



MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR

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

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 69453 din 11.12.2020

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Zalău anunță *finalizarea propunerilor preliminare* a Planului Urbanistic Zonal (PUZ): **PUZ CEMACON TUNARI**, pe teren proprietate privată, în suprafață totală de 85.547,00 mp, situându-se în partea de Nord-Est a localității, cu acces direct din str. Fabricii, delimitat de strada Gării în partea de nord.

INIȚIATOR/BENEFICIAR PUZ: S.C. CEMACON S.A.

Conform PUG 2010, aprobat cu HCL 117 din 17.05.2010, prelungit cu HCL. nr. 161 din 15.05.2020 – **parțial UTR UID1: subzona unităților de producție industrială și de depozitare existente și parțial extravilan, zonă nestudiată din punct de vedere urbanistic.**

Se propune întocmire plan urbanistic zonal (PUZ) pentru schimbarea UTR UID1 în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și extindere intravilan pentru refacerea carierei istorice (ce face parte din Cariera de Argilă Tunari) prin amenajare zonă de agrement și spații verzi - cu încadrarea în prevederile avizului de mediu nr. 3 din 19.05.2008.

Documentația cu propunerile preliminare se poate consulta pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Zalău, www.zalausj.ro, secțiunea *Urbanism*. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este ing. Marian Szilvia, consilier în cadrul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, tel. 0260-610550, int. 263.

Observațiile, opiniile și sugestiile se pot depune în scris la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău până în data de 07.01.2021, dată la care se va organiza o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză, ce va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Zalău, începând cu orele 14⁰⁰.

Răspunsurile la eventualele observații sau sugestii se vor publica pe site-ul oficial al instituției (www.zalau.sj.ro, secțiunea *Urbanism*) până în data de 21.01.2021.

În vederea organizării unei ședințe publice cu respectarea măsurilor de distanțare socială în contextul *prevenirii și combaterii efectelor pandemiei de COVID-19*, cetățenii interesați să participe la dezbateră publică mai sus menționată sunt rugați să își anunțe prezența la aceasta, apelând nr. de telefon 0260-610.550, int. 263, până cel târziu la data de 05.01.2021. Persoanele ce nu își vor anunța prezența nu vor putea participa la ședința privind PUZ-ul în cauză.

Etapile următoare ce urmează a fi parcurse în procesul de elaborare și aprobare a documentației mai sus menționate sunt:

- *implicarea publicului în etapa aprobării planului*, prin publicarea în presa locală și pe site-ul propriu a anunțului referitor la aprobare PUZ, însoțit de textul integral al proiectului de hotărâre și referatul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- *implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ* – posibilitatea permanentă a publicului de a exprima sesizări referitoare la aplicarea planurilor de urbanism adoptate.

Toate etapele menționate vor respecta termenele prevăzute de legislația în vigoare și de *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019.

VICEPRIMAR
Teodor BĂLĂJEL



ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

ÎNTOCMIT
ing. Szilvia MARIAN



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 - reglementari, 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



SC ECOPROIECT SRL

Adresa: b-dul Mihai Viteazul, nr. 54, bl. A3, ap. 2, mun. Zalău, jud, Sălaj

Telefon 004 0740 133 794

Beneficiar: SC CEMACON SA

PUZ CEMACON "TUNARI"

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere

DENUMIRE LUCRARE: **PUZ CEMACON "TUNARI" (TITLU CONF. C.U. "ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBAREA UTR UID1 ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU REFACEREA CARIEREI ISTORICE (CE FACE PARTE DIN CARIERA DE ARGILA TUNARI) PRIN AMENAJARE ZONA DE AGREMENT ȘI SPAȚII VERZI – CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE AVIZULUI DE MEDIU NR. 3 DIN 19.05.2008) - INTOCMIRE PUZ CEMACON – ACTUALIZARE C.U. NR. 1117 DIN 24.09.2019** (certificat de urbanism initial).

