT ALE MUNICIPIULUI ZALAU-CARTIER DUMBRAVA NORD (FOST TEREN M.A.P.N) RELEMENTARI URBANISTICE

S PROPU SA FII INTRODUSA IN INTRAVILAN: 202 979.00MP
LEENDA:

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN PROPU
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LEA 110KW
- CULOAR DE PROTECTIE LEA 110W
- CONDUCTA DE APA
- ZONA DE PROTECTIE CONDUCTA DE APA POTABILA
- ALINIAMENTE OBLIGATORII/ RETRAGERI FATA DE LIMITELE PARCELO

ZONE FUNCTIONALE

ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC)	S TEREN LOCUIRE =31 688MP
ZONA AFERENTA INSTITUTILOR SI SERVICIILOR PUBLICE ISP (INVATAMANT, SANATATE, COMERT SI SERVICII)	S TEREN SUBZONA SANATATE/INVATAMANT =5900MP
SUBZONA INVATAMANT	S TEREN SUBZONA INSTITUTII PUBLICE, COMERT/SERVICII =5261MP
SUBZONA SANATATE	
SUBZONA COMERT (C)	
SUBZONA SERVICII (S)	S TEREN STADION =32 802 MP
ZONA ECHIPAMENTELOR SPORTIVE PUBLICE (ESP)	S TEREN BAZIN ACOPERIT =14 912MP
ZONA SPORT, AGREMENT SERVICII (SAS)	S TEREN SALA POLIVALENTA =13 578MP
ZONA SPATII VERZI AMENAJATE SI DE PROTECTIE (SV)	S TEREN PIATA EVENIMENTE =4603MP
SUBZONA SPATII VERZI PUBLICE (PARC, SCUARI)	S TEREN TERENURI DE SPORT IN AER LIBER =14500MP
SUBZONA SPATII VERZI DE PROTECTIE	S TEREN PARC =5 334MP
ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA (GC)	S TEREN PROMENADA =11 810MP
ZONA PENTRU CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE (TE)	S TEREN PERDELE DE PROTECTIE /ZONE VERZI DE PROTECTIE =4 725MP
ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE, (CIRCULATII CAROSABILE, PIETONALE, PLATFORME PARCAJE PUBLICE)	S TEREN =620MP
	S TEREN =5004MP
	S TEREN =55 005MP
	S TEREN PARCARE PUBLICA =12 240MP
	S TEREN DRUMURI =42 765MP

- ACCES PROPU
- LEGATURI PROPU CU ZONELE INVECINATE
- INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA
- INALTIMEA CLADIRILOR CONSIDERATE PENTRU CONFORMAREA ACTUALA A CLADIRILOR
- CLADIRI PROPU PENTRU ILUSTRARE
- COTE RETRAGERI FATA DE LIMITA PARCELEI
- P.G. PUNCTE GOSPODARESTI
- PARCAJE
- TALUZ
- P PROFILE TRANSVERSALE STRAZI
- TROTUAR SI PISTA DE BICICLETE
- STATIE DE AUTOBUZ
- STATIE REGLARE MASURARE GAZ
- POST DE TRANSFORMARE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
Zone functionale	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procente(%)	Suprafata (mp)	Procente(%)
Zona locuire si functiuni complementare L.F.C.	0	0.00	31 688	15.61
Zona aferenta institutiilor si serviciilor publice ISP (invatamant, sanatate, comert si servicii)	0	0.00	11 161	5.50
Zona echipamente sportive publice (ESP)	0	0.00	61 291	30.19
Zona sport, agrement, servicii (SAS)	0	0.00	22 103	10.90
Zona spatiilor verzi amenajate si de protectie SV	0	0.00	20 611	10.15
Zona pentru cai de circulatie si constructii aferente C.C. (carosabil, pietonal si parcaje publice)	0	0.00	55005	27.10
Zona aferenta gospodariei comunale G.C.	0	0.00	620	0.30
Zona constructii tehnico edilitare T.E.	0	0.00	500	0.25
Zona teren neproductiv extravilan	190 329.00	93.76	0	0.00
Zona teren neproductiv intravilana	12 650.00	6.24	0	0.00
TOTAL	202 979.00	100.00	202 979.00	100.00

NR CADASTRAL
56 207 PARTIAL
S = 200 000 mp

NR CADASTRAL
56 269 PARTIAL
S = 2979 mp

MUNICIPIUL ZALAU		Beneficiar:	Amplas.	Cartier Dumbrava Nord, Mun. Zalău, jud. Sălaj
P.U.Z. privind amplasarea unor obiective de interes public si privat ale municipiului Zalău- cartier Dumbrava Nord (fost teren M. Ap. N.)		Protect.		
Seif proiect	Urb. Miruna Ardelean	Scara	1:1000	Proiect nr. 09/2011
Proiectat	Urb. Miruna Ardelean			Faza P.U.Z.
Desenat	arh. Caraba Corina	2011		Planşa A03

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND AMPLASAREA UNOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC SI PRIVAT ALE MUNICIPIULUI ZALAU - CARTIER DUMBRAVA NORD (fost teren M.Ap.N.) - JUDETUL SĂLAJ

Beneficiar: **MUNICIPIUL ZALĂU**

Proiectant general: **SC PREFCON SRL ZALĂU**

Colaboratori: **SC BLACK-LINE SRL
SC GEODESIGN SRL CLUJ - NAPOCA**

Director	Ing. Onuț Prodan	
Șef Proiect	Arh. Urb. Miruna Ardelean	
Proiectat	Arh. Urb. Miruna Ardelean	
	Arh. Corina Caraba	
	Ing. Onuț Prodan	
	Ing. Vasile Prodan	
	Ing. Dumitru Sabău	
	Ing. Paul Grovu	

Proiect nr.: **09/2011**

A. PIESE SCRISE:

VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

C. STUDII

**STUDIU GEOTEHNIC
STUDIU TOPOGRAFIC**

Zalău, 2011

LISTA TERMENILOR UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA

PUG	PLAN URBANISTIC GENERAL
PUZ	PLAN URBANISTIC ZONAL
PUD	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
RGU	REGULAMENT GENERAL DE URBANISM
RB	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
RLU	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
UTR	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
POT	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI
CUT	COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
HGR	HOTARAREA GUVERNULUI ROMANIEI
OG	ORDONANTA GUVERNAMENTALA
MLPAT	MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI
MTCT	MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCTIILOR SI TURISMULUI
CNMASI	COMISIA NATIONALA A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE
CU	CERTIFICAT DE URBANISM
PAC	PROIECT PENTRU AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE
PSI	NORME PRIVIND PREVENIREA SI STINGEREA INCENDIILOR
DN	DRUM NATIONAL
DJ	DRUM JUDETEAN
DC	DRUM COMUNAL
P+(...)	PARTER + (...) ETAJE

CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

- | | |
|--|--------|
| 1. Rolul regulamentului local de urbanism | pag. 4 |
| 2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism. | pag. 4 |
| 3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism | pag. 5 |

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- | | |
|--|---------|
| 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit | pag. 7 |
| 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public | pag. 7 |
| 6. Retrageri minime obligatorii | pag. 8 |
| 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii | pag. 9 |
| 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară | pag. 9 |
| 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor | pag. 10 |
| 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri | pag. 11 |

ANEXA 3 pag. 12

ANEXA 4 pag. 13

ANEXA 5 pag. 13

ANEXA 6 pag. 14

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

pag. 15

IV. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITAȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

pag. 16

ZONE FUNCȚIONALE

- Zona locuire si functiuni complementare (LFC)
- Zona institutiilor si serviciilor publice (ISP):
 - Subzona servicii (S)
 - Subzona comert (C)
 - Subzona sanatate(cresa)
 - Subzona invatamant (gradinita)
- Zona echipamentelor sportive publice (ESP)
- Zona sport, agrement, servicii (SAS)
- Zona spațiilor verzi amenajate si de protecție (SV)
- Zona pentru cai de circulație si constructii aferente (CC)
- Zona de gospodarie comunală (GC)
- Zona constructii tehnico- edilitare (TE)

I. Dispoziții generale

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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 din Zalău - Amplasament obiective social culturale-cartier Dumbrava Vest, 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 echiparea edilitară pentru terenul situat în extravilanul municipiului Zalău pe care este propusa amplasarea obiectivelor social culturale ale cartierului Dumbrava Vest.

Odata 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.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil pentru o perioada 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 PUZ. 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.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII 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;
- 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 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;

- Ordinal comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 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;

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Terenul asupra caruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află în extravilanul municipiului Zalău, aflându-se în proprietatea publică a municipiului Zalău. Prin tema de proiectare se solicita introducerea în intravilan și reglementarea zonei, care va avea caracter de zonă sportivă, de agrement precum și locuire. Funcțiunile publice importante vor fi bazinul de înot acoperit, stadionul pentru 7000 locuri precum și sala polivalentă având capacitatea de 5000 locuri. Terenurile din jurul acestora vor fi ocupate cu funcțiuni de agrement și sport, spații dedicate învățământului prescolar (grădiniță), sănătate (cresă), spații comerciale și servicii.

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

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

Prevederile prezentului R.L.U. se corelează cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Zalău - proiect nr. 12/1997 - S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L. BUCUREȘTI.

• **NOTA:**

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitutea de utilitate publică (protecție sanitară a surselor de apă, rețelelor, etc.) construirea se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din R.G.U. nr. 525/1996.

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 organisme abilitate.

- **Lucrări ce nu necesita autorizație de construire**

Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări, care nu modifica 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;
- 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.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

- Spatii verzi de protecție
- Spatii verzi de agrement, cu o proporție stabilită pentru fiecare U.T.R. în parte prin prezentul regulament.
- Vestigii arheologice (raza = 50 m), în cazul descoperirii acestora.

Autorizarea de lucrări de intervenție sau de construire în zonele protejate cu vestigii arheologice, conform prezentului regulament, este permisă după obținerea avizului privind descărcarea terenului de sarcină istorică.

- **Zone de protecție/interdicție:**

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

- retragerea față de axul drumurilor naționale 22m.

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.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, 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, surpari 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 industriei, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.
- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.
- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice faza D.T.A.C. intocmite in acest scop.

• **Măsuri de protecție pentru diminuarea / eliminarea surselor de poluare**

Se vor lua toate masurile 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 publica.

Acestea sunt:

- Rețele tehnico-edilitare;
- Străzi si trotuare propuse;

6. RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

-Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, prezentate in anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar constructii si instalatii aferente drumurilor publice, parcaje, spatii de deservire, conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei, retele termice, electrice, de telecomunicatii ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

- Prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice (5m).

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

-Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil si ale prezentului Regulament local de urbanism. Distanța față de limitele laterale ale parcelelor vor fi de minim 3m în cazul parcelelor situate în cadrul aceleiași U.T.R. sau 6 m în cazul parcelelor ce se află în UTR-uri diferite.

- Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. (min 3m)

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- 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.

- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- Numărul și configurația acceselor se determină pe baza planșelor de reglementări urbanistice și în conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul general de urbanism.

- Orice acces la domeniile publice se va face în conformitate cu autorizația de construire eliberată de primăria municipiului Zalău.

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

- În sensul prezentului articol, prin acces pietonal se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piete 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.

- Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

• 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 m lățime.

Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructate 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. 5%, iar în profil transversal max. 2%.

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

• Parcaje

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

8. 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:

<i>PUZ și RLU privind amplasarea unor obiective de interes public și privat ale municipiului Zalău - cartier Dumbrava Nord (fost teren M.Ap.N.), jud. Salaj</i>
--

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

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

Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizata publica atunci când acestea se vor 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 rețelilor edilitare în vederea contorizării individuale se va efectua în incinta/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

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

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

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

• Reguli de utilizare a terenurilor

Parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ următoarele condiții:

- clădirile sunt dispuse numai în regim de construire izolat;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere de min. 4 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. În aceste zone minim 60% din frontul clădirii va fi amplasat pe alinierea obligatorie. Modificarea retragerilor față de limitele laterale ale parcelelor se poate face, conform legii prin documentații de tip P.U.D.

Retragerea față de limitele parcelelor situate perimetral pe amplasament este minim de 10m; in această zonă sunt permise construirea parcajelor, platformelor betonate și împrejuririlor .

Retragerea față de limitele laterale ale parcelelor care se afla 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 6m. În interiorul limitelor parcelelor care se învecinează cu U.T.R.-uri diferite sunt obligatorii spații verzi de protecție.

Retragerea dintre clădirile pe aceeași parcelă, sau în cazul diviziunii viitoare a parcelelor care se află în același U.T.R. va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 3m.

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.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

• Parcari

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari conform legii.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism.

• Spații verzi

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

- spații verzi publice
- spații verzi de protecție.

Suprafața spațiilor verzi de pe o parcelă se calculează însumând cele două tipuri de spații. Poziționarea și conformarea spațiilor verzi poate fi diferită de soluția urbanistică propusă prin planșa de reglementări, în funcție de soluția arhitecturală aleasă.

• Imprejmuiri

- Împrejmuirile se vor realiza transparente, din grilaje decorative metalice de max. 1.8 m înălțime, cu un soclu opac de maxim 0,3 m înălțime, decorative sau gard viu.

