

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. 127 din 28 aprilie 2022

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru schimbare UTR din UA1 în zonă rezidențială, construire ansamblu rezidențial și operațiuni notariale” str. Morii nr. 3-9, beneficiari SC Golden Frog SRL și SC Kafinn Advice SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 14189 din 16.02.2022 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 14172 din 16.02.2022 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 649 din 08.06.2021, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 14172 din 16.02.2022;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 799 din 05.01.2022, nr. 29050 din 04.04.2022, Avizul de oportunitate nr. 10 din 03.08.2021 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 1125 din 30.08.2021, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 7 din 18.04.2022;

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „*Plan urbanistic zonal pentru schimbare UTR din UA1 în zonă rezidențială, construire ansamblu rezidențial și operațiuni notariale*” str. Morii nr. 3-9, inițiată și finanțată de *beneficiarii SC Golden Frog SRL și SC Kafinn Advice SRL*, documentație **Anexă** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3. Perioada de valabilitate a documentației „*Plan urbanistic zonal pentru schimbare UTR din UA1 în zonă rezidențială, construire ansamblu rezidențial și operațiuni notariale*” str. Morii nr. 3-9, beneficiari *SC Golden Frog SRL și SC Kafinn Advice SRL* **este de 3 ani** de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

Art.4. Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției

Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

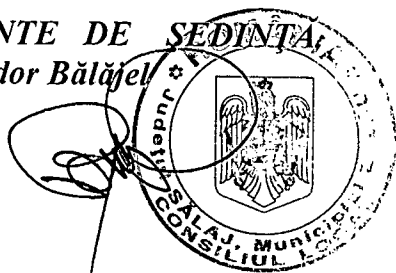
Art.5.Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6.Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică
- Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Teodor Bălăjeș



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL**

Marina Bianca Fazacaș

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL P.U.Z.

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere

DENUMIRE LUCRARE: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE
UTR DIN UA1 ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ, CONSTRUIRE
ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE**

AMPLASAMENT: **STR. MORII, MUN. ZALĂU, JUD. SĂLAJ
C.F. NR. 73310, C.F. NR. 73363, C.F. NR. 73364, C.F. NR.
73365**

BENEFICIARI: **GOLDEN FROG S.R.L. ȘI KAFINN ADVICE S.R.L.**

NUMĂR PROIECT: **7 / 2021**

FAZĂ: **PUZ**

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

COLECTIV ELABORARE:

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

DATA ELABORĂRII: **DECEMBRIE 2021**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație în faza PUZ s-a întocmit la solicitarea beneficiarilor GOLDEN FROG S.R.L. și KAFINN ADVICE S.R.L. pentru **“ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR UA1 ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ, CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE”**. Terenurile, proprietate privată se află în intravilanul Municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat este compus din imobile, terenuri proprietate privată a GOLDEN FROG S.R.L., înscrise în C.F. nr. 73363, nr. cad.: 73363 și C.F. nr. 73365, nr. cad. 73365, și terenuri proprietate privată a KAFINN ADVICE S.R.L., înscrise în C.F. nr. 73364, nr. cad. 73364 și C.F. nr. 73310, nr. cad. 73310.

Amplasamentul are o suprafață totală de 37453 mp conform C.F.-urilor. În C.F.-urile imobilelor nu sunt notate sarcini. Categoria de folosință conform C.F.-uri – arabil și curți construcții.

Amplasamentul studiat se învecinează pe latura de Sud-Vest cu strada Morii, iar pe celelalte laturi cu proprietăți private.

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din str. Morii. Parcarea și staționarea autovehiculelor se va realiza pe terenul beneficiarului.

Pe teren se vor realiza străzi conectate între ele, pentru accesul la clădirile de locuit și pentru separarea cvartalelor nou formate.

Elaborarea P.U.Z. a fost impusă prin Certificatul de urbanism nr. 649 din 08.06.2021, eliberat de Primăria Municipiului Zalău.

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

Propunerea prezentului PUZ constă în:

SCHIMBARE UTR UA1 ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ, CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE

1.3. Surse de documentare

- PUG Municipiul Zalău 2010 – UTR UA1: ZONA UNITĂȚI AGRCOLE
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Prezenta documentație urbanistică s-a elaborat în baza Certificatului de Urbanism nr. 649 din 08.06.2021, emis de Primăria Municipiului Zalău.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Teritoriul administrativ al Municipiului Zalău este situat la contactul a trei mari unități geografice: Podișul Someșan, Munții Apuseni și Dealurile de Vest, respectiv

subunitățile acestora – Depresiunea Almaș – Agrij, Culmea Mesesului și Dealurile Salajului.

Topografic, vatra orașului se afla într-un spațiu depresionar format prin eroziune, la poalele Mesesului, care domina orașul la sud. Culmea sa cristalină este fragmentată de văi într-o serie de măguri, separate prin inșeuri relativ accentuate. Altitudinea generală a culmii în limitele administrative ale orașului este cuprinsă între 500-700 m (Măgura Stânii-717 m). Oscilațiile pe verticală ale culmii și acțiunea îndelungată a factorilor denudaționali au determinat pe lângă antecedenta unor vai și o succesiune a suprafețelor de nivelare, ale ciclului miocen (700 – 750) și ale celui pliocen (600 – 650 m). Depresiunea Zalău este redusă ca extensiune, având formă unui golf alungit pe direcția Sud-Nord. Altitudinile sale sunt cuprinse între 250-450 m. Teritoriul administrativ posedă un relief variat, dominat de Culmea Mesesului, modelat în principal de rețeaua hidrografică. Dacă în perimetrul Depresiunii Zalăului structura litologică s-a impus slab, doar în aspectul general al peisajului și nu în forme specifice, nu același lucru se poate spune despre partea sudică, unde structura litologică primează în alcătuirea formelor de relief.

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

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

Depozitele cuaternare aluviale holocene acoperă luncile principalelor cursuri de apă, unde au grosime de până la 5 m, fiind alcătuite din pietrișuri în masă de nisipuri și luturi nisipoase, cu lentile de luturi prăfoase colmatate destul de accentuat cu depuneri coluviale. Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este relativ sărac în resurse ale subsolului. La scară industrială se exploatează doar marnele și argilele. Gipsurile din partea de Nord-Est a teritoriului, deși în strate ce permit exploatare economică, nu au fost valorificate până în prezent.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

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

Terenurile sunt situate în UTR - UA1 – Zona unități agricole existente. Interesul beneficiarilor este unul ridicat, în sensul dorinței manifestate la nivelul municipiului de către cetățeni de a beneficia de clădiri de locuit pe parcele proprietăți private.

Zonele vecine dispun de utilități necesare: energie electrică, apă potabilă din rețeaua publică, canalizare, gaze naturale.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată care include amplasamentul – proprietate privată GOLDEN FROG S.R.L. și KAFINN ADVICE S.R.L. – este situat în intravilanul Municipiului Zalău, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Amplasamentul studiat se învecinează pe latura Sud-Vestica cu strada Morii, iar pe celelalte laturi cu proprietăți private.

- la nord-vest : proprietate privata - nr.cad. 73288

- la sud-est : proprietate privata - nr. cad. 73311

- la sud-vest : strada Morii

- la nord-est: proprietate privata - nr.cad.73292, proprietate privata – nr. cad. 73311

Viitorul ansamblu de locuințe va beneficia de aceleași facilități ca zonele învecinate. Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din str. Morii.

Zona va fi ușor accesibilă atât în ceea ce privește accesul auto și pietonal cât și cooperarea cu domeniul edilitar, în zona existând rețelele necesare racordării noilor construcții.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Extras din Studiu Geotehnic, atașat documentației.

Amplasamentul studiat se încadrează în macrozona cu grad de seismicitate VI.

În conformitate cu prevederile normativului P 100-1/2013, zona Zalău se încadrează în zona de seismicitate de calcul „ F ” cu valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0.10$ g având intervalul mediu de recurență IMR=225 ani și perioada de colț $T_c = 0.7$ secunde.

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este situat în bazinul neogen al Simleului, limita dintre Depresiunea Panonică și Depresiunea Transilvaniei, care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară. Acest golf de sedimentare se dezvoltă dinspre Marea Panonică și se înșiră între cristalinul Carpaților Orientali și cel al Munților Apuseni.

Sub acțiunea agenților externi rocile magmatice și metamorfice au fost alterate și erodate și s-au format depozite aluviale și deluviale, care fac trecerea la depozite de terase superioare ale râurilor.