AMPLASAMENT: **Mun. Zalău, str. Fabricii, nr. 1, jud. Sălaj;
C.F. NR. 67312 cu NR. CAD. 67312; C.F. NR. 67313 cu NR. CAD. 67313;**

BENEFICIAR: **SC CEMACON SA si SC CEMACON REAL ESTATE SRL
Mun. Cluj-Napoca, calea Turzii, nr. 178 K, jud. Cluj**

NUMĂR PROIECT: **165/2019**

FAZĂ: **PUZ**

PROIECTANT GENERAL: **SC ECOPROIECT SRL**

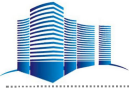
B-dul Mihai Viteazul, nr. 54, bl. A3, ap. 2, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

Tel: 0741 087 444

COLECTIV ELABORARE:

Șef proiect:	arh. Călina Băiceanu-Hendea
Proiectat:	arh. Calina Băiceanu-Hendea
	arh. Paul Pop
Coordonator urbanism:	arh. Carmen Nădășan

DATA ELABORĂRII: **DECEMBRIE 2020**



1.2 Obiectul lucrării

Prezența documentație în faza PUZ s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **SC CEMACON SA** și **SC CEMACON REAL ESTATE SRL** pentru **"PUZ CEMACON "TUNARI" (TITLU CONF. C.U. "ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBAREA UTR UID1 ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU REFACEREA CARIEREI ISTORICE (CE FACE PARTE DIN CARIERA DE ARGILA TUNARI) PRIN AMENAJARE ZONA DE AGREMENT ȘI SPAȚII VERZI – CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE AVIZULUI DE MEDIU NR. 3 DIN 19.05.2008")**. INTOCMIRE PUZ CEMACON – ACTUALIZARE C.U. NR. 1117 DIN 24.09.2019 (certificat de urbanism initial).

Zona studiată are o suprafață de 85.547 mp, teren în proprietatea SC CEMACON SA, respectiv SC CEMACON REAL ESTATE SRL (C.F. NR. 67312 CU NR. CAD. 67312; C.F. NR. 67313 CU NR. CAD. 67313).

Din punct de vedere urbanistic, conform PUG-ului Municipiului Zalău, terenul propus spre reglementare este situat atât în intravilanul cât și extravilanul municipiului Zalău, zona aflată în intravilan fiind reglementată prin UTR UID1 - subzona destinată industriei.

Zona care face obiectul prezentului PUZ este identificată în teren ca fosta carieră de argilă Tunari, Dealul Ortelec, prezenta documentație fiind denumită în continuare „PUZ CEMACON TUNARI”.

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se realizează direct din strada Fabricii.

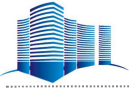
Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Elaborarea PUZ a fost impusă prin certificatul de urbanism nr. 1085 din 13.10.2020, eliberat de Primăria Municipiului Zalău. (certificat de urbanism emis în vederea actualizării certificatului de urbanism nr. 1117 din 24.09.2019)

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

Propunerea prezentului PUZ constă în:

"ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBAREA UTR UID1 ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU REFACEREA CARIEREI ISTORICE (CE FACE PARTE DIN CARIERA DE ARGILA TUNARI) PRIN AMENAJARE ZONA DE AGREMENT ȘI SPAȚII VERZI – CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE AVIZULUI DE MEDIU NR. 3 DIN 19.05.2008") – INTOCMIRE PUZ CEMACON – ACTUALIZARE C.U. NR. 1117 DIN 24.09.2019 (certificat de urbanism initial).



1.3 Surse de documentare

- PUZ CEMACON "TUNARI"
- PUG Municipiul Zalău 2010
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Expertiza geotehnică
- Prezenta documentație urbanistică s-a elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. **1085** din **13.10.2020**, emis de Primăria Municipiului Zalău
- Certificat de urbanism nr. **1117** din **24.09.2019**

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 Meseșului și Dealurile Sălajului.