Anexele nr. 3,4,5,6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

ANEXA 3

ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

- 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.

- 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.

- Construcții de cultură 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.

- 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.

- Construcții de sănătate

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

- Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor 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 nord-sud, 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.

- Construcții de agrement

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

ANEXA 4

ACCESE CAROSABILE

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

- Construcții de locuințe
- 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;

- 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 3.0 m și o înălțime de 3.5m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

ANEXA 5

PARCAJE

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

- Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicii de monitorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:
 - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun;

- Construcții servicii publice

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

- vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

- Construcții comerciale

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

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

comerciale de peste 2.000 mp.

- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- Construcții de învățământ

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

- Construcții de sănătate

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

- pentru creșe, leagane de copii, centre de medicina preventivă, centre de recoltare sange, etc, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

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

- Construcții sportive

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 complexuri sportive, sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competiții sportive (specializate sau polivalente) un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;

- pentru stadioane, patinoare, popicarii un loc de parcare la 30 de persoane.

La acestea se vor 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.

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

ANEXA 6

SPATII VERZI SI PLANTATE

- Construcții de locuințe

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

- Construcții comerciale

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

- Construcții de sănătate

- Pentru creșe sau leagane de copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10 - 15 mp/copil.

- Construcții și amenajări sportive

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

- 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.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata are o suprafața de 202.979 mp și cuprinde următoarele unități funcționale:

- **Zona locuire si functiuni complementare (LFC)**
- **Zona institutiilor si serviciilor publice (ISP):**
 - **Subzona servicii (S)**
 - **Subzona comert (C)**
 - **Subzona sanatate(cresa)**
 - **Subzona invatamant (gradinita)**
- **Zona echipamentelor sportive publice (ESP)**
- **Zona sport, agrement, servicii (SAS)**
- **Zona spațiilor verzi amenajate si de protecție (SV)**
- **Zona pentru cai de circulație si constructii aferente (CC)**
- **Zona de gospodarie comunală (GC)**
- **Zona constructii tehnico- edilitare (TE)**

IV. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

GENERALITATI: caracterul zonei

- Tipuri de subzone functionale
- Funcțiunea dominantă a zonei
- Funcțiunile complementare admise ale zonei

SECȚIUNEA I: Utilizare functionala

- Art.1 - Utilizari admise
- Art.2 - Utilizari permise cu conditii
- Art.3 - Utilizari interzise

SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

- Art.4 –Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Art.5-Amplasarea cladirilor fata de limitele laterala si posterioare ale parcelor
- Art.6 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă
- Art.7-Circulații și accese
- Art.8-Stationarea autovehiculelor
- Art.9-Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
- Art.10-Aspectul exterior al cladirilor
- Art.11-Condiții de echipare edilitara
- Art.12-Spatii verzi și spatii plantate
- Art.13-Imprejmuiri

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- Art. 14 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- Art. 15 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV.1. ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC)

Generalitati

Zona destinata locuirii va cuprinde 503 apartamente ANL distribuite in 10 tronsoane cu regim de inaltime P+10 (cuplate cate 2) si 3 tronsoane independente cu regim de inaltime P+6, amplasate pe latura estica a amplasamentului.

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe.

SECȚIUNEA I: Utilizare functionala

Art. 1 – Utilizari admise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament

- locuinte colective izolate si cuplate;
- lucrari tehnico - edilitare care servesc functiunile de baza;

Funcțiunile complementare admise în zona sunt:

- ateliere mestesugaresti, productie industriala in mici intreprinderi nepoluante, comert alimentar,comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii, profesii libere,dispensar medical, sedii firma, daca S utila este sub 200mp;
- crese, gradinite, daca S utila este sub 200mp si se asigura min.100mp teren de joaca;
- circulatie pietonala si carosabila;
- parcari, garaje;
- spatii verzi, de protectie,locuri de joaca pentru copii;
- constructii si amenajari de echipare edilitara.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

Orice interventie asupra constructiilor si amenajarilor din interiorul limitei construite protejate este conditionata de existenta unui PUD, insotit de un regulament, corelat cu cel de fata.

Art.3 - Utilizari interzise

- discoteca, club;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- activitati care se utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- unitati agrozootehnice;
- adaposturi pentru animale;
- abatoare
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor
- depozitare pentru vanzare a substantelor inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc)
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Art. 4 - Amplasarea clădirilor față de aliniament-conform P.U.Z.

Amplasarea clădirilor la o anumită retragere față de aliniament este obligatorie și se va face conform cu planșele de „Reglementări urbanistice, zonificare funcțională”. În acele situații, minim 60% din alinierea obligatorie va fi ocupată de fațadele clădirilor. În cazul locuințelor colective cu regim de înălțime P+6 și P+10, retragerea minimă față de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de min 12 respectiv 15m.

Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

-se va face cu respectarea art. 24 din Regulamentul general de urbanism

Distanța minimă față de limitele laterala/posterioara este de $h/2$ la cornisa, dar nu mai puțin de 15m pentru P+10 și 12m pentru P+6.

Art. 6 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

-se va face cu respectarea art. 24 din Regulamentul general de urbanism

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în interiorul parcelei se va face respectând o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, $D=H$.

Art. 7- Circulații și accese carosabile și pietonale

-se va face conform art. 25 din Regulamentul general de urbanism

Pentru locuințele colective cu acces și lot în comun se vor asigura:

-accese carosabile pentru locatari

-accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, conform Regulamentului local de urbanism

-accese la aprcaje și garaje

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.

Art. 8- Staționarea autovehiculelor (necesarul de parcaje)

-se va face cu respectarea art. 26 din Regulamentul general de urbanism

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

- Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de monitorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

-cate un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun;

Art. 9- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Pentru clădirile destinate locuințelor colective propuse, cu regim de înălțime P+10, înălțimea maximă admisă va fi $H_{max} = 32m$ la streasina sau cornisa.

Pentru clădirile destinate locuințelor colective propuse, cu regim de înălțime P+6, înălțimea maximă admisă va fi $H_{max} = 21m$ la streasina sau cornisa.

Art. 10 - Aspectul exterior al clădirilor

Cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela.

Se va evita folosirea culorilor stridente.

Art. 11 – Condiții de echipare edilitară

Clădirile se vor racorda subteran la rețelele edilitare proiectate ca să deservească zona.

Art. 12 - Spații libere și spații plantate

Suprafața spațiilor plantate de agrement sau de protecție va fi de minim 30% din suprafața parcelei.

Parcagele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

-in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vara;

-in parcelele locuintelor colective prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

-se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607,608 si 609;

Art. 13 – Împrejmuiri

Se prevad imprejmuiri transparente cu inaltimea de max 0.9m (din fier sau plasa metalica) si dublate cu gard viu.