Rocă de bază este reprezentată prin argila marnoasă cenușie de vârstă pontiană peste care s-au depus formațiuni mai recente deluviale reprezentate prin argile, argile nisipoase, argile prăfoase, nisipuri și pietrișuri .

Municipiul Zalău este situat în bazinul hidrografic al raului Zalău, la contactul depresiunii Șimleu cu Munții Meses.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat se prezintă ca un teren slab înclinat.

Principalul curs de apă este raul Zalău, care este afluent de dreapta al Crasnei își dezvoltă bazinul și cursul superior pe teritoriul administrativ al municipiului Zalău, având izvoarele pe flancul vestic al Mesesului. Alimentarea în cea mai mare parte are un caracter pluvio-nival, pe perioada de vara-toamna, un rol important în asigurarea debitului de scurgere jucându-l și alimentarea subterană. Regimul scurgerii este unul de tip Carpatic Transilvanian.

Amplasamentul studiat se găsește pe lunca văii Zalăului.

Apele de proveniență meteorică bălesc la suprafață sau se infiltrează în umpluturile situate deasupra stratului de argila.

Terenul studiat momentan se prezintă stabil fără alunecări de teren dar acestea pot apărea dacă nu se dirijează apa de pe versant în mod corespunzător. Terenul în trecut a fost folosit ca grădina.

Construcțiile din zona nu prezintă degradări cauzate de terenul de fundare.

Adâncimea minimă de fundare: -1.50 m fata de cota terenului natural.

În conformitate cu prevederile STAS 6054-77, adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0.80 m.

2.4. Circulația

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din str. Morii.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

-în zonă funcțiunea predominantă este cea de locuire

Relaționări între funcțiuni

-terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Zalău. Se are în vedere mobilarea zonei cu construcții având destinația de locuire

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

-zona este dominată cu locuințe individuale/semicolective/înșiruite cu regim mic de înălțime

Aspecte calitative ale fondului construit

-nu este cazul

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

-zona dispune de posibilitatea racordării la toate serviciile existente pe zonele vecine

Asigurarea cu spații verzi

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

Existența unor riscuri naturale în zona studiată

-terenul studiat momentan se prezintă stabil fără alunecări de teren, dar acestea pot apărea dacă nu se dirijează apa de pe versant în mod corespunzător.

2.6. Echipare edilitară

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

2.7. Probleme de mediu

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

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

-Relatia cadru natural-cadru construit

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

PUZ-ul, prin documentația urbanistică, va propune amenajarea zonei printr-o relație armonioasă între natural și construit.

-Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

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

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

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

-Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Zona nu prezintă această opțiune.

-Evidențierea potențialului balnear și turistic

Zona nu prezintă această opțiune.

2.8. Opțiuni ale populației

PUZ-Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală

Planul Urbanistic Zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile

fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea / întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

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

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

3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

3.1. **Concluzii ale studiilor de fundamentare**

a. Studiul topografic

Terenul studiat are o pantă orientată pe direcția NE - SV.

b. Studiul geotehnic

-conform datelor din Studiul geotehnic.

3.2. **Prevederi ale PUG**

Situația existentă

Conform PUG 2010 – UTR UA1 – zona unități agricole existente; Condiții de construibilitate: dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele agro-zootehnice se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unității, prin PUZ/PUD, astfel încât să asigure, pe lângă bună desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform regulamentului general de urbanism. Se considera construibile parcelele având minim 3000 mp și un front la strada de minim 30 m.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime fata de limitele laterale și posterioare (10 m fata de limitele principală, posterioară și laterale ale parcelei), precum și a distanței minime între clădiri ($D=H$), dar nu mai puțin de 10 m.

POT_{max}=65%, CUT_{max}=1.50 mpadc/mp.

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

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din str. Morii.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Pe teren se vor realiza străzi private legate între ele (în dublu sens sau în sens unic), pentru accesul la clădirile de locuit și pentru fluidizarea traficului în interiorul soluției propuse.

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

Amplasamentul studiat este un imobil, format din terenuri proprietate privată a GOLDEN FROG S.R.L. și KAFINN-ADVICE S.R.L., înscrise în C.F. nr. 73363, nr. cad. 73363; C.F. nr. 73365, nr. cad. 73365; C.F. nr. 73364, nr. cad. 73364; C.F. nr. 73310, nr. cad. 73310.

Amplasamentul are o suprafață totală de 37453 mp conform C.F. În C.F.-uri nu sunt notate sarcini. Categoria de folosință conform C.F.-uri – arabil și curți construcții. Amplasamentul studiat se învecinează pe latura de Sud-Vest cu strada Morii, iar pe celelalte laturi cu proprietăți private.

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din str. Morii.

Propunerea prezentului PUZ constă în:

SCHIMBARE UTR DIN UA1 ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ, CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE

Având în vedere prescripțiile urbanistice din UTR-UA1 privind utilizarea funcțională a terenurilor, se permit doar funcțiuni agricole. Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea extinderii potențialului imobilului studiat cu schimbarea zonei de unități agricole în zona rezidențială, în vederea construirii de

clădiri destinate locuirii (locuințe individuale/cuplate/insituire, locuințe semicolective și locuințe colective mici cu max. 6 ap.).

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT	
		mp	%
1	ZONE FUNCTIONALE	37453	100
	CONSTRUCTII	-	-
2	ZONA CIRCULATII	-	-
	DRUMURI PROPUSE	-	-
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
3	ZONA SPATII VERZI	-	-
	SPATII INIERBATE	-	-
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	37453	100
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		37453	100

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

UTR Lis-ZONA REZIDENTIALA-REGLEMENTARI PROPUSE	
S _{teren} =	37453 m ²
S _{c existentă} =	0 m ²
S _{cd existentă} =	0 m ²
POT existent:	0 %
CUT existent:	0
UTR existent:	UA1-Subzona unitatilor agricole, existente
POTmax. existent conf. UTR UA1:	65%
CUTmax. existent conf. UTR UA1:	1.50
POTmax. propus:	35%
CUTmax. propus:	0.90
Regim maxim de inaltime:	D+P+2
Inaltime maxima la cornisa:	11 m
Funcțiuni admise:	locuinte individuale/cuplate/insiruite, locuinte semicolective, colective mici cu max. 6 apartamente

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordare la rețelele publice existente în zonă, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran.

Alimentarea cu enerie electrică a beneficiarului Golden Frog va fi realizată de la postul de transformare existent-PTZ Fermă Meseș. Beneficiarul Kafinn Advice va fi alimentat cu energie electrică de la postul de transformare existent-PTZ C.D. Gherea. Distribuția energiei electrice va fi realizată în cabluri armate pozate subteran și prin firide de distribuție conectate în buclă.

Puterea absorbită necesară pentru alimentarea cu energie electrică a viitoarelor imobile ale ansamblului rezidențial propus, se va determina ținând cont de Normativul pentru Proiectarea Rețelelor Electrice de Distribuție Publică PE132/2003, în urma realizării ulterioare a proiectelor la faza PT+DDE.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă, va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.

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

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

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordarea la rețelele publice existente (rețea de alimentare cu apă racordată din zona Brădet). Vor fi realizate racordări la rețele prin conducte din PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 110 mm. Conductele vor fi pozate îngropat la adâncimea de 1.00 m. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m. Hidranții vor fi de tip suprateran cu Dn 80 mm. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă prin branșamente individuale realizate din conducte de PEID, cămine de apometru la limita de proprietate și contoare de apă, clasa de precizie C dotate cu funcția de citire la distanță. Soluția tehnică de realizare a racordării va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC SN8 de tip KG cu diametrul de 200/250 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale până la stația de pompare propusă. Stația va fi de tip subteran și va fi echipată cu minim două pompe, una fiind de rezerva / varf. Refularea stației va fi realizată din conducte de PEID și va fi conectată la rețeaua existentă / în curs de realizare de pe strada Morii. Pe traseul rețelei gravitaționale de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de canalizare prin racorduri individuale din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160 mm și cămin propriu de racord. Pantă de montare a conductelor vă urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Soluția tehnică de realizare a racordării și de echipare a stației de pompare va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametre între 315 și 500 mm, guri de scurgere și cămine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe ambele părți ale

carosabilului și vor fi conectate la rețea prin conducte din PVC cu diametrul de 200 mm. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Pantă de montare a conductelor vă urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Apele pluviale vor fi descărcate la cursul de apă existent (valea Zalăului). În zona de descărcare se vor realiza lucrări de consolidare a malului.

Racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare va fi realizată cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA. Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și pompe de căldură alimentate cu energie electrică. Echiparea zonei cu rețele de gaze naturale se va realiza prin intermediul furnizorului din zonă.

3.7. Protecția mediului

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

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

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

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

Organizarea colectării și transportului acestor materiale revine autorității locale.

3.8. Obiective de utilitate publică

În propunerea privind reglementarea urbanistică a amplasamentului studiat nu apar obiective de utilitate publica.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

Propunerea prezentată pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultațiilor avute cu beneficiarul, cu specialiști din domeniul topografic și geologic, cu instituțiile

avizate rezultând faptul că terenul în cauză a dobândit reglementări corespunzătoare zonei de încadrare, prin urmare poate fi propus pentru construire.
La dezvoltarea zonei în viitor se va ține cont de prevederile PUG și de reglementările prezentului PUZ. Se va asigura corelarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor cu conținutul documentațiilor deja avizate.

Data
DECEMBRIE 2021

Întocmit,
arh. Pop Paul
arh. Nădășan Carmen



VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

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

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

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996, republicat și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000. Conform Planului Urbanistic General al municipiului Zalău, terenul este situat în intravilanul municipiului.

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

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

2. BAZĂ LEGALĂ

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

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

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

- Ord. de Urgență a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecție mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mică;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animală;
- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protecția animalelor în timpul sacrificării și uciderii
- ORDIN nr. 57 din 24 iunie 2010 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităților care produc, procesează, depozitează, transportă și/sau distribuie produse de origine animală.

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

Prin tema de proiectare se solicită modificarea condițiilor din Regulamentul Local de Urbanism al PUG Zalău printr-un Regulament Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal.

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

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

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

- Lucrări ce necesită autorizație de construire

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

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

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

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

- Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări, care nu 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 modifica elementele de fațadă și culorile;

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

- reparații și înlocuiri la pardoseli;

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

1. finisaje interioare și exterioare – tencuieli, placaje, altele asemenea;
2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;
3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului – dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă – la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau

în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;

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

- modificări de compartimentare nestructurală realizate din materiale demontabile.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

Terenuri agricole din intravilan

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

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

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

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

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

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

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

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

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.

- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.

- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.

- Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri, cu avizul Agenției Regionale de Protecție a Mediului;

- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.

- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.

- Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului. Va trebui deasemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

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

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cât și Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000.

Zone construite protejate

În zona nu exista construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

În zona nu exista situri arheologice.

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

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

- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția că procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice întocmite în acest scop.

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

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
 - 3 m de o parte și de alta a ecartamentului CF uzinala existentă în zonă
- culoare de protecție față de:
 - stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
 - antena GSM;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
 - stații de pompare / tratare;
 - conducta de aducțiune a apei potabile;

- depozitul de carburanți;

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

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică;
- pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidrolică;
- pe terenuri cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
- pe terenurile cu tasare activă;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
- poduri subdimensionate din punct de vedere hidrolic;
- până la descărcarea terenului de sarcina istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la realizarea documentațiilor topografice în Stereo 70 și cu inventar de coordonate și viza ANCPI, pentru suprafețele de teren pe care se dorește construirea.
- până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă, conform studiu geotehnic realizat pe PUZ.

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

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

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

- surse de apă-captari (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m în aval de sursă);
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
- stații de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aducțiune apă (10 m din ax în ambele părți, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
- ape curgătoare/lacuri (câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri și 15 m de la nivelul mediu al oglinzii lacurilor);
- stația de epurare, față de locuințe (raza = 300 m);
- târg de animale / abator, față de locuințe (raza = 500 m);
- spital de animale, față de locuințe (raza = 30 m);
- ferme de animale, față de locuințe (raza conf. OMS 119/2014);
- autobaza serviciilor de salubritate, față de locuințe (raza = 200 m);

- cimitire umane, fata de locuințe (raza = 50 m);
- piața agro-alimentară, fata de locuințe (raza = 50 m);
- unități de învățământ / cultura / sănătate, fata de locuințe (raza = 50 m);
- unități comerciale / prestări servicii, fata de locuințe (raza = 15 m);
- stație de sortare deșeuri, fata de locuințe (raza = 500 m);
- distanțele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
 - fosa septică / fântâna (30 m);
 - adăposturi pt animale / locuința (10 m);
 - platforma pt deșeuri menajere / locuința (10 m);
 - parcare / locuința (10 m);
 - groapa compost / locuința (10 m);

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

- linii electrice aeriene:
 - LEA 220 kV (5 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - LEA 110 kV (4 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - LEA 20 kV (3 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - se interzice trecerea LEA peste locuințe;
- stații de transformare electrice fata de locuințe (raza = 50 m);
- antena GSM fata de locuințe (raza = 150 m);
- rețele de gaz:
 - magistrale gaz (3 m din ax, în fiecare parte);
 - conducta de transport gaz fata de stațiile/posturile electrice de transformare – 20 m;
 - conducta de transport gaz, fata de depozitele/stațiile de carburanți – 60 m;
 - conducta de transport gaz, fata de clădiri – 20 m între ele;
 - conducta de transport gaz fata de DN – 22 m;
 - conducta de transport gaz fata de DJ – 20 m;
 - conducta de transport gaz fata de DC – 18 m;
 - 30 m fata de incinta SRM;
- drumuri:
 - Autostrada (50 m din ax, în fiecare parte);
 - DN (22 m din ax, în fiecare parte);
 - DJ (20 m din ax, în fiecare parte);
 - DC (18 m din ax, în fiecare parte);
- căi ferate
 - 20 m din ax de o parte și de alta (zona de siguranță); pentru calea ferată uzinală existentă în zona se propune o zonă de interdicție de contruire de 3,00 m de o parte și de alta a encartamentului existent.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

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

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

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

Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

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

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

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

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

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

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

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

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

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

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

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

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

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;
- funcțiunea principală a zonei care sunt amplasate;
- folosința terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale penru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor fata de drumuri;
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

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

Înălțimea construcțiilor

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

În sensul prezentului regulament, în vecinătatea amplasamentului exista construcții cu regimul de înălțime Demisol+Parter, Parter, Parter+Mansardă, Parter+Etaj, Demisol+Parter+Etaj;

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor va exprima caracterul și reprezentativitatea zonei.

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

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

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

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism și în conformitate cu prevederile PUZ.

Împrejmuiri

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

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă este cea de locuire.

- **Zona de locuit** – Subzona **Lic**- locuințe individuale/cuplate/înșiruite, locuințe semicolective, locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente fiecare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Art. 1 – Zona de locuințe individuale/cuplate/înșiruite, locuințe semicolective, locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente fiecare (**Lic**).

Art. 2 – Funcțiunea dominantă este de locuințe individuale/cuplate/înșiruite, locuințe semicolective, locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente fiecare, cu regim de înălțime max. D+P+2.

Art. 3 – Funcțiuni complementare admise în zonă sunt:

- servicii comerciale, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii, dispensar / cabinet medical, sedii firme, servicii profesionale din categoria celor liberale, creșe / grădinițe; toate funcțiunile complementare admise mai sus se vor dispune doar pe frontul aferent străzii Morii;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară;

CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

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

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții

Orice intervenție, este condiționată de existența PUZ / PUD însoțit de un regulament, corelat cu cel de față.

Art. 6 – Utilizări interzise

- activități poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau care incomodează temporar sau permanent traficul, precum spații comerciale, de alimentație publică, funcțiuni agro-zootehnice, stații de întreținere și reparații auto, etc;
- construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier;
- activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decât cele specifice pentru un animal (max.2) de companie;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc);
- modificări ale imaginii arhitecturale autorizate (închideri de balcoane, mărirea sau micșorarea golurilor de tâmplărie exterioară, modificări de forma și structura ale învelitoarei, etc)

Art. 7 – Interdicții temporare de construire se stabilesc:

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică;
- pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică;
- pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
- pe terenurile cu tasare activă;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducerea în intravilan;

Art. 8 - Interdicții totale de construire se stabilesc pentru:

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

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Sunt considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în următoarele prevederi:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, de minimum 12 m pentru clădiri cuplate și de minim 12 m pentru clădiri izolate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 300 mp pentru clădiri cuplate, respectiv de minim 400 mp pentru clădiri izolate;

Art. 10 Amplasarea clădirilor fata de aliniament:

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5,0 m fata de arterele de circulație existente și cele cu dublu sens, nou propuse, iar retragerea fata de aliniament va fi de minim 3,0 m fata de arterele de circulație cu sens unic.