Topografic, vatra orașului se afla într-un spațiu depresionar format prin eroziune, la poalele Meseșului, care domina orașul la sud. Culmea sa cristalină este fragmentată de văi într-o serie de măguri, separate prin inșuri relativ accentuate. Altitudinea generală a culmii în limitele administrative ale orașului este cuprinsă între 500-700 m (Măgura Stâniei - 717 m). Oscilațiile pe verticală ale culmii și acțiunea îndelungată a factorilor de inundații 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 Meseșului, modelat în principal de rețeaua hidrografică. Dacă în perimetrul Depresiunii Zălăului 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 Zălăului, lunca și terasa inferioară a acestuia care, însumat iau forma unei cuve depresionare, flancate dinspre Sud de abruptul Meseșului 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 cuvete 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 masa 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 Nord-estică 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 distanței scurte față de zona centrală a orașului.

Conform PUG al municipiului Zalău, amplasamentul este situat parțial în subzona destinată industriei și parțial în extravilan zona nestudiata din punct de vedere urbanistic.

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

2.2. Încadrarea în localitate

Zona care face obiectul prezentului studiu este identificată în teren ca fosta Carieră de argilă Tunari, Dealul Ortelec, prezenta documentație fiind denumită în continuare „PUZ CEMACON TUNARI “. Parcelele reglementate sunt proprietate privată ale beneficiarilor SC CEMACON SA și SC CEMACON REAL ESTATE – fiind situate în intravilanul și extravilanul municipiului Zalău, în zona Dealul Ortelecului, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Amplasamentul studiat se învecinează pe latura nordică cu terenuri proprietăți private (locuințe unifamiliale), pe latura vestică cu strada Fabricii, iar pe latura sudică și estică cu terenuri proprietate privată respectiv terenuri aflate în proprietatea SC Cemacon SA și a Statului Român.

Zona studiată este situată între două zone cu funcțiuni diferite, respectiv o zonă de locuire și o zonă cu funcțiuni industriale prin urmare “se cere” crearea unei zone care sa fie un liant între cele doua.

Pentru accesul la zona studiată se va păstra accesul existent din strada Fabricii deoarece din strada Gării realizarea unui acces este imposibil de realizat datorită diferențelor mari de nivel.



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 (rețelele deja existente).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere tectonic, teritoriul administrativ este stabil. Seismic, teritoriul se încadrează, conform normativului P100/92 în zona F. Precedarea unei seismice de către condiții nefavorabile – ploi abundente care să supraîncarce terenurile cu umiditate, poate duce la declanșarea unor curgeri masive de noroi.

Din punct de vedere hidrografic municipiul Zalău este drenat de râul Zalău și afluentul acestuia Valea Mitei.

Raul Zalău, afluent de dreapta al Crasnei își dezvoltă bazinul și cursul superior pe teritoriul administrativ al municipiului Zalău, având izvoare pe flancul vestic al Meseșului.

Alimentarea în cea mai mare parte are un caracter pluvionival, pe perioada de vară-toamnă, un rol important în asigurarea debitului de scurgere jucându-l și alimentarea subterană.

Regimul scurgerii este unul de tip carpat transilvănean cu debite mari timpurii de primăvara care durează 1-2 luni (martie - aprilie). Această perioadă este urmată de viiturile de la începutul verii. Debitul mediu multianual al Zalăului la ieșirea din municipiu este de cca. 0,5-0,6 m³/s.

Apele freatice din zona Municipiului Zalău sunt rezultanta unei structuri geologice complexe, ca urmare în cadrul perimetrului analizat punându-se în evidență atât ape freatice cât și cele de adâncime.

Infiltrarea apei pluviale în stratul acvifer captiv este favorizat și de vegetația naturală prezenta în zonă, acestea fiind împădurita în proporție de 10-15 %, restul suprafeței fiind ocupată de pajiști naturale.