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 14 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

-P.O.T. maxim 20%

Art. 15 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

-C.U.T. maxim 2.40 mp. ADC/ mp. teren

IV.2. ZONA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR PUBLICE (ISP)

IV.2.1.SUBZONA SERVICII (S)

GENERALITATI

Zona de servicii este destinată activităților de acest tip dezvoltate cu precădere de investitori privați. Dezvoltarea acestei zone, împreună cu zona de comerț, urmărește mixitatea funcțională a întregii zone studiate.

SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională

Art. 1 - Utilizări admise

-sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- expoziții
- activități manufacturiere;
- agenții de turism;
- spații verzi
- circulații pietonale și carosabile
- parcaje

Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări

-

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzise următoarele funcțiuni:

- locuințe
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Art. 4 - Amplasarea clădirilor față de aliniament - conform P.U.Z.

Amplasarea clădirilor la o anumită retragere față de aliniament este obligatorie în zonele marcate pe planșele de „Reglementări urbanistice, zonificare funcțională”. În acele situații, minim 60% din alinierea obligatorie va fi ocupată de fațadele clădirilor.

Retragerea clădirilor față de aliniament se poate mari în cazul amenajării unui spațiu public reprezentativ.

Art 5 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile vor fi retrase de la limitele parcelei respectând retragerile din planșa „Reglementări urbanistice, zonificare”.

În cazul diviziunii parcelare propusă de actuala documentație sau a unor diviziuni parcelare ulterioare, clădirile vor fi retrase față de limitele laterale ale parcelelor respectând următoarele reguli:

- retragerea clădirilor față de limitele amplasamentului- minim 10m.
- retragerea față de limitele laterale ale parcelelor ce se învecinează cu parcele aparținând altor UTR-uri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 6 m.
- retragerea față de limitele laterale ale parcelelor aparținând aceluiași U.T.R. va fi egală

cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3m.

Art. 6 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

Art. 7 - Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

La construcțiile administrative/financiar-bancare se vor asigura accese carosabile direct din strazi. Se vor prevedea următoarele accese separate: acces oficial, pentru public (cu locuri de parcare aferente), de serviciu(fara sa intersecteze accesul oficial).

În cazul clădirilor ce formează curți interioare, pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor se va asigura o lățime de trecere de min.3.80m lățime și 4.20m înălțime. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Art. 8 - Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor este permisă numai în zonele special amenajate, fără a deranja în timpul staționării circulația.

Pentru clădirile de birouri se vor prevedea un loc de parcare la 20 de angajați și un spor de 20% din numărul de locuri de parcare prevăzute pentru vizitatori. În cazul în care în aceste clădiri se vor desfășura activități financiar bancare, acest spor va fi de 50%.

Pentru locuințele de serviciu se vor asigura locuri de parcare.

Art. 9 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă la cornișă a corpurilor de clădire poziționate pe retragerile față de aliniament va fi de max. 16m. (D+P+2).

Art. 10 - Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile vor avea un aspect exterior în concordanță cu importanța funcțiunii. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata la același nivel calitativ ca și cele principale, în armonie cu acestea.

Sunt interzise:

-folosirea culorilor stridente

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art. 11 - Condiții de echipare edilitară

Clădirile se vor racorda la rețelele edilitare proiectate ca să deservească zona.

Art. 12 - Spații libere și spații plantate

Suprafața spațiilor plantate de agrement sau de protecție va fi de minim 10% din suprafața parcelei.

Parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Art. 13 – Împrejmuiuri

Spațiile pentru servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii .

În cazul în care este necesară împrejmuirea terenurilor spre stradă, aceasta se va face cu garduri transparente de 1,50 metri înălțime din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art.14 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

-P.O.T. maxim 40%

Art. 15 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

-C.U.T. maxim 2.40 mp. ADC/ mp. teren.

IV.2.2. SUBZONA COMERT (C)

GENERALITATI:

Zona de comerț este destinată activităților comerciale de tip „mall” (spații comerciale, spații de expunere, spații de agrement, cinematografe) dezvoltate cu precădere de investitori privați. Dezvoltarea acestei zone, împreună cu zona de servicii, urmărește mixitatea funcțională a întregii zone studiate.

SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională

Art. 1 – Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

- comerț alimentar și nealimentar
- expoziții
- cinematografe
- hoteluri cu capacități mici de cazare cu asigurarea locurilor de parcare;
- restaurante, baruri, cofetării;
- pensiuni
- restaurante, baruri, cofetării
- spații verzi de agrement
- circulații pietonale și carosabile
- parcaje

Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări

Este permisă:

- construcția de clădiri de birouri, cu condiția ca acestea să nu depășească însumate 20% din suprafața desfășurată a construcțiilor de pe parcela rezultată din diviziunea parcelară propusă de prezenta documentație.
- orice intervenție etse condiționată de existența unui PUD ce se va elabora și aproba pentru fiecare obiectiv în parte, însoțit de un regulament corelat cu cel de față

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzice următoarele funcțiuni:

- locuințe;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Art. 4 - Amplasarea clădirilor față de aliniament-conform P.U.Z.

Amplasarea clădirilor la o anumită retragere față de aliniament este obligatorie în zonele marcate pe planșele de „Reglementări urbanistice, zonificare funcțională”. În acele situații, minim 60% din alinierea obligatorie va fi ocupată de fațadele clădirilor.

Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile vor fi retrase de la limitele parcelei respectând retragerile din planșa „Reglementări urbanistice, zonificare”.

În cazul diviziunii parcelare propuse de prezenta documentație sau a unor diviziuni parcelare ulterioare, clădirile vor fi retrase față de limitele laterale ale parcelelor respectând următoarele reguli:

- retragerea față de limitele parcelelor ce se învecinează cu limita amplasamentului-minim 10m.
- retragerea față de limitele laterale ale parcelelor ce se învecinează cu parcele aparținând altor UTR-uri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 6 m.
- retragerea față de limitele laterale ale parcelelor aparținând aceluiași U.T.R. va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3m.

Art 6 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

Art. 7 - Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori/vizitatori, personal și aprovizionare. Se vor prevedea alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului

În cazul clădirilor ce formează curți interioare, pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor se va asigura o lățime de trecere de min. 3.80m lățime și 4.20m înălțime. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor

handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

Art. 8 - Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor este permisă numai în interiorul parcelelor.

Pentru construcțiile din acest U.T.R. se va prevedea un loc de parcare la 40 de metri pătrați de suprafață desfășurată a construcției.

Art. 9 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi de 16m.

Art. 10 - Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile vor avea un aspect exterior în concordanță cu importanța funcțiunii. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata la același nivel calitativ ca și cele principale, în armonie cu acestea.