Art. 11 Amplasarea clădirilor fata de limitele parcelelor/ unele față de altele

- Se va respecta o distanță de min. 2,0 m fata de una din limitele laterale și minim 3,0 m fata de limita laterală opusă;
- se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (Proprietarul este obligat să își facă streașina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin) cât și prevederile art. 612 – 615. Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat;

- se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 4,0 m;

Art. 12 Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale

Se va realiza astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat, cu respectarea norelor de însorire conform normelor de igiena cuprinse în OMS nr. 119 din 2014.

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor și a camerelor de zi.

Art. 13 Circulații/ accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 7.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
- se va respecta H.G. 525/1996 – Anexa nr. 4 pentru accesul la construcțiile nou-propuse

Art. 14 Circulații/ acces pietonale

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

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

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

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

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

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

Pantă căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, / în profil transversal max. 2%.

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

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

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

Art. 15 Necesarul de parcaje

Toate locuințele vor avea min. 1 loc de parcare aferent fiecărei unități locative.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime va fi D+P+2.

Înălțimea maximă la cornișa/streașina va fi de 11.00 m calculată de la cota ± 0.00 a pardoselii finite a parterului.

Art. 17 Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor laterale în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;

Art. 18 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

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

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă. Toate deșeurile organice vor fi folosite ca îngrășământ organic.

Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

Suprafețele rezervate pentru platforme gospodărești:

- 2,00 mp / locuință unifamilială;

Art. 19 Spații plantate

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/și înverzirea fațadelor și balcoanelor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Se va respecta Anexa nr. 6 din H.G. 525/1996.

Art. 20 Împrejmuiri

- la frontul stradal se vor realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală recomandată de 1,80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;
- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.20 m;

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 35 %

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT = max.0.90

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

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

Data
DECEMBRIE 2021

Întocmit,
arh. Pop Paul
arh. Nădășan Carmen



ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Anexa Nr. 1 *la regulament*

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

1.1 - Construcții administrative

1.1.1 - Sediul Parlamentului

1.1.2 - Sediul Președinției

1.1.3 - Sediul Guvernului

1.1.4 - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5 - Sediul Curții Constituționale

1.1.6 - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7 - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8 - Sedii de prefecturi

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

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

1.1.10 - Sedii de primării

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

1.1.11 - Sedii de partid - sediul central

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

- filiale

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

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

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

1.1.13 - Sedii de birouri

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

1.2 - Construcții financiar-bancare

1.2.1 - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

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

1.2.2 - Sedii de bănci - sediul central

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

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

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

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3 - Construcții comerciale

1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

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

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

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

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

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

1.3.4 - Piața agroalimentară

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

1.3.5 - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6 - Alimentație publică

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

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

1.3.7 - Servicii

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

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

1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

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

1.4 - Construcții de cult

1.4.1 - Lăcașe de cult

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

1.4.2 - Mănăstiri

1.4.3 - Schituri

Amplasament: în afara localităților.

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

1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5 - Construcții de cultură

1.5.1 - Expoziții

1.5.2 - Muzee

1.5.3 - Biblioteci

1.5.4 - Cluburi

1.5.5 - Săli de reuniune

1.5.6 - Cazinouri

1.5.7 - Case de cultură

1.5.8 - Centre și complexe culturale

1.5.9 - Cinematografe

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

1.5.11 - Săli polivalente

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

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

- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.12 - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 - Construcții de învățământ

1.6.1 - Învățământ preșcolar (grădinițe)

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

1.6.2 - Școli primare

1.6.3 - Școli gimnaziale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Școli postliceale

1.6.6 - Școli profesionale

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

1.6.7 - Învățământ superior

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

1.7 - Construcții de sănătate

1.7.1 - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe.

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

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

1.7.10 - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești.

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

1.8 - Construcții și amenajări sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

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

1.8.4 - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

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

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicării

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

1.9 - Construcții de agrement

1.9.1 - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit.

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

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

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

1.10 - Construcții de turism

1.10.1 - Hotel * _*****

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

1.10.3 - Motel * _**

1.10.4 - Vile ** _*****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

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

1.10.5 - Bungalouri * _***

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

1.10.6 - Cabane categoria * _***

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

1.10.7 - Campinguri *_****

1.10.8 - Sate de vacanță **_***

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

1.11 - Construcții de locuințe

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

Anexa Nr. 2 *la regulament*

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidențiale

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

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

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

2.1.6 - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse

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

2.1.7 - Zone de recreere

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

2.2 - Condiții de amplasare în cadrul terenului

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

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

2.2.2 - Construcții de învățământ

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

- zona ocupată de construcție;

- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;

- zona terenurilor și instalațiilor sportive;

- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

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

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

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

2.2.3 - Construcții de sănătate

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

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

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

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

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

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

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

2.2.4 - Construcții și amenajări sportive

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

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

Anexa Nr. 3 *la regulament*

ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

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

3.2 - Construcții comerciale

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

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

3.3 - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcții de cultură

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

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

3.5 - Construcții de învățământ

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

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

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

3.6 - Construcții de sănătate

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

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

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

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

3.7 - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

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

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

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

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

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

3.8 - Construcții de agrement

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

3.9 - Construcții de turism

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

3.10 - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Anexa Nr. 4 *la regulament*