Clima Municipiului Zalău este influențată de factori climatogenetici (poziția geografică, radiația solară, circulația generală a atmosferei, relieful, solul, vegetația, suprafețele acvatice) la care se adaugă activități antropice.

Temperatura medie multianuala a aerului în cadrul municipiului Zalău este cuprinsă între 8-9° C (partea de intravilan) și scade la 6-8°C în partea estică situată în flancul vestic al Meseșului.

Din perspectiva favorabilității termice a teritoriului Municipiului Zalău, acesta se încadrează în limitele optimului termic, atât în perioada rece cât și în cea caldă a anului, neexistând restricții termice în vederea valorificării economice ale acestuia.

Valorile extreme ale temperaturilor din cadrul municipiului Zalău se încadrează în clasa celor mijlocii ca și extremitate.



În cadrul Municipiului Zalău, factorii climatogenetici, dintre care se evidențiază circulația generală a atmosferei și caracterul suprafețelor active face că în sezonul rece al anului, valorile medii climatice ale umidității aerului să fie cuprinse între 80 % și 89 %.

În ceea ce privește nebulozitatea, Depresiunea Zalăului se caracterizează printr-o variație specifică a valorilor nebulozității, determinată de tipurile genetice de nori prezenți aici.

Variatatea formelor de relief, neuniformitatea litologica, diversitatea asociațiilor vegetale, condițiile diferite de temperatură și umiditate au favorizat formarea unui înveliș edafic compus dintr-o gamă largă de soluri zonale, azonale și intrazonale.

Solurile zonale sunt specifice climatului temperat suboceanic, solurile azonale sunt determinate de specificul regimului hidric și de adâncimea pânzei freatice, iar solurile intrazonale sunt dependente de structura litologica a teritoriului.

Vegetația este elementul dominant ce, în asociere cu diverse dotări, contribuie la îndeplinirea funcțiilor ecologice, sanitar - igienice, utilitar economice, de agrement și estetice ale spațiului urban modern. Din punct de vedere biogeografic vegetația naturală de pe teritoriul municipiului Zalău se încadrează în seria de zonalitate vest - europeană, etajul nemoral de dealuri și podișuri cu subetajul stejjarului și etajul nemoral de munți scunzi cu subetajul fagului, provincia Central-europeană Carpatică.

Pe lângă vegetația zonală, alcătuită dintr-un complex de formațiuni și asociații aflate în concordanță cu condițiile fizico-geografice specifice, apar și formațiuni intrazonale și azonale localizate în condiții speciale. Vegetația naturală cu caracter primar a fost înlocuită aproape în întregime de către formațiunile secundare sau vegetația de origine antropică.

Pe teritoriul Municipiului prin studii de specialitate au fost identificate aproximativ 1000 de specii de plante vasculare, inclusiv specii introduse.

Din punct de vedere zoogeografic fauna sălbatică de pe teritoriul Zalăului aparține Provinciei Dacice, subdiviziune a Supraprovinciei Central-Europene. Ecologic face parte din cadrul faunei pădurilor nemorale de dealuri și munți scunzi și faunei sinantropice. În teritoriu sunt 10 fonduri de vânătoare, speciile cinegetice principale fiind căprioară, iepurele, fazanul, iar cele secundare mistrețul, potârnichea și vulpea.

2.4. Circulația

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la PUG-ul existent.



Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările ulterioare: în interiorul terenului aferent investiției sunt propuse căi de circulație, profilele transversale aferente fiind prezentate pe planșa de reglementări.

Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Zona studiată este legată de localitate prin intermediul străzii existente, strada Fabricii care actualmente este asfaltată însă necesită lucrări de modernizare și lărgire pentru a se adapta la fluxul actual și viitor al zonei.

Străzile propuse vor fi executate din îmbrăcămiți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămintă bituminoasă din mixturi asfaltice.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Pe terenul înscris în CF nr. 67312 există clădiri cu regim de înaltă parter care nu sunt cadastrate, în suprafața de 230.69 mp.

Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul este situat atât în intravilanul cât și în extravilanul Municipiului Zalău. Se are în vedere mobilarea zonei cu locuințe colective, spații de agrement, spații comerciale și administrative. Parcela studiată fiind situată între două zone cu funcțiuni diferite, respectiv o zonă de locuire și o zonă cu funcțiuni industriale se considera că atingerea obiectivelor propuse prin prezenta documentație va conduce la realizarea unei "zone de comunicare" între cele două zone existente.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

- nu este cazul;

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 în zonele vecine.

Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi ale amplasamentului studiat vor fi asigurate prin zonele ce rămân în jurul clădirilor construite și a spațiilor verzi amenajate.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată

În urma expertizei geotehnice s-au sesizat următoarele disfuncționalități:

- Lipsa unui sistem de canale care să colecteze apele meteorice de pe versanți;



- Nevoia de stabilizare suplimentară a versantului vestic;

2.6. Echipare edilitară

În zona analizată există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială, situate pe strada Fabricii.

2.7. Probleme de mediu

În Avizul de mediu la încetarea activității nr. 3 din 19.05.2008 revizuit la data de 17.03.2011, ca urmare a Deciziei civile nr. 2566/2010, pronunțată în ședința publică din 25.10.2010 de către Curtea de Apel Cluj, măsura nr. 2 prevede "refacerea mediului în cariera istorică exploatată în anii 1948-1997 prin lucrări de taluzare, înierbare și împădurire, inclusiv realizare Plan de Urbanism Zonal.

În urma expertizei geotehnice s-au sesizat următoarele disfuncționalități:

- Lipsa unui sistem de canale care să colecteze apele meteorice de pe versanți;
- Nevoia de stabilizare suplimentară a versantului vestic;

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

- Relația cadru natural - cadru construit

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

Mobilarea parcelei studiate prin PUZ-ul propus va crea o relație armonioasă între cadrul natural și cadrul construit.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Precedarea unei seismice de către condiții nefavorabile – ploi abundente care să supraîncarce terenurile cu umiditate, poate duce la declanșarea unor curgeri masive de noroi.

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 se asigura planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesita 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 urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin H.C.L. nr. 57 din 19.04.2019 și completat cu H.C.L. nr. 161 din 30.05.2019. și HG 1076/2004.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

A. Studiul topografic

- Conform datelor din documentația topografică atașată;

B. Studiul geotehnic

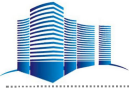
- Conform datelor din Studiul geotehnic atașat;

C. Expertiza geotehnică

- Conform datelor din expertiza geotehnică atașată;

3.2 Prevederi P.U.G.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 117/17.05.2010 al Municipiului Zalău rezultă că terenul situat în extravilanul municipiului nu este studiat din punct de vedere urbanistic neexistând suprafețe minime, front la strada al parcelelor, aliniament, retrageri de la limitele de proprietate, regim de înălțime al construcțiilor și indici de ocupare a terenului și există interdicție temporară de construire din cauza alunecărilor de teren până la stabilizarea versanților pe baza unei expertize geotehnice.



Pentru terenul situat în intravilanul municipiului Zalău zona UID1 funcțiunea dominantă a zonei este de activități economice cu caracter industrial, servicii productive de depozitare și transport, iar ca funcțiuni complementare la utilizări permise sunt funcțiuni circulație pietonală și carosabila, spații verzi de protecție, sedii de firma, comerț, alimentație publică și echipare edilitară.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea dist. Min. față de limita principala posterioară și limitele laterale de 10 m precum și a dist. Min. între clădiri ($D=H$) dar nu mai puțin de 10 m;

Construcțiile se vor conforma prin aspect exterior și volumetrie cu funcțiunea și se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane; toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice; zona dispune de rețele tehnico - edilitare și imobilul are accesul amenajat;

POT max. = 65%; CUT max = 1.50 mp ADC/mp. Este necesar elaborare PUZ în vederea închiderii și refuncționalizării carierei de argilă din zona străzii Fabricii în vederea refacerii calității mediului, conform Avizului de mediu nr. 3 din 19.05.2008.