Sunt interzise:

-folosirea culorilor stridente

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art. 11 - Condiții de echipare edilitară

Clădirile se vor racorda la rețelele edilitare proiectate ca să deservască zona.

Art. 12 - Spații libere și spații plantate

Pentru construcțiile comerciale, suprafața spațiilor plantate de agrement sau de protecție va fi de minim 5% din suprafața parcelei, dar nu mai puțin de 10mp.

Parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Art.13 - Împrejmuiri

Spațiile comerciale retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Separarea spre stradă a terenurilor, se va face cu garduri transparente de 1,50 metri înălțime din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 14 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

-P.O.T. maxim 40%

Art. 15 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

-C.U.T. maxim 2,40mp. ADC/ mp. teren

În cazul unor volume mai înalte se vor solicita studii de impact urbanistic.

IV.2.3. SUBZONA SANATATE

GENERALITATI

Zona aferenta constructiilor pentru sanatate (cresa) este amplasata, impreuna cu gradinita de cartier propusa (invatamant) in partea centrala a amplasamentului, in vecinatatea zonei locuintelor colective, comert si servicii. Suprafata de teren destinata acestor doua institutii publice va fi de minimum 6000mp, pentru a raspunde necesarului de spatiu verde si plantat cerut in Anexa 6 la prezentul regulament.

Orientarea cladirilor se va face respectand specificatiile din Anexa 3 la prezentul regulament (Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale).

SECTIUNEA I: Utilizare functionala

Art. 1 – Utilizari admise

Toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament.

Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări

Orice interventie este conditionata de existenta unui PUD, ce se va elabora si aproba pentru fiecare obiectiv in parte, insotit de un regulament corelat cu cel de fata.

Art. 3 - Utilizări interzise

- locuinte
- unitati productive poluante sau incomode prin traficul generat;
- unitati agrozootehnice;
- abatoare;
- statii de intretinere auto;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozite en-gro/ de substante inflamabile sau toxice/materiale refolosibile;
- platforme de colectare a deseurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Art. 4 - Amplasarea clădirilor față de aliniament-conform P.U.Z.

Amplasarea clădirilor la o anumită retragere față de aliniament este obligatorie în zonele marcate pe planșele de „Reglementări urbanistice, zonificare funcțională”, care vor stabili pozitia concreta a cladirilor.

Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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

In cazul constructiilor in regim izolat, distanta minima fata de limita posterioara este de h/2 la cornisa, dar nu mai putin de 5m.

Art. 6 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

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

Se va asigura distanta necesara interventiei in caz de incendiu(min 3m).

Art. 7 - Circulații și accese

La toate categoriile de constructii de invatamant si sanatate se vor asigura 2 accese carosabile separate, pentru evacuari in caz de urgenta. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor avea o banda de circulatie de 3.5m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10m, respectiv 2 benzi de circulatie de 7,00m latime, pentru o lungime mai mare de 10m.

Accesele pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare(scaun rulant)- conform normativului NP051.Panta rampelor de acces va fi de max 6%

Toate caile pietonale vor avea latimea libeera de min 1,50m(se admite min1,00m latime, cu conditia asigurarii , la intersectii si schimbare de directie aunui spatiu de 1,50x1,50m pentru manevra scaun rulant si inaltime de max 0,20m.

Inaltimea libera de trecere,pe sub obstacole izolate, va fi de min 2.10m

Iesirile din garaje/parcage trebuie sa fie bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice .In dreptul iesirii din garaje sau parcage, trotuarul va fi intreupt si rotunjit la colturi.

Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie sa fie asigurate cu balustrade de protectie ($h=0.90m$) sau spatiu verde de siguranta. Stratul de uzura al cailor pietonale va fi astfel rezolvat incat sa impiedice alunecarea, chiar si in conditii de umiditate. Panta cailor pietonale va fi in profil longitudinal de max 5% si in profil transversal de max 2%.

Denivelarile admise pe traseul pietonal(daca nu pot fi evitate) , sunt de max 2,5cm. Rosturile intre dalele pavajului , sau orificiile de la gratarele pentru pluviale , vor fi de max 1,5cm.

Treptele scarilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din caile publice, se vor incadra in limita aliniamentului stradal; se admite iesirea din aliniament cu o treapta de max 30cm.

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

Art. 8 - Staționarea autovehiculelor

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

- pentru crese, leagane de copii,centre de medicina preventiva, centre de recoltare sange, etc, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate si un spor de min. 10% pentru public.

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

Art. 9 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maxima la cornișă a cladirii destinate cresei nu va depăși 10 m.

Art. 10 - Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul exerior al caldirilor va fi in acord cu functiunea acestora si cu importanta cladirii. Se va trata unitar intreaga cladire, incat sa asigure unitatea ansamblului si sa nu deprecieze aspectul general al zonei. Se vor promova tehnologii si materiale de

construcții contemporane.

Sunt interzise:

-folosirea culorilor stridente

-amplasarea pe fațadă a aparatelor de aer condiționat, a conductelor pentru instalații etc.

Art. 11 – Condiții de echipare edilitară

Construcțiile se vor racorda subteran la rețelele edilitare publice proiectate pentru zona

Art. 12 - Spații libere și spații plantate

Pentru creșe sau leagane de copii vor prevăzute spații verzi și plantate de 10 - 15 mp/copil (conform Anexei 6 la prezentul regulament).

Se vor prevedea spații verzi amenajate, care vor participa la agrementarea incintei, precum și spații verzi și plantate cu rol de protecție.

Art. 13 – Împrejmuiri

Separarea spre stradă a terenurilor, se va face cu garduri transparente de 1,80 (panou din fier sau plasa metalică) metri înălțime din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 14 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

-P.O.T. maxim 20% - sănătate

Art. 15 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

-C.U.T. maxim 1.0 mp. ADC/ mp. teren

IV.2.4. SUBZONA INVATAMANT

GENERALITATI

Zona aferentă construcțiilor pentru învățământ (grădinița) este amplasată, împreună cu creșă propusă (sanatate) în partea centrală a amplasamentului, în vecinătatea zonei locuințelor colective, comerț și servicii. Suprafața de teren destinată acestor două instituții publice va fi de minimum 6000 mp, pentru a răspunde necesarului de spațiu verde și plantat cerut în Anexa 6 la prezentul regulament.

SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională

Art. 1 – Utilizări admise

Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

Funcțiunile complementare admise în zona sunt: circulație pietonală, a ciclistilor și rutieră, parcuri, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară.

Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări

Orice intervenție este condiționată de existența unui PUD, ce se va elabora și aproba pentru fiecare obiectiv în parte, însoțit de un regulament corelat cu cel de față.

