

**S.C. BIA.CZ.URB S.R.L.**  
B-dul Mihai Viteazul, nr. 16, bl. O1, ap. 5,  
450025, Zalău, Sălaj, Tel. 0747112340  
CUI: 37717161/08.06.2017

Nr. 918 / 2019

# Volumul 2

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**AFERENT:**

### **INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SI ATELIER AUTO**

Proiect nr.: 918/2019  
Beneficiari: BODA FRANCISC SI BODA MIKLOS  
Zalau, str. Sf. Vineri, nr. 1, bl. A7, sc. D, et. 2, ap. 46,  
jud. Salaj

Amplasament: Zalau, bld. Mihai Viteazu, nr. FN, jud. Salaj

Proiectant general: **S.C. BIA.CZ.URB S.R.L.**

Faza de proiectare: P.U.Z.

Data elaborării: 2020-2021

# I. DISPOZITII GENERALE

## 1. Rol RLU

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

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitează si reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata.

La baza elaborarii 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, precum și reglementarile cuprinse în P.U.G. și prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G Municipiul Zalau aprobat in anul 2010.

Odata aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administratiei publice locale si va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul constructiei.

## 2. Baza legala

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.:
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic,

- republicata;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordin Nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor.
- Ordinal comun al Ministerului Administrate! Publice si MAAP nr, 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populatiei;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protectie civilă a documentatiilor de investitii în constructii:
  - Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
  - Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 si HCL nr. 30 din 31.10.2012.
  - Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata.
  - Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
  - Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului.
  - Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.
  - Ordin Nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si

amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor.

- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- Ordin nr. 46 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;

### **3. Domeniul de aplicare**

Terenul asupra caruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află în intravilanul municipiului Zalau, bld. Mihai Viteazu, nr. FN, teren proprietate particulara a lui Boda Francisc si Boda Miklos.

Documentatia de urbanism pentru "Intocmire PUZ pentru construire spalatorie si atelier auto", cuprinde **suprafata de teren de 911 mp** ce este situat in intravilanul municipiului Zalau, in partea de nord-vest a municipiului.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Zalau, terenul este situat in zona cailor de comunicatie si a constructiilor aferente, subzona „CC2-Subzona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente”.

**Prin PUZ se va schimba functiunea zonei existente din Subzona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente -CC2 in Subzona Servicii publice - SP Spalatorie. Pe zona studiata beneficiarul va putea amplasa o spalatorie auto in regim de autoservire cu toate instalatiile de apa, canalizare, gaz, electricitate, necesare functionarii cu program nonstop.**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executării constructiilor în cadrul zonei studiate.

Conditionarile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la zonificarea teritoriului, echiparea tehnico-edilitara, cai de comunicatii, reglementarile de dezvoltare urbana, etc.

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfasura conform Legii 50/1991 modificata, dupa cum urmeaza:

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum si orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la constructiile private se vor realiza pe baza de certificat de urbanism si autorizatie de construire, cu avizele specifice cerintelor de calitate ale constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si 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.

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

## **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:

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

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

### **4. Reguli cu privire la pastrarea 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 PUZ 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 reglementărilor 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 lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai de către primăria municipiului Zalău, cu avizul autorităților abilitate prin lege și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a poluării calitatii apelor de suprafață și subterane, de respectare a prescripțiilor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor.

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 (rețeaua de canalizare).

### Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o zonă special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil și fezabil.
- Deșeurile care nu pot fi re-utilizate vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri, cu avizul Agenției Regionale de Protecție a Mediului;
- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, 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 de asemenea 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 peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoarea, paleta cromatica etc., depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor si zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau national, se face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura.

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidenciat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national cat si Legea nr. 258/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/2000.

## Zone construite protejate

In zona nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural.

## Zone cu situri arheologice

In zona studiata nu exista situri arheologice.