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.

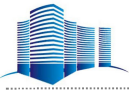
S-au făcut propuneri de rezolvare a rețelelor de utilități.

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 realizează din strada Fabricii. Străzile noi propuse pentru zona studiată în PUZ Cemacon Tunari vor continua străzile existente. În interiorul parcelei private se va asigura posibilitatea de parcare a autovehiculelor, conform normelor și legislației în vigoare.



3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezența documentație în faza PUZ s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **SC CEMACON SA și SC CEMACON REAL ESTATE SRL** pentru **"PUZ CEMACON "TUNARI" (TITLU CONF. C.U. "ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBAREA UTR UID1 ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU REFACEREA CARIEREI ISTORICE (CE FACE PARTE DIN CARIERA DE ARGILA TUNARI) PRIN AMENAJARE ZONA DE AGREMENT ȘI SPAȚII VERZI – CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE AVIZULUI DE MEDIU NR. 3 DIN 19.05.2008")**. INTOCMIRE PUZ CEMACON – ACTUALIZARE C.U. NR. 1117 DIN 24.09.2019 (certificat de urbanism initial).

Zona studiata are o suprafata de 85.547 mp, teren in proprietatea SC CEMACON SA, respectiv SC CEMACON REAL ESTATE SRL (C.F. NR. 67312 CU NR. CAD. 67312; C.F. NR. 67313 CU NR. CAD. 67313).

In ambele C.F.-uri este notat la sarcini: intabulare drept de servitute asupra parcelei cu nr. top. 1582/2/2/1/1/1/a in favoarea nr. top 1582/2/2/1/1/1/b din C.F. 7043;

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 117/17.05.2010 al Municipiului Zalău rezultă că pentru terenul situat în extravilanul municipiului nu este studiat din punct de vedere urbanistic, neexistând suprafețe minime, front la strada al parcelelor, aliniament, retrageri de la limitele de proprietate, regim de înălțime al construcțiilor și indici de ocupare a terenului și există interdicție temporară de construire din cauza alunecărilor de teren până la stabilizarea versanților pe baza unei expertize geotehnice.

Pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Zalău zona UID1 funcțiunea dominantă a zonei este de activități economice cu caracter industrial, servicii productive de depozitare și transport, iar ca funcțiuni complementare la utilizări permise sunt funcțiuni circulație pietonală și carosabila, spații verzi de protecție, sedii de firma, comerț, alimentație publică și echipare edilitară.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea dist. min. față de limita principala posterioară și limitele laterale de 10 m precum și a dist. Min. între clădiri ($D=H$) dar nu mai puțin de 10 m;

Construcțiile se vor conforma prin aspect exterior și volumetrie cu funcțiunea și se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane; toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice; zona dispune de rețele tehnico-edilitare și imobilul are accesul amenajat;

Propunerea prezentului PUZ consta în:

"PUZ CEMACON "TUNARI" (TITLU CONF. C.U. "ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBAREA UTR UID1 ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU REFACEREA CARIEREI ISTORICE (CE FACE PARTE DIN CARIERA DE ARGILA TUNARI) PRIN AMENAJARE



ZONA DE AGREMENT ȘI SPAȚII VERZI – CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE AVIZULUI DE MEDIU NR. 3 DIN 19.05.2008”). INTOCMIRE PUZ CEMACON – ACTUALIZARE C.U. NR. 1117 DIN 24.09.2019 (certificat de urbanism initial).