Art. 3 - Utilizări interzise

- locuinte
- unitati productive poluante sau incomode prin traficul generat;
- unitati agrozootehnice;
- abatoare;
- statii de intretinere auto;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozite en-gro/ de substante inflamabile sau toxice/materiale refolosibile;
- platforme de colectare a deseurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Art. 4 - Amplasarea clădirilor față de aliniament- conform PUZ

Amplasarea clădirilor la o anumită retragere față de aliniament este obligatorie în zonele marcate pe planșele de „Reglementări urbanistice, zonificare funcțională”, care vor stabili poziția concretă a clădirilor.

Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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

În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limita posterioară este de $h/2$ la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Art. 6 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

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

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

Art. 7- Circulații și accese

La toate categoriile de construcții de învățământ și sănătate se vor asigura 2 accese carosabile separate, pentru evacuări în caz de urgență. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor avea o bandă de circulație de 3.5m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10m, respectiv 2 benzi de circulație de 7,00m lățime, pentru o lungime mai mare de 10m.

Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform normativului NP051. Panta rampelor de acces va fi de max 6%

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

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min 2.10m

Ieșirile din garaje/parcage trebuie să fie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirii din garaje sau parcage, trotuarul va fi

intreupt si rotunjit la colturi.

Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie sa fie asigurate cu balustrade de protectie (h=0.90m) sau spatiu verde de siguranta. Stratul de uzura al cailor pietonale va fi astfel rezolvat incat sa impiedice alunecarea, chiar si in conditii de umiditate. Panta caii pietonale va fi in profil longitudinal de max 5% si in profil transversal de max 2%.

Denivelarile admise pe traseul pietonal(daca nu pot fi evitate) , sunt de max 2,5cm. Rosturile intre dalele pavajului , sau orificiile de la gratarele pentru pluviale , vor fi de max 1,5cm.

Treptele scarilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din caile publice, se vor incadra in limita aliniamentului stradal; se admite iesirea din aliniament cu o treapta de max 30cm.

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

Art. 8 - Staționarea autovehiculelor

Construcții de învățământ (gradinita)

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute min.1 loc de parcare la 4 cadre didactice si un spor de min. 10% pentru parinti.

Art. 9 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Inaltimea maxima a cladirii destinate invatamantului (gradinita) va fi de max 10 m.

Art. 10 - Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul exterior al cladirilor va fi in acord cu functiunea acestora si cu importanta cladirii. Se va trata unitar intreaga cladire, incat sa asigure unitatea ansamblului si sa nu deprecieze aspectul general al zonei. Se vor promova tehnologii si materiale de constructii contemporane.

Sunt interzise:

-folosirea culorilor stridente

-amplasarea pe fațadă a aparatelor de aer condiționat, a conductelor pentru instalații etc.

Art. 11 – Condiții de echipare edilitară

Construcțiile se vor racorda subteran la rețelele edilitare publice proiectate pentru zona.

Art. 12 - Spații libere și spații plantate

Se vor prevedea spatii verzi amenajate, care vor participa la agrementarea incintei ,cu respectarea prevederilor prevazute in Anexa 6 la prezentul regulament; spatiile plantate vor ocupa min 30% din suprafata terenului.

Art. 13 – Împrejmuiri

Separarea spre stradă a terenurilor, se va face cu garduri transparente de 2,00(panou din fier sau plasa metalica) metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 14 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

-P.O.T. maxim 25%

*PUZ si RLU privind amplasarea unor obiective de interes public si privat ale municipiului Zalau
-cartier Dumbrava Nord (fost teren M.Ap.N.), jud. Salaj*

Art. 15 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

-C.U.T. maxim 1.0 mp. ADC/ mp. teren (10 m la cornisa/ streasina)

IV.3. ZONA ECHIPAMENTELOR SPORTIVE PUBLICE (ESP)

GENERALITATI

Zona echipamentelor sportive publice este dedicată construcției stadionului (7000 locuri), salii polivalente (5000 locuri) și a clădirii de adaposteste bazinul de înot. Prin soluția urbanistică propusă, destinația construcțiilor și amenajărilor din această zonă (circulații pietonale și carosabile, parcaje, zone verzi) va permite utilizarea lor de către publicul larg.

SECȚIUNEA I :Utilizare functionala

Art. 1 – Utilizari admise

Sunt admise următoarele utilizări:

- echipamente sportive publice
- spații verzi de agrement
- circulații pietonale și carosabile
- parcaje

Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări

Este permisă construcția altui echipament public care poate să aibă caracter de sport sau agrement cu condiția compatibilității lui cu funcțiunile de sport și agrement al întregului ansamblu.

Sunt permise funcțiuni complementare cu caracter comercial (restaurante, terase, comerț) cu condiția ca acestea să nu depășească 40% din suprafața construită ce se va supune autorizării de construire.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzise funcțiuni cu caracter privat:

- locuințe
- sedii de instituții private
- activități de producție și depozitare.

Sunt interzise alte echipamente publice de tipul:

- spitale
- clinici
- instituții de învățământ
- instituții culturale
- echipamente destinate gospodăriei comunale.

SECȚIUNEA II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Art. 4 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este obligatorie amplasarea clădirii față de aliniament. În acele situații, minim 60% din alinierea obligatorie va fi ocupată de fațadele clădirilor.

Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile vor fi retrase de la limitele parcelei respectând retragerile din planșa „Reglementari urbanistice, zonificare”.

Art. 6 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

Clădirile vor avea între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

Art. 7- Circulații și accese

Accesele vor fi dimensionate și poziționate în funcție de soluția arhitecturală aleasă. Se vor asigura accese separate pentru personalul administrativ, sportivi și public.

Art. 8 - Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor este permisă numai în zone special amenajate.

Conform Anexei 5 la prezentul regulament - 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 complexuri sportive, sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competiții sportive (specializate sau polivalente) un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru stadioane, patinoare, popicarii un loc de parcare la 30 de persoane.

La acestea se vor adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

Art. 9 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea stadionului va fi de max 25m, iar înălțimea salii polivalente și a bazinului de înot acoperit nu va depăși 18 respectiv 15 m la cornisa. Sunt permise mai multe niveluri, totale sau parțiale, în funcție de soluția arhitecturală aleasă.

Art. 10 - Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile vor avea un aspect exterior în concordanță cu importanța funcțiunii.

Sunt interzise:

- folosirea culorilor stridente
- amplasarea pe fațadă a aparatelor de aer condiționat, a conductelor pentru instalații etc.
- amplasarea reclamelor și instalațiilor de iluminat

Art. 11 – Condiții de echipare edilitară

Clădirile se vor racorda la rețelele edilitare proiectate ca să deservească zona.