## **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

- In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.
  - Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.
  - Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.
  - Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
  - Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.
  - Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.
- **Zone cu interdictie totala de construire:**
    - pe terenurile rezervate cailor de circulatie.
    - culoare de protectie fata de:
      - statia de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV sau conform aviz;
      - antena GSM;
      - retele de gaze naturale
      - conducta de aductiune a apei potabile;
      - depozitul de carburanti;
      - retele de telecomunicatii,
      - zonelor de siguranta de 13 m din ax fata de drumul national;
      - zona de siguranta fata de calea ferata - 20 m din ax CF, conform legislatiilor in vigoare.
  - **Zone cu interdictie temporara de construire:**
    - pana la realizarea documentatiilor topografice in Stereo 70 si cu inventar de coordonate si viza OCPI, pentru suprafetele de teren pe care se doreste construirea.
    - pana la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare constructie noua care impune efectuarea acestuia;



Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrica;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apa potabila la o distanta de maximum 200 m de obiectiv;
- asigurarea preluarii si deversarii apelor uzate in retea de canalizare publica;
- colectarea si depozitarea in conditii ecologice a apelor menajere reziduale si a deseurilor.

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

- surse de apa-captari (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m in aval de sursa);
- rezervoare de inmagazinare a apei potabile (raza =20 m);
- statii de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aductiune apa (10 m din ax in ambele parti, respectiv 30 m fata de orice sursa de poluare);
- ape curgatoare (cate 5 m de la albia minora pe ambele maluri);
- distantele minime admise in cadrul gospodariilor individuale, sunt:
  - fosa septica / fantana (30 m);
  - adaposturi pt animale / locuinta (10 m);
  - platforma pt deseuri menajere / locuinta (10 m);
  - fosa septica/ locuinta (10 m);
  - parcare / locuinta (10 m);
  - groapa compost / locuinta (10 m);

- **Zone de protectie si siguranta fata de constructii si culoare tehnice:**

- linii electrice aeriene:
  - LEA 220 kV (5 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
  - LEA 110 kV (4 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
  - LEA 20 kV (3 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
  - LEA sub 1kV (0,1 m intre conductorul extern LEA si locuinte);
  - se interzice trecerea LEA < 110kV peste locuinte;
  - LES – 0,8 m fata de axul traseului pt. cablurile de medie si/sau joasa tensiune;
- posturi de transformare - zona de portectie si de siguranta variaza in functie de gradul de protectie la foc, se va opta pt posturi cu grad de protectie III sau IV.
- retele de gaz:
  - magistrale gaz (3 m din ax, in fiecare parte);
  - conform avizator;
- zona de siguranta a retelei de telecomunicatii - 0,6 m;
- zona de protectie a retelei de telecomunicatii - 8,0 m.

## **6. Reguli de amplasare si retragere minima obligatorie**

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.

Conform zonei construibile propuse prin PUZ, retragerea fata de limitele laterale va fi de minim 3,00 m pentru latura sud-estica si 1,00 m fata de latura nord-vestica.

Retragerea fata de latura posterioara (nord-estica) va respecta zona de siguranta fata de calea ferata, iar constructiile propuse se vor retrage la minim 9,90 m fata de limita posterioara a proprietatii.

Cladirile se vor retrage de la aliniament la o distanta de 5,50 m.

Aliniamentul este considerat limita intre teren domeniu public (trotuar/zona verde) si terenul proprietate privata.

Se va respecta zona construabila stabilita prin plansa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare.

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

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

-Amplasarea fata de caile de comunicatie a constructiilor/perdelelor de protectie se va face astfel incat sa nu fie periclitata vizibilitatea participantilor la trafic. Se interzice imprejmuirea opaca a proprietatii.

Construcțiile se vor amplasa în afara zonei de siguranță de 20 m fata de AX CF.

Se vor respecta condițiile impuse de avizatori.

## **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 posibilitati 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.

### Accese pietonale

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

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

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

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

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

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

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, parcuri 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.

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

Parcarile și garajele se vor realiza în interiorul proprietăților. Este interzisă parcarea auto în zona căilor de circulație (carosabil, trotuar).

## **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 obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

Toate noile branșamente vor fi realizate subteran.

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

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliul local.

Lucrarile de racordare si de bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

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

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

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

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

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare, dupa caz;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism) este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Se mentin dimensiunile parcelei existente. Frontul la strada este de 36.00 m.

Parcela trebuie sa fie accesibila dintr-un drum public sau prin servitute printr-o trecere de minim 4,00 m.

### Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

Conform PUZ inaltimea maxima admisa este de P+1E.

In imediata vecinatate a amplasamentului nu exista niciun fel de constructii.

### Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc.), dar numai in cazul cand cladirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui**

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea V.

### Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

### Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism si in conformitate cu prevederile PUZ. Se vor amenaja spatii verzi de minim 10% din suprafata terenului detinut.

### Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmui:

- imprejmui transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Se interzice imprejmuire opaca in zona de siguranta de 20 m din ax CF.

## **11. Reguli, masuri de protectie si conditii de construire in zona sitului arheologic si in conditiile evidentierii intamplatoare a unor bunuri de patrimoniu arheologic**

Descoperirile arheologice intamplatoare se anunta, in termen de cel mult 72 de ore, primarului unitatii administrativ-teritoriale de catre persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului in cauza” (cf. Alin. 4, art.4 din OG 43/2000 republicata), iar „autorizarea lucrarilor de construire in zonele patrimoniu arheologic se aproba numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National sau a serviciilor sale deconcentrate”.

In cazul lucrarilor de construire in zonele mai sus mentionate, nu se vor permite interventii decat dupa efectuarea prealabila a unor cercetari arheologice preventive, in conditiile Art. 7 din OG 43/2000 republicata.

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiata intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national cat si Legea nr. 258/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/2000.

**12. Reguli, masuri de protectie privind amplasarea de constructii in zona conform avize/ acorduri specifice emise de detinatorii de retele, ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora.**

Se vor respecta conditiile impuse de avizatori pt zona PUZ.

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul cu modificarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, modificata cu legea 453 / 2001, precum si in conformitate cu H.G. 525/1996 republicata in 2002 privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut in vedere Reglementarea tehnica - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal - indicativ GM -010 - 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

Amenajarea urbanistica propune reglementarea parcelei din punct de vedere urbanistic pentru a putea fi construita o Spalatorie auto cu autoservire (Self Service), stabilind o Unitate Teritoriala de Referinta pentru terenul studiat.

Planul urbanistic zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, rezultate din analiza situatiei existente si solutionarea disfunctionalitatilor inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodata amplasamentul constructiilor prevazute a se realiza in zona studiata si incadrarea solutiei adoptate in ansamblul natural.

Se urmareste analizarea si solutionarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii si functionarii corecte a unei constructii pentru servicii - spalatorie auto in regim de autoservire.

#### **Problemele urmarite sunt :**

- schimbarea functiunii zonei din CC2 (Subzona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente ) in SP Spalatorie (Subzona servicii publice).
- rezolvarea functionala si a relatiilor intre obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a zonei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari in localitate si in peisaj;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale in corelatie si racordare cu cea existenta in zona;
- Precizarea regimului de inaltime al constructiilor si a indicilor privind utilizarea terenului (POT, CUT);
- Precizarea solutiilor de echipare tehnico-edilitara si modul de racordare a acestora la retelele publice;
- protectia mediului si a vecinatatilor.

Funciunea dominanta va fi cea de: **Servicii publice - SP Spalatorie, situata in exteriorul limitei construite protejate.**

Zona va putea fi utilizata pentru:

- activitati de spalare auto in sistem self-service;
- activitati complementare si servicii;

Funciunile complementare admise in zona sunt:

- circulatie pietonala si carosabila, spatii verzi, sedii de firma, comert, servicii de intretinere auto, revizii auto, vulcanizare, comert ambulant, grup sanitar, echipare edilitara, parcare auto in incinta, birou, vestiar, mobilier urban, alte servicii.

- **principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)**

- Compozițional - proiectul propune construirea unei spalatorii auto in sistem self service cu cu nivel de inaltime Parter. Regim maxim de inaltime admis pe parcela studiata este de P+1E.

Clădirea propusă va avea regim de înălțime Parter și va avea dimensiunile maxime în plan de 21,90 m x 6,50 m.

Cladirea propusa va avea 5 boxe pt spalarea automobilelor in sistem Self service si o camera tehnica. Boxa nr. 1 va fi un spatiu deschis pt spalarea masinilor mai mari, avand un sistem de spalare deschis cu brat rotativ.

Construcția proiectată se va realiza pe structura metalică.