Se propune schimbarea UTR-ului din UID1 în 3 zone UTR:

- UTR Cemacon locuințe și funcțiuni complementare – CMC_LFC, care să conțină o zonă rezidențială și funcțiuni complementare (servicii, birouri, spații comerciale, etc.) cu regim mediu - mare de înălțime;
- UTR Cemacon Parc CMC_P care să conțină o zonă de spațiu verde/de agreement, spații de joacă pentru copii dotate cu echipamente;
- UTR Cemacon mixt CMC_M care va conține o zonă în care se vor organiza funcțiuni de locuințe, servicii, două piațete și spații verzi;

Obiectivele principale propuse prin această documentație sunt:

- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- Împărțirea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea;
- Organizarea urbanistic - arhitecturala a zonelor propuse;
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- Reglementarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici – regimul de înălțime, regimul de aliniere, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;

Pentru realizarea zonelor de mai sus se propune:

- Rezolvarea circulațiilor ținând cont de zonificarea parcelei;
- Echiparea edilitară prin care se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare în concordanță cu avizele obținute de la deținătorii de rețele.

Cu privire la organizarea zonei au fost luate în considerare următoarele:

- Stabilirea teritoriului care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii, de utilizare a terenului;
- Stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;



- Dezvoltarea infrastructurii dedicate traficului staționar prin parcuri colective în scopul degrevării rețelei stradale de vehicule staționate și îmbunătățirii aspectului general urban;
- Asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi în incinta;
- Protejarea de poluarea fonică și capacități de transport admise;
- Protejarea vegetației stradale;
- Crearea de spații publice/semipublice și parcaje;
- Crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap în utilizarea spațiilor publice;
- Stabilirea dotărilor de interes public necesare: accese, parcaje, utilități;
- Conectarea la celelalte zone de locuire, instituții și servicii din zona - dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.- ul municipiului;
- Asigurarea necesarului de spații verzi;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la PUG-ul existent. Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările ulterioare: în interiorul terenului aferent investiției sunt propuse căi de circulație, profilele transversale aferente fiind prezentate pe planșa de reglementări. Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri. Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin canale, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă. Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate de diferențele de nivel ale terenului

Prin schimbarea UTR-ului se propune dezvoltarea în această zonă a unor funcțiuni preponderent de locuire și funcțiuni complementare

- Propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de spații pentru servicii, birouri, parcaje și spații de agrement.

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

BILANȚ TERITORIAL GENERAL			
	EXISTENT	PROPUS	OBSERVAȚII

**SC ECOPROIECT SRL**

Adresa: b-dul Mihai Viteazul, nr. 54, bl. A3, ap. 2, mun. Zalău, jud, Sălaj

Telefon 004 0740 133 794

Beneficiar: SC CEMACON SA

PUZ CEMACON "TUNARI"

Suprafata teren studiată	85 547.00 mp	85 547.00 mp	
Suprafața teren propusa pt reglementare	85 547.00 mp	85 547.00 mp	
- Intravilan	6143.00 mp	85 547.00 mp	
- Extravilan	79 404.00 mp	-	
Suprafața construită	230.69 mp	9445.06mp	
Suprafața spații verzi	-	56 022.00 mp	
Suprafața circulații	-	20079.94 mp	
Regimul de înălțime	-	S/D+P+8E;	

BILANȚ TERITORIAL CMC_LFC			
	EXISTENT	PROPUS	OBSERVAȚII
Suprafața teren	-	31205.266 mp	
Suprafața construită	230.69 mp	6865.642mp	
Regimul de înălțime	-	S/D+P+6E;	
P.O.T. max	-	30 %	
C.U.T. max	-	2.0	
BILANȚ TERITORIAL CMC_P			
	EXISTENT	PROPUS	OBSERVAȚII
Suprafața teren	-	30261.253 mp	
Suprafața construită	-	6865.642mp	
Regimul de înălțime	-	S/D+P+E;	
P.O.T. max	-	10 %	
C.U.T. max	-