ACCESE CAROSABILE

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

4.1 - Construcții administrative

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

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

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

4.2 - Construcții financiar-bancare

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

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

4.3 - Construcții comerciale

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

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

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

4.4 - Construcții de cult

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

4.5 - Construcții de cultură

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

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

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

4.6 - Construcții de învățământ

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

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

4.7 - Construcții de sănătate

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

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

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

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

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

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

4.8 - Construcții și amenajări sportive

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

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

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

4.9 - Construcții și amenajări de agrement

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

4.10 - Construcții de turism

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

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

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

4.11 - Construcții de locuințe

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

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

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

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

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

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

4.12 - Toate categoriile de construcții

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

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

Anexa Nr. 5 *la regulament*

PARCAJE

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

5.1 - Construcții administrative

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

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

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

5.2 - Construcții financiar-bancare

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

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

5.3 - Construcții comerciale

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

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

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

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

5.4 - Construcții de cult

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

5.5 - Construcții culturale

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

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

5.6 - Construcții de învățământ

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

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

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

5.7 - Construcții de sănătate

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

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

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

5.8 - Construcții sportive

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

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

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

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

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

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

5.10 - Construcții de turism

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

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

5.11 - Construcții de locuințe

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

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

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

5.12 - Construcții industriale

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

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

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

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

Anexa Nr. 6 *la regulament*

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

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

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

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

6.2 - Construcții comerciale

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

6.3 - Construcții de cult

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

6.4 - Construcții culturale

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

6.5 - Construcții de sănătate

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

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

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

6.6 - Construcții și amenajări sportive

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

6.7 - Construcții de turism și agrement

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

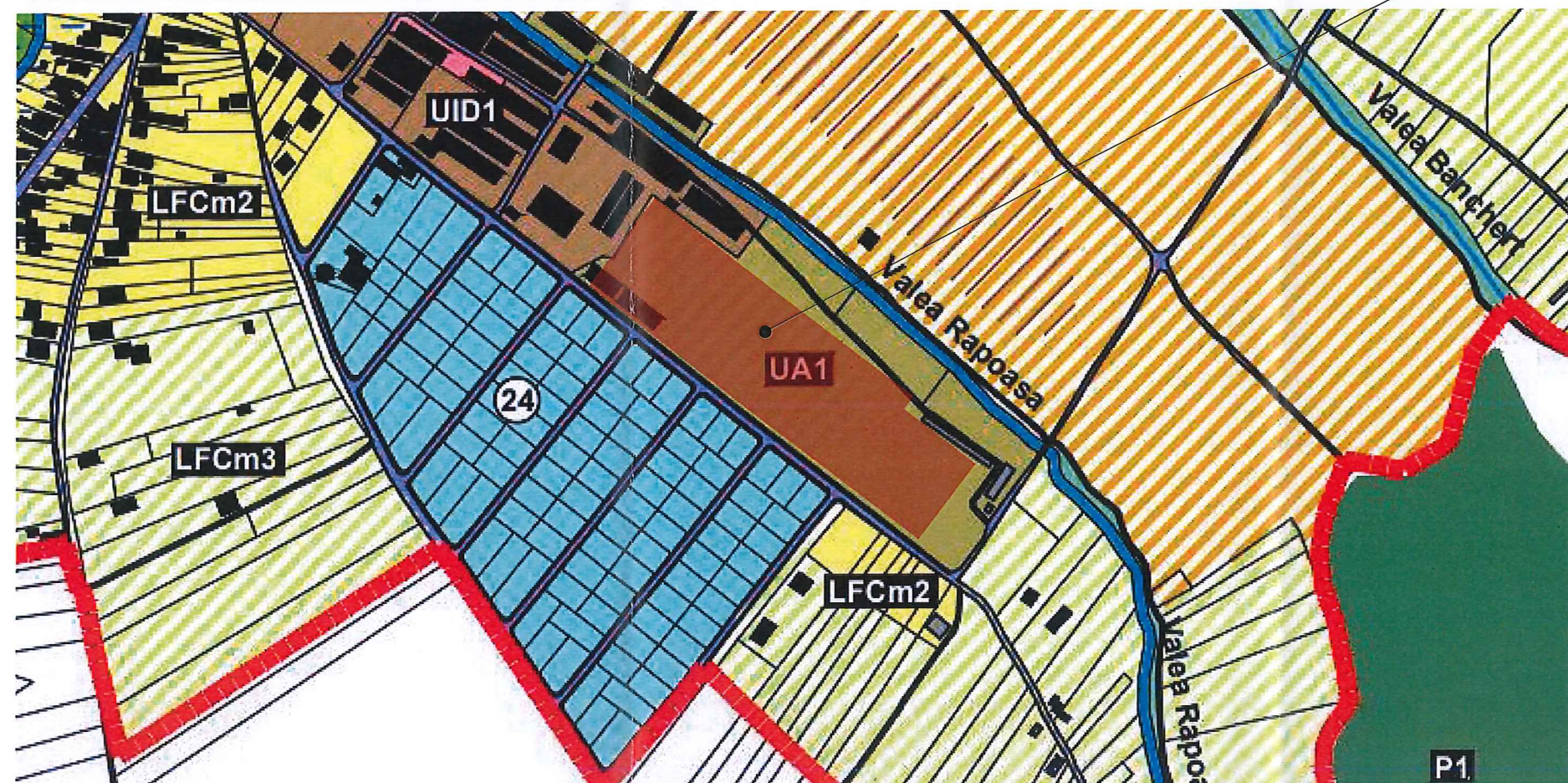
6.8 - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.9 - Construcții industriale

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

INCADRARE IN PUG ZALAU - UTR UA1 - ZONA UNITATI AGRICOLE EXISTENTE



TEREN STUDIAT

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: KAFINN ADVICE SRL
C.F. NR. 73310, NR. CAD. 73310
S_{TEREN}=5685 MP

SRL 10	ZONA SEISMICA	0.10 g
	GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
	CLASA DE IMPORTANTA	IV
	CATEGORIA DE IMPORTANTA	D

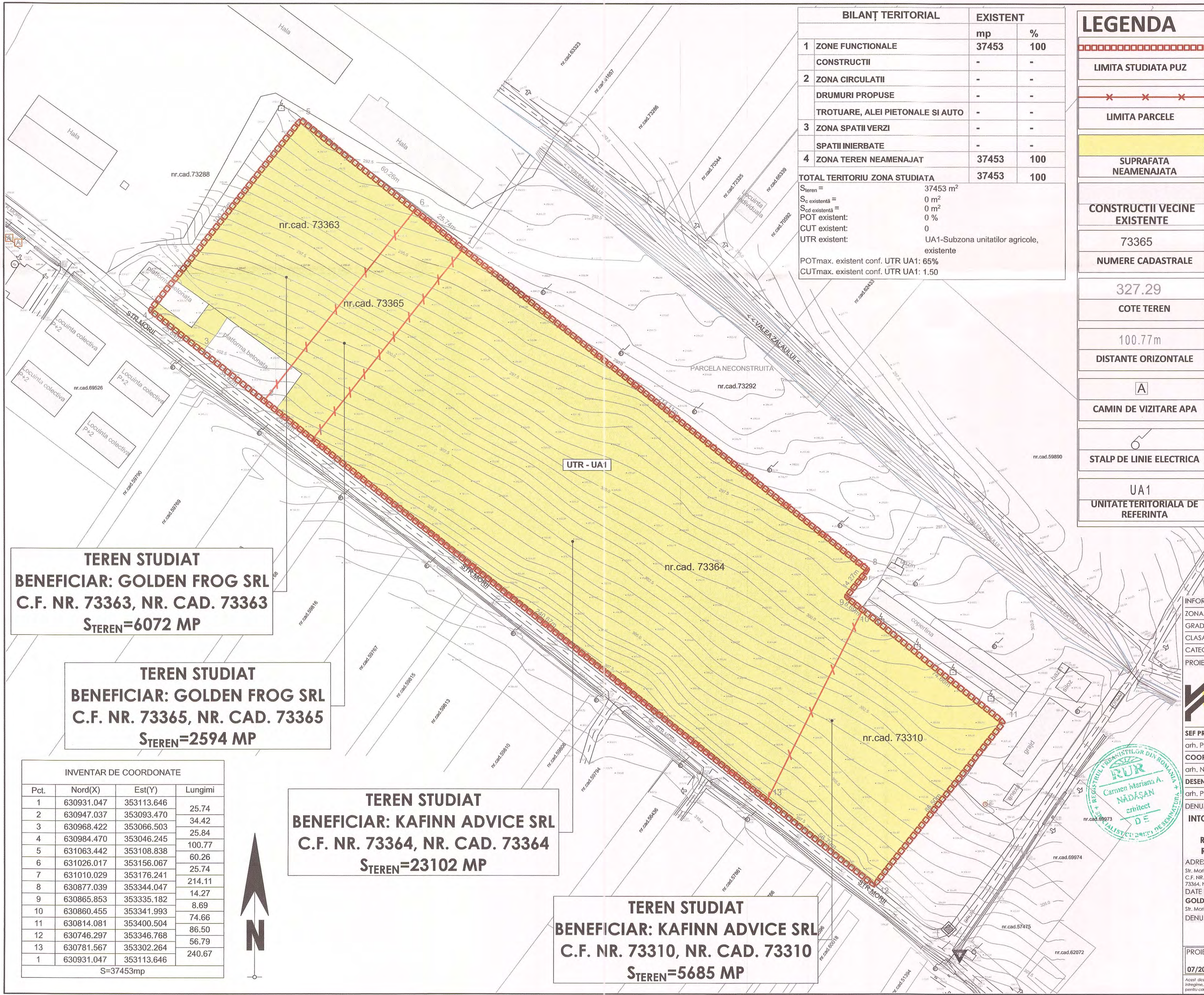
 ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Olarilor, Nr. 46 - Mun. Zolotaj, Jud. Salaj

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE
UTR DIN UA1 IN ZONA REZIDENTIALA, CONSTRUIRE
ANSAMBLU REZIDENTIAL SI OPERATIUNI NOTARIALE

INCADRARE IN TERITORIU

PROIJECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
07/2021	PUZ	1:5000	09.2021	U.00	297 x 420

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al ATEUER CONTRAST2 S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original.



BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT	
		mp	%
1	ZONE FUNCTIONALE	37453	100
	CONSTRUCTII	-	-
2	ZONA CIRCULATII	-	-
	DRUMURI PROPUSE	-	-
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
3	ZONA SPATII VERZI	-	-
	SPATII INIERBATE	-	-
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	37453	100
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		37453	100
S _{teren} =		37453 m ²	
S _o existentă =		0 m ²	
S _{cd} existentă =		0 m ²	
POT existent:		0 %	
CUT existent:		0	
UTR existent:		UA1-Subzona unitatilor agricole, existente	
POTmax. existent conf. UTR UA1:		65%	
CUTmax. existent conf. UTR UA1:		1.50	

LEGENDA	
	LIMITA STUDIATA PUZ
	LIMITA PARCELE
	SUPRAFATA NEAMENAJATA
	CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE
73365	NUMERE CADASTRALE
327.29	COTE TEREN
100.77m	DISTANTE ORIZONTALE
	CAMIN DE vizitare APA
	STALP DE LINIE ELECTRICA
UA1	UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: GOLDEN FROG SRL
C.F. NR. 73363, NR. CAD. 73363
S_{TEREN}=6072 MP

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: GOLDEN FROG SRL
C.F. NR. 73365, NR. CAD. 73365
S_{TEREN}=2594 MP

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: KAFINN ADVICE SRL
C.F. NR. 73364, NR. CAD. 73364
S_{TEREN}=23102 MP

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: KAFINN ADVICE SRL
C.F. NR. 73310, NR. CAD. 73310
S_{TEREN}=5685 MP

INVENTAR DE COORDONATE			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	630931.047	353113.646	25.74
2	630947.037	353093.470	34.42
3	630968.422	353066.503	25.84
4	630984.470	353046.245	100.77
5	631063.442	353108.838	60.26
6	631026.017	353156.067	25.74
7	631010.029	353176.241	214.11
8	630877.039	353344.047	14.27
9	630865.853	353335.182	8.69
10	630860.455	353341.993	74.66
11	630814.081	353400.504	86.50
12	630746.297	353346.768	56.79
13	630781.567	353302.264	240.67
1	630931.047	353113.646	
S=37453mp			

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

PROIECTANT GENERAL



ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Clujului, Nr. 46, Municipiul Cluj, Cluj Napoca

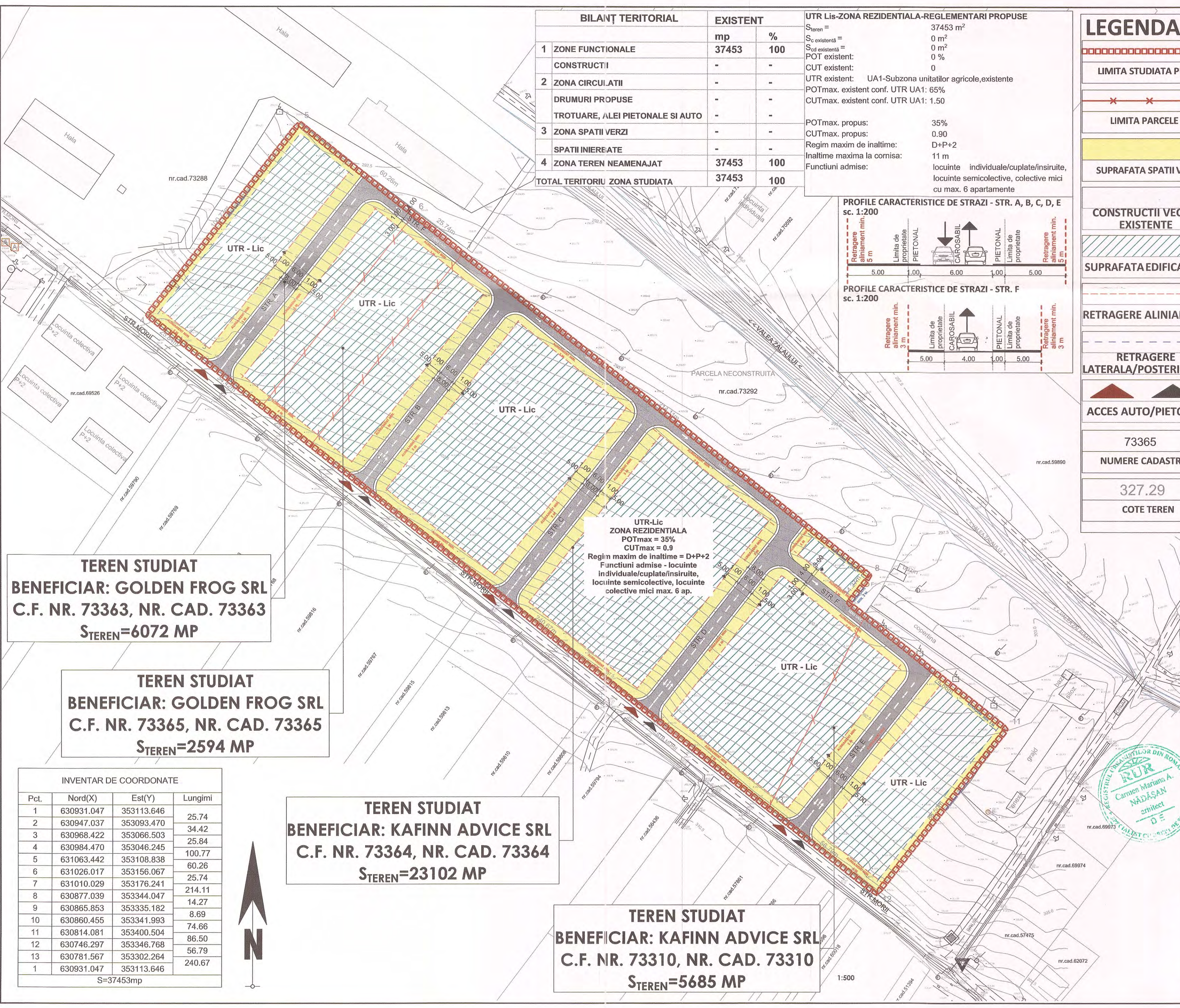
SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Pop Paul	
COORD. URBANISM	
arh. Nadasan Carmen	
DESENAT	
arh. Pop Paul	

DENUMIRE PROIECT
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN UA1 IN ZONA REZIDENTIALA, CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL SI OPERATIUNI NOTARIALE

ADRESA AMPLASAMENT
Str. Morii, FN, Mun. Zalau, Jud. Salaj
C.F. NR. 73310, NR. CAD. 73310, C.F. NR. 73363, NR. CAD. 73363, C.F. NR. 73364, NR. CAD. 73364, C.F. NR. 73365, NR. CAD. 73365
DATE BENEFICIAR
GOLDEN FROG S.R.L. si KAFINN ADVICE S.R.L.
Str. Morii, Nr. 36D, Camera 1 / Camera 3, Mun. Zalau, Jud. Salaj
DENUMIRE PLANSA

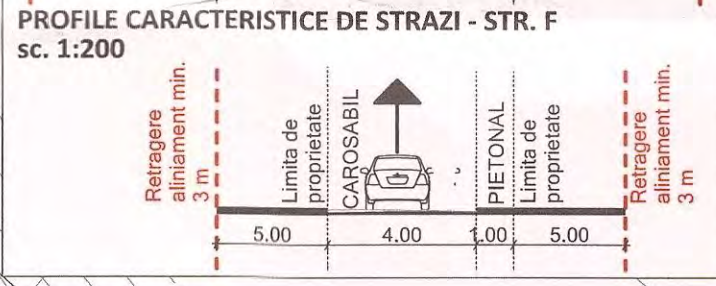
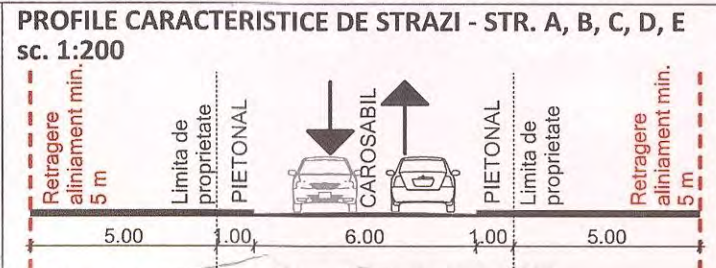
SITUATIA EXISTENTA					
PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
07/2021	PUZ	1:1000	09.2021	U.01	420 x 594

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



BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT	
		mp	%
1	ZONE FUNCTIONALE	37453	100
	CONSTRUCTII	-	-
2	ZONA CIRCULATII	-	-
	DRUMURI PROPUSE	-	-
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
3	ZONA SPATII VERZI	-	-
	SPATII INIEREATE	-	-
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	37453	100
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		37453	100

UTR Lis-ZONA REZIDENTIALA-REGLEMENTARI PROPUSE	
S _{teren} =	37453 m ²
S _c existentă =	0 m ²
S _{cd} existentă =	0 m ²
POT existent:	0 %
CUT existent:	0
UTR existent:	UA1-Subzona unitatilor agricole, existente
POTmax. existent conf. UTR UA1:	65%
CUTmax. existent conf. UTR UA1:	1.50
POTmax. propus:	35%
CUTmax. propus:	0.90
Regim maxim de inaltime:	D+P+2
Inaltime maxima la cornisa:	11 m
Funcțiuni admise:	locuinte individuale/cuplate/insiruite, locuinte semicolective, colective mici cu max. 6 apartamente