Imprejmuirea proprietății se va putea realiza pe toate laturile și va fi realizată cu sau fara fundații continue, cu sau fara soclu din beton de maxim 50 cm, stalpi din teava și închideri între stalpi realizate din panouri zincate bordurate, plasa de sarma sau fier forjat, max. de 1.50 m. la strada și 1,80 lateral și posterior.

Imprejmuirea va fi transparentă.

#### **- Distanțe:**

Cladirea proiectată va avea dimensiunea în plan aproximativă de 21,90x6,50 m.

Construcția proiectată va avea forma dreptunghiulară.

Grupul sanitar, de forma dreptunghiulara va fi amplasat la 1,00 m fata de latura nord-vestica a proprietatii.

Retragerea constructiilor proiectate fata de laturile laterale ale proprietatii va fi de minim 3,00 m m latura sud-estica si 1,00 m pentru latura nord-vestica.

Retragerea fata de latura posterioara a proprietatii va fi cuprinsa între 9,90 și 12,50 m.

Retragerea constructiei fata de aliniament va fi de 5,50 m.

Se va respecta zona construibila stabilita prin PUZ.

#### **- Accese pietonale și auto:**

Accesul pietonal se realizeaza direct de pe trotuarul existent la bulevardul Mihai Viteazu. În incinta se va delimita accesul pietonal prin marcaje.

Accesul auto se realizeaza direct de pe bulevardul Mihai Viteazu, zona de acces propusa de 7,00 m.

Iesirea din incinta se va realiza printr-o zona amenajata cu latimea de 4,00 m.

Circulatia în incinta va fi unidirectionala.

La parasirea incintei se va lua obligatoriu la dreapta.

- Accese pt utilaje de stingere a incendiilor:

Se asigura accesul masinilor de stingere a incendiilor prin zona de acces de 7,00 m, și zone de circulatie interioara de 5,50 m.

Parasirea incintei se realizeaza printr-o zona amenajata cu latimea de 4,00 m.

#### **- Înălțimea constructiilor proiectate va fi:**

- cota ± 0.00 va reprezenta cota parterului;

- H maxim = + 6.00 m va reprezenta cota la streasina;



În ceea ce privește procentul de ocupare și utilizare a terenurilor, zona studiata in PUZ va prezenta urmatoorii indici urbanistici:

POT max propus = 40 %

CUT max propus = 0.80

## **PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **III.1. SUBZONA SERVICII PUBLICE - SP SPALATORIE**

#### **CAPITOLUL 1 - GENERALITATI**

##### **Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- servicii;
- activitati complementare;

##### **Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- Servicii publice - SP Spalatorie, situata in exteriorul limitei construite protejate ;
- activitati de spalatorie auto in sistem self-service;
- activitati complementare si servicii;

##### **Art. 3 - Functiuni complementare admise ale zonei:**

- circulatie pietonala si carosabila, spatii verzi, sedii de firma, comert, servicii de intretinere auto, revizii auto, vulcanizare, comert alimentar ambulant, grup sanitar, echipare edilitara, parcare auto in incinta, birou, vestiar, mobilier urban, alte servicii, anexe compatibile cu functiunea de baza.

#### **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR**

##### **Art. 4 - Utilizari permise**

- toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament (conf. Art 1,2,3):
- spatii pentru spalare autoturisme in sistem self-service, nepoluante;
- comert, comert alimentar ambulant;
- servicii de intretinere auto;
- servicii de revizie auto;
- vulcanizare auto;
- sediu de firma, birou, vestiare;
- circulatie auto si pietonala, parcare;
- spatii verzi;
- grup sanitar;

- echipare edilitara;
- mobilier urban;
- alte servicii;
- anexe compatibile cu functiunea de baza.

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- pentru toate utilizarile permise se va obtine acordul de mediu;
- constructiile propuse se vor situa in afara zonei de siguranta de 20,00 m. fata de ax cale ferata;
- se va respecta zona de siguranta de 13,00 m din ax drum national.
- in zonele de riscuri de alunecari si/sau inundatii se vor lua toate masurile necesare de prevenire a tuturor efectelor de risc;

**Art. 6 - Utilizari interzise:**

- locuinte, dotari socio-culturale;
- unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unitati agro-zootehnice;
- abatoare;
- depozite en gros/ de substante inflamabile sau toxice/ materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

**Art. 7. - Interdictii temporare de construire se stabilesc**

- pana la obtinerea autorizatiei de construire;

**Art. 8 - Interdictii totale de construire se stabilesc pentru**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozitarea de materiale refolosibile sau deseuri altele decat cele admise de forurile pentru protectia mediului;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.);
- depozitarea substantelor inflamabile sau toxice fara acordul deprotectie a mediului;
- constructii de locuinte;
- constructii pentru activitati social-culturale;
- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
  - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
  - 20 m din ax cale ferata, pe ambele parti.

## CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

### **Art. 9 Caracteristici ale parcelelor**

Se considera construibile parcelele avand minim 900,00 m si un front la strada de minim 30,00 m.

### **Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- constructiile proiectate se vor amplasa la 5,50 m fata de aliniament (zona de demarcare intre trotuarul domeniu public/ zona verde domeniu public si limita proprietatii); Se va respecta zona construibila propusa prin PUZ.

### **Art.11 - Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor/unele fata de altele**

- se propune ca retragerea minima fata de limitele laterale ale parcelei sa fie de minim 3,00 m pt latura sud-estica si 1,00 m pt latura nord-vestica.

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei este determinata de zona de siguranta fata de calea ferata care este de 20,00 m. Distanta zonei construibile, fata de limita posterioara a parcelei, este cuprinsa intre 9,90 m si 12,50 m.

### **Art. 12 - Orientarea fata de punctele cardinale**

Se va face astfel incat sa asigure iluminatul natural optim in functie de activitatea desfasurata.

### **Art. 13 - Circulatii/ accese carosabile**

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:

- parcela este construibila numai daca se asigura un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;

- zona asigura posibilitatea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor pe cel putin o latura;

- circulatia in interiorul proprietatii se va realiza in sens unic cu respectarea traseului tehnologic de spalare a autoturismelor.

### **Art. 14 - Accese pietonale**

Conform PUZ, accesul la zona studiata se face de pe trotuarul existent la bulevardul Mihai Viteazu.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

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

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

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

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

#### **Art. 15 - Necesarul de parcaje**

Parcajele vor fi realizate fara ocuparea spatiului public, conform normelor.

Se asigura o zona de asteptare auto pentru 3 masini, 4 boxe inchise pentru spalare auto, o boxa deschisa cu brat rotativ si 5 locuri de parcare provizorie pt zona de aspirare, uscare.

Nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta.

In cadrul parcelei se vor asigura locuri de parcare in aer liber.

#### **Art. 16 - Inaltimea maxima a cladirilor**

Regimul maxim de inaltime propus este de P + 1E.

- cota ± 0.00 va reprezenta cota parterului;
- + 6.00 m va reprezenta cota la streasina;

#### **Art. 17 Aspectul exterior al cladirilor**

Autorizarea constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor.

#### **Art. 18 Conditii de echipare edilitara:**

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retele edilitare publice.

- retelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet, etc se vor realiza subteran, iar daca nu este posibil se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profile majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fatadele principale/ ganguri;
- orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta/ subteran, cu respectarea

normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei;

- orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar;

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona este interzisa.

Apa potabila: - orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aibe asigurat necesarul din sursa proprie.

Canalizarea menajera - racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizarea pluviala - amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Rețele electrice - cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public trebuie introduse in subteran - in caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor, bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie amplasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Gaze - toate constructiile in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran;

Salubritate - toate constructiile vor fi prevazute cu amenajari in interiorul parcelei pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

### **Art. 19 - Spatii plantate**

Spatiile verzi din incinta vor ocupa o suprafata minima de 10% din terenul detinut.

### **Art. 20 Imprejmuiri:**

Imprejmuirea proprietatii se va putea realiza pe toate laturile și va fi realizată cu sau fara fundatii continue, cu sau fara soclu din beton de maxim 50 cm, stalpi din teava si inchideri intre stalpi realizate din panouri zincate bordurate, plasa de sarma sau fier forjat, cu H max. de 1.50 m. la strada si 1,80 lateral si posterior.

Imprejmuirea va fi transparenta.

**Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT max = 40%;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT max = 0,8  
Adc/mp teren

**V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (UTR)**

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

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

Intocmit,  
Arh. Corneliu Stefan Zebacinski