Art. 12 - Spații libere și spații plantate

Suprafața spațiilor plantate de agrement sau de protecție va fi de minim 30% din suprafața parcelei.

Parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Art. 13 - Împrejmuiri

Sunt permise împrejmuiri numai în cazul separării unor subzone funcționale cu rol de administrare și gospodărie pentru echipamentul sportiv necesare a fi separate din rațiuni de protecție și securitate pentru public. Împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 1.8m și vor fi opace până la înălțimea max de 60 de cm.

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 14 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

-P.O.T. maxim 65%

Art. 15 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

-C.U.T. maxim 2.4 mp. ADC/ mp. teren

IV.4. ZONA SPORT, AGREMENT, SERVICII (SAS)

GENERALITATI

Zona de sport, agrement și servicii este destinată activităților de acest tip dezvoltate cu precădere de investitori privați. Dezvoltarea zonei va urmări complementaritatea cu funcțiunile prevăzute în zona echipamentelor sportive publice, astfel încât întreaga zonă studiată să aibă un caracter de agrement-sport.

SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională

Art. 1 - Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

- echipamente sportive în săli acoperite
- echipamente sportive în aer liber
- săli de bowling, biliard sau alte funcțiuni similare
- cinematografe
- restaurante, baruri, discoteci, săli de jocuri
- spații verzi de agrement
- circulații pietonale și carosabile
- parcaje

Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări

Sunt permise următoarele utilizări, cu condiția ca acestea să nu depășească însumate 20% din suprafața construită pe o parcelă rezultată din diviziunea parcelară prevăzută de actuala documentație:

- spații de cazare
- spații comerciale

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzise următoarele funcțiuni:

- activități productive
- anexe pentru creșterea animalelor
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Art. 4- Caracteristicile parcelelor

Sunt considerate parcele construibile, parcelele din diviziunea parcelară propusă prin prezenta documentație sau parcelele rezultate din diviziuni parcelare ulterioare întocmirii prezentei documentații, dacă au o suprafață minimă de 1000 de mp., dacă au acces direct dintr-un drum public și dacă au un front la stradă de minim 12m.

Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasarea clădirilor la o anumită retragere față de aliniament este obligatorie în zonele marcate pe planșele de „Reglementări urbanistice, zonificare funcțională”. În acele situații, minim 60% din alinierea obligatorie va fi ocupată de fațadele clădirilor.

Art. 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile vor fi retrase de la limitele parcelei respectând retragerile din planșa „Reglementări urbanistice, zonificare”.

În cazul diviziunii parcelare propuse de actuala documentație sau a unor diviziuni parcelare ulterioare, clădirile vor fi retrase față de limitele laterale ale parcelelor respectând următoarele reguli:

- retragerea față de limitele parcelelor ce se învecinează cu limita amplasamentului- minim 10m.
- retragerea față de limitele laterale ale parcelelor ce se învecinează cu parcele aparținând altor UTR-uri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 6 m.
- retragerea față de limitele laterale ale parcelelor aparținând aceluiași U.T.R. va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3m.

Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

Clădirile vor avea între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 metri. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 metri, în următoarele cazuri:

- când pe fațadele ambelor clădirilor se afla ferestre are unor încăperi pentru circulații verticale sau depozitări
- când pe fațadele ambelor clădiri se află ferestre a căror parapet este mai mare de 1,8m.

Art. 8 - Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Pentru asigurarea accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 4.00 metri.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare

Art. 9 - Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor este permisă numai în zonele special amenajate, fără a deranja în timpul staționării circulația.

Pentru clădirile și amenajările destinate activităților sportive se va prevedea un loc de parcare la pentru 7 persoane, utilizatori ai funcțiunii.

Pentru restaurante, baruri, discoteci, cinematografe va fi prevăzut un loc de parcare pentru 7 locuri în sala destinată respectivei activități.

Pentru spațiile comerciale va fi prevăzut un loc de parcare pentru 100mp. de suprafață desfășurată de construcție dedicată funcțiunii.

Pentru locuințele de serviciu temporare se vor asigura locuri de parcare.

Art. 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea la cornișă nu va depăși 16 m. Sunt permise mai multe niveluri, totale sau parțiale, în funcție de soluția arhitecturală aleasă.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile vor avea un aspect exterior în concordanță cu importanța funcțiunii.

Sunt interzise:

- folosirea culorilor stridente
- amplasarea pe fațadă a aparatelor de aer condiționat, a conductelor pentru instalații etc.
- amplasarea reclamelor și instalațiilor de iluminat

Art. 12 – Condiții de echipare edilitară

Clădirile se vor racorda la rețelele edilitare proiectate ca să deservească zona.

Art. 13 - Spații libere și spații plantate

Suprafața spațiilor plantate de agrement sau de protecție va fi de minim 30% din suprafața parcelei. În cadrul calculului pentru aceste suprafețe se pot introduce și terenurile de sport care sunt acoperite cu suprafețe sintetice sau cu alte tipuri de suprafețe decât asfalt sau beton.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Art. 14 - Împrejmuiri

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 1,80 metri înălțime din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

-P.O.T. maxim 40%

Art. 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

-C.U.T. maxim 1.5 mp. ADC/ mp. teren.

IV.5. ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE SI DE PROTECȚIE (SV)

GENERALITATI

Zona de spații verzi amenajate si protecție cuprinde :

- subzona spații verzi publice (scuaruri, parcuri) (SV1);
- subzona perdele de protecție-(SV2)

Spațiile verzi publice (SV1) vor fi amplasate :

- în zona centrală- parc pentru toate categoriile de vârstă cu rol de sport-joc, distracții, odihnă , educație, cultură, contact social, ridicare a calitatii estetice a peisajului.
- pe limita estică a amplasamentului-cu rol de promenadă.

Perdelele de protecție(SV2) se vor contura în zonele de protecție a șoselelor, pe marginea parcurilor, în zonele de separare a U.T.R.-urilor și în anumite zone ale circulațiilor publice marcate pe planșa de "Reglementări urbanistice, zonificare".

Pe lângă funcțiunile detaliate mai sus, se admit funcțiuni complementare precum: alimentare publică, mobilier urban (pergole, umbrare, bănci, jardiniere, corpuri de iluminat, cosuri de gunoi, chioscuri ziare, cabine telefonice, panouri de afișaj).

SECȚIUNEA I : Utilizare funcțională.

Art. 1 - Utilizări admise.