LEGENDA

LIMITA STUDIATA PUZ

LIMITA PARCELE

SUPRAFATA SPATII VERZI

CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE

SUPRAFATA EDIFICABILA

RETRAGERE ALINIAMENT

RETRAGERE LATERALA/POSTERIOARA

ACCES AUTO/PIETONAL

73365

NUMERE CADASTRALE

327.29

COTE TEREN

100.77m

DISTANTE ORIZONTALE

A

CAMIN DE VIZITARE APA

STALP DE LINIE ELECTRICA

Lic

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: GOLDEN FROG SRL
C.F. NR. 73363, NR. CAD. 73363
S_{TEREN}=6072 MP

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: GOLDEN FROG SRL
C.F. NR. 73365, NR. CAD. 73365
S_{TEREN}=2594 MP

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: KAFINN ADVICE SRL
C.F. NR. 73364, NR. CAD. 73364
S_{TEREN}=23102 MP

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: KAFINN ADVICE SRL
C.F. NR. 73310, NR. CAD. 73310
S_{TEREN}=5685 MP

INVENTAR DE COORDONATE			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	630931.047	353113.646	25.74
2	630947.037	353093.470	34.42
3	630968.422	353066.503	25.84
4	630984.470	353046.245	100.77
5	631063.442	353108.838	60.26
6	631026.017	353156.067	25.74
7	631010.029	353176.241	214.11
8	630877.039	353344.047	14.27
9	630865.853	353335.182	8.69
10	630860.455	353341.993	74.66
11	630814.081	353400.504	86.50
12	630746.297	353346.768	56.79
13	630781.567	353302.264	240.67
1	630931.047	353113.646	
S=37453mp			

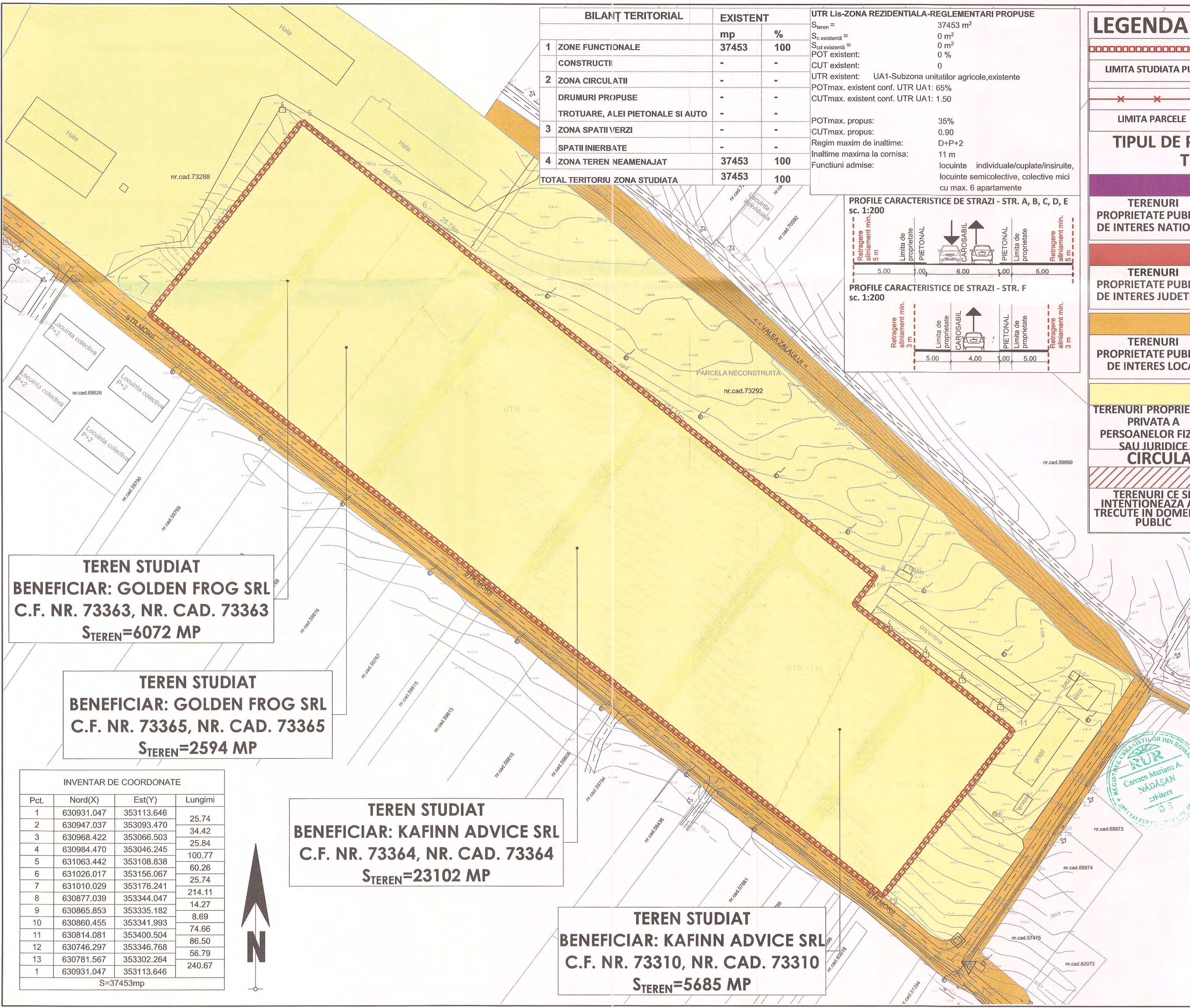
INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D
PROIECTANT GENERAL	

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Chirilor, Nr. 44, Mun. Zoltau, Jud. Salaj

SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Pop Paul	
COORD. URBANISM	
arh. Nadasan Carmen	
DESENAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN UA1 IN ZONA REZIDENTIALA, CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL SI OPERATIUNI NOTARIALE	
ADRESA AMPLASAMENT	
Str. Morii, Nr. 36D, Camera 1 / Camera 3, Mun. Zoltau, Jud. Salaj	
DATE BENEFICIAR	
GOLDEN FROG S.R.L. si KAFINN ADVICE S.R.L.	
DENUMIRE PLANSA	
REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	

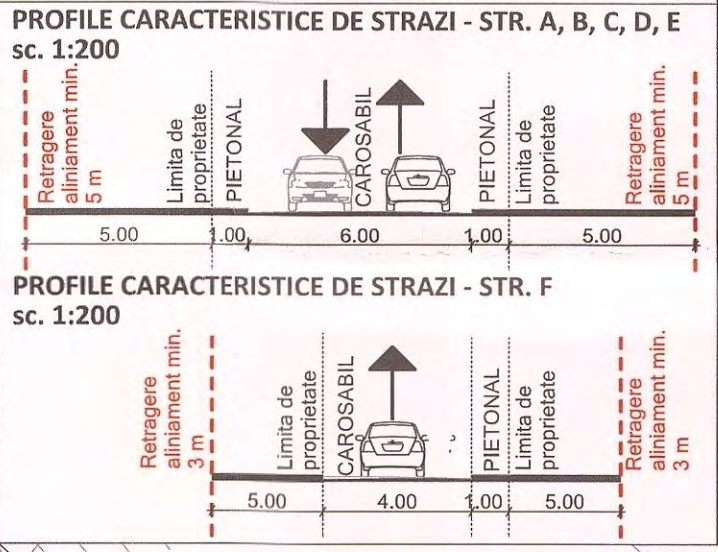
PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
07/2021	PUZ	1:1000	09/2021	U.02	420 x 594

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



BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT	
		mp	%
1	ZONE FUNCTIONALE	37453	100
	CONSTRUCTII	-	-
2	ZONA CIRCULATII	-	-
	DRUMURI PROPUSE	-	-
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
3	ZONA SPATII VERZI	-	-
	SPATII INIERBATE	-	-
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	37453	100
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		37453	100

UTR Lis-ZONA REZIDENTIALA-REGLEMENTARI PROPUSE	
S _{teren} =	37453 m ²
S _{ed} existentă =	0 m ²
POT existent:	0 %
CUT existent:	0
UTR existent:	UA1-Subzona unitatilor agricole,existente
POTmax. existent conf. UTR UA1:	65%
CUTmax. existent conf. UTR UA1:	1.50
POTmax. propus:	35%
CUTmax. propus:	0.90
Regim maxim de inaltime:	D+P+2
Inaltime maxima la cornisa:	11 m
Funcțiuni admise:	locuinte individuale/cuplate/insiruite, locuinte semicolective, colective mici cu max. 6 apartamente