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- spații verzi plantate :plantare de arbori, arbuști, plante ierboase(flori, liane), amenajări florare/plante agatatoare/gazo; ape curgătoare, statatoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări, bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat- circa 70% din teren.
- locuri de joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport,skate-park-circa 10% din teren
- pavilioane expo, de lectură, club, amfiteatru în aer liber, alimentare publică-braserie/cofetarie/ bar-circa 10% din teren
- alei, piste pentru biciclete și role-circa 10% din teren.
- amenajări contra alunecărilor de teren, amenajări pentru scurgerea apelor meteorice, circulații de întreținere

Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise următoarele funcțiuni cu condiționări:

- circulații pietonale și amenajări peisagere cu condiția ca acestea să păstreze caracterul de spațiu plantat. Amplasarea construcțiilor/amenajărilor se face pe baza PUD

Art. 3 - Utilizări interzise.

Sunt interzise următoarele funcțiuni:

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

***PUZ și RLU privind amplasarea unor obiective de interes public și privat ale municipiului Zalău
-cartier Dumbrava Nord (fost teren M.Ap.N.), jud. Salaj***

SECȚIUNEA II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

-Nu este cazul

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 14 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

-P.O.T. maxim 10%

Art. 15 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

-C.U.T. maxim 0.5 mp. ADC/ mp. teren

IV.6. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE ȘI CONSTRUCTII AFERENTE (CC)

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

În această zonă sunt incluse atât circulațiile pietonale cât și circulațiile carosabile. Dimensiunile minime ale zonelor carosabile vor fi de 7m., respectiv 2 benzi pe sens. Dimensiunile minime ale trotuarelor și circulațiilor pietonale vor fi de minim 1m. Zonele de circulații carosabile și zonele de circulații pietonale vor fi separate prin borduri și denivelări.

SECȚIUNEA I : Utilizare funcțională.

Art. 1 - Utilizări admise.

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- trotuare și circulații pietonale
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje pentru salariați și pentru călători.
- lucrări de terasamente

Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări.

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995).

Art. 3 - Utilizări interzise.

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- se interzice :
- comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.
- cuplarea clădirilor cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

IV.7. ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA (GC)

GENERALITATI

Funcțiunea dominantă în zona este gospodărie municipală: platforme gospodărești
Funcțiuni complementare admise: circulație carosabilă/pietonală, perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare.

SECȚIUNEA I : Utilizare funcțională.

Art. 1 - Utilizări admise.

-platforme betonate și construcții provizorii pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere-2mp/3 ap. locuințe colective.

Art. 2 - Utilizări admise cu condiții :

Se va respecta O.M.S nr 536/1997 :distanța minimă între platformele pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere și locuințe este de 10m.

Art. 3 - Utilizări interzise :

Orice alte activități , amenajări sau construcții în afara celor descrise mai sus.

SECȚIUNEA II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Art. 4 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile se vor retrage min 6 m față de aliniament.

Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor/ unele față de altele:

Amplasarea construcțiilor în cadrul parcelei se va face respectând distanțele minime față de limitele laterale și posterioare- 6m , precum și distanța minimă între clădiri ($D=H$).

Art. 7 - Circulații carosabile/pietonale

În jurul împrejuririi, spre exterior, se va lăsa o zonă liberă de min 6 m –carosabilă.

Art. 9- Înălțimea maximă a clădirilor - parter

Art.10 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Art. 11-Condiții de echipare edilitară

Autorizarea construcțiilor care, prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă. Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a reziduurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se integrează reziduurile menajere din locuințe.

Administrația locală va asigura colectarea , îndepărtarea și neutralizarea reziduurilor stradale. Colectarea reziduurilor stradale la locul de producere se va face în recipiente acoperite , menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special amenajate. Este interzisă depozitarea reziduurilor stradale , după colectarea lor, direct pe sol, pe domeniul public sau privat.

Deseurile urbane trebuie sortate la locul de producere în componente reciclabile și nereciclabile.

Serviciul de salubritate sau agentul economic care se va ocupa de gestionarea deșeurilor va folosi sisteme adecvate de colectare a materialelor reciclabile și va asigura dirijarea lor spre procesul de reciclare. În acest scop va asigura capacități adecvate pentru sortare și depozitare: recipiente separate, marcate, pentru colectarea separată de la sursă (sticle, material plastic, hârtie, deșuri predominant organice, biodegradabile).

Categorii de deșuri:

- deșuri menajere
- deșuri comerciale similare celor menajere
- deșuri din parcuri
- deșuri stradale
- deșuri rezultate din îngrijiri medicale acordate în cabinete medicale

Art. 12- Spatii plantate

Toate amenajarile gospodariei comunale vor fi asigurate cu zone de protectie - vegetatie inalta de min 20% din suprafata parcelei.

Art. 13 - Imprejmuiri

Imprejmuirile vor fi opace de max. 2.1 m inaltime, cu grilaj decorativ la acces si dublate de vegetatie inalta/gard viu

IV.8. ZONA PENTRU CONSTRUCTII TEHNICO- EDILITARE (TE)

Funcțiunea predominanta a zonei este constructii si retele tehnico-edilitare.
Funcțiunile complementare: spatii verzi, cai de comunicatie.

SECȚIUNEA I : Utilizare funcțională.

Art. 1 - Utilizări admise.

- captari de apa, statii de pompare, rezervoare de apa ;
- posturi/statii de transformare
- centrale termice ;
- statii de reglare masura gaz ;
- antene GSM ;
- retele tehnico-edilitare (apa, canalizare, LEA, telefonie, gaz, termoficare) ;
- constructii aferente retelelor tehnico –edilitare

Art. 2 - Utilizări admise cu conditii

Toate retelele edilitare se vor executa subteran in intravilan ;

Art. 3 - Utilizări interzise :

Orice activitati, amenajari sau constructii in afara celor de echipare edilitara.

SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Art.4 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

Art.5 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterala si posterioare ale parcelelor/intre ele

Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

Art.7-Circulatii si accese carosabile/pietonale

Se vor asigura accese carosabile la toate constructiile aferente retelelor tehnico-edilitare, de min.3,8 latime pe 4,2m inaltime

Se vor asigura circulatii pietonale de min 1m latime la toate constructiile aferente retelelor tehnico-edilitare.

Art.8-Stationarea autovehiculelor

Se va asigura un loc de parcare pentru autospeciala, langa constructie.

Art.9-Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

Art.10-Aspectul exterior al cladirilor

Nu este cazul

Art.11-Conditii de echipare edilitara

Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

Art.12-Spatii verzi si spatii plantate

Parcelele se vor asigura cu perdele de protectie in valoare de min. 20% din suprafata terenului.

Art.13-Imprejmuiri

Constructiile aferente echiparii tehnico-edilitare se vor imprejmui conform normelor in vigoare.

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 14 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Nu este cazul

Art. 15 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Nu este cazul

Intocmit,
arh. urb. Miruna Ardelean