LEGENDA

- LIMITA STUDIATA PUZ
- LIMITA PARCELE

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDETEAN
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: GOLDEN FROG SRL
C.F. NR. 73363, NR. CAD. 73363
S_{TEREN}=6072 MP

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: GOLDEN FROG SRL
C.F. NR. 73365, NR. CAD. 73365
S_{TEREN}=2594 MP

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: KAFINN ADVICE SRL
C.F. NR. 73364, NR. CAD. 73364
S_{TEREN}=23102 MP

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: KAFINN ADVICE SRL
C.F. NR. 73310, NR. CAD. 73310
S_{TEREN}=5685 MP

INVENTAR DE COORDONATE			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	630931.047	353113.646	25.74
2	630947.037	353093.470	34.42
3	630968.422	353066.503	25.84
4	630984.470	353046.245	100.77
5	631063.442	353108.838	60.26
6	631026.017	353156.067	25.74
7	631010.029	353176.241	214.11
8	630877.039	353344.047	14.27
9	630865.853	353335.182	8.69
10	630860.455	353341.993	74.66
11	630814.081	353400.504	86.50
12	630746.297	353346.768	56.79
13	630781.567	353302.264	240.67
1	630931.047	353113.646	
S=37453mp			

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

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Clujului, Nr. 24A, Mun. Zalau, Jud. Sălaj

SEF PROIECT: arh. Pop Paul
COORD. URBANISM: arh. Nadasan Carmen
DESENAT: arh. Pop Paul

DENUMIRE PROIECT: INTOCMIRE PLAN-URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN UA1 IN ZONA REZIDENTIALA, CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL SI OPERATIUNI NOTARIALE

ADRESA AMPLASAMENT: Str. Morii, FN, Mun. Zalau, Jud. Sălaj
C.F. NR. 73310, NR. CAD. 73310, C.F. NR. 73363, NR. CAD. 73363, C.F. NR. 73364, NR. CAD. 73364, C.F. NR. 73365, NR. CAD. 73365

DATE BENEFICIAR: GOLDEN FROG S.R.L. si KAFINN ADVICE S.R.L.
Str. Morii, Nr. 36D, Camera 1 / Camera 3, Mun. Zalau, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSĂ: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSĂ	FORMAT
07/2021	PUZ	1:1000	09.2021	U.03	420 x 594

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

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	ZONE FUNCTIONALE	37453	100	37453	100
	CONSTRUCTII	-	-	7847	20.95
2	ZONA CIRCULATII	-	-	10763	28.74
	DRUMURI PROPUSE	-	-	5453	14.56
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-	5310	14.18
3	ZONA SPATII VERZI	-	-	18843	50.31
	SPATII INIERBATE	-	-	18843	50.31
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	37453	100	-	-
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		37453	100	37453	100

UTR Lis-ZONA REZIDENTIALA-REGLEMENTARI PROPUSE

$S_{teren} = 37453 \text{ m}^2$

$S_{c \text{ existent}} = 0 \text{ m}^2$

$S_{c \text{ existent}} = 0 \text{ m}^2$

POT existent: 0 %

CUT existent: 0

UTR existent: UA1-Subzona unitatilor agricole, existente

POTmax. existent conf. UTR UA1: 65%

CUTmax. existent conf. UTR UA1: 1.50

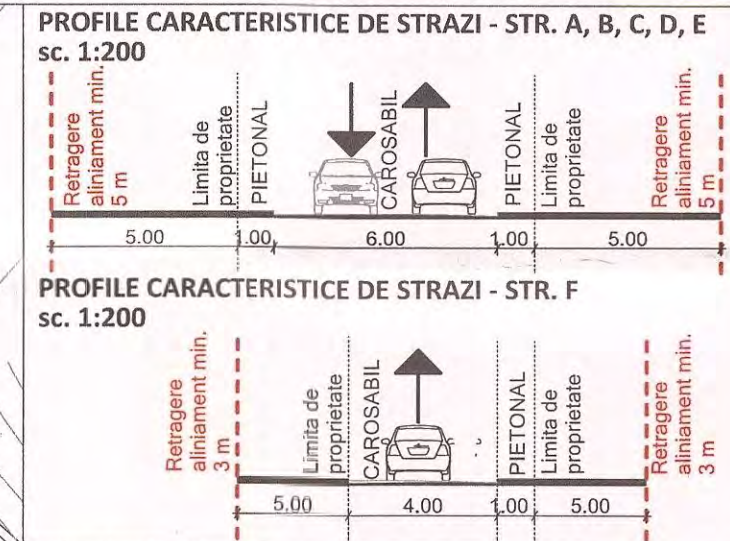
POTmax. propus: 35%

CUTmax. propus: 0.90

Regim maxim de inaltime: D+P+2

Inaltime maxima la cornisa: 11 m

Funcțiuni admise: locuinte individuale/cuplate/insiruite, locuinte semicolective, colective mici cu max. 6 apartamente



UTR-Lic
ZONA REZIDENTIALA
POTmax = 35%
CUTmax = 0.9
Regim maxim de inaltime = D+P+2
Funcțiuni admise - locuinte individuale/cuplate/insiruite, locuinte semicolective, locuinte colective mici max. 6 ap.

LEGENDA

	73365
LIMITA STUDIATA PUZ	NUMERE CADASTRALE
LIMITA PARCELE	ACCES AUTO/PIETONAL
	327.29
SUPRAFATA SPATII VERZI	COTE TEREN
	100.77m
CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE	DISTANTE ORIZONTALE
	A
CONSTRUCTII PROPUSE	CAMIN DE VIZITARE APA
CIRCULATII AUTO	STALP DE LINIE ELECTRICA
	Lic
CIRCULATII PIETONALE	UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA
PROPOUNERE POSSIBILA PARCELARE	
RETRAGERE ALINIAMENT	
RETRAGERE LATERALA/POSTERIOARA	

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: GOLDEN FROG SRL
C.F. NR. 73363, NR. CAD. 73363
 $S_{TEREN}=6072 \text{ MP}$

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: GOLDEN FROG SRL
C.F. NR. 73365, NR. CAD. 73365
 $S_{TEREN}=2594 \text{ MP}$

INVENTAR DE COORDONATE			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	630931.047	353113.646	25.74
2	630947.037	353093.470	34.42
3	630968.422	353066.503	25.84
4	630984.470	353046.245	100.77
5	631063.442	353108.838	60.26
6	631026.017	353156.067	25.74
7	631010.029	353176.241	214.11
8	630877.039	353344.047	14.27
9	630865.853	353335.182	8.69
10	630860.455	353341.993	74.66
11	630814.081	353400.504	86.50
12	630746.297	353346.768	56.79
13	630781.567	353302.264	240.67
1	630931.047	353113.646	
$S=37453 \text{ mp}$			

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: KAFINN ADVICE SRL
C.F. NR. 73364, NR. CAD. 73364
 $S_{TEREN}=23102 \text{ MP}$

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: KAFINN ADVICE SRL
C.F. NR. 73310, NR. CAD. 73310
 $S_{TEREN}=5685 \text{ MP}$

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



SEF PROIECT	SEMNTURA
arch. Pop Paul	
COORD. URBANISM	
arch. Nadasan Carmen	
DESENAT	
arch. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN UA1 IN ZONA REZIDENTIALA, CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL SI OPERATIUNI NOTARIALE	
ADRESA AMPLASAMENT	
Str. Morii, FN, Mun. Zalau, Jud. Salaj	
C.F. NR. 73310, NR. CAD. 73310, C.F. NR. 73363, NR. CAD. 73363, C.F. NR. 73364, NR. CAD. 73364, C.F. NR. 73365, NR. CAD. 73365	
DATE BENEFICIAR	
GOLDEN FROG S.R.L. si KAFINN ADVICE S.R.L.	
Str. Morii, Nr. 36D, Camera 1 / Camera 3, Mun. Zalau, Jud. Salaj	
DENUMIRE PLANSA	
REGLEMENTARI URBANISTICE-PROPOUNERE DE MOBILARE URBANISTICA	

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
07/2021	PUZ	1:1000	09.2021	U.04	420 x 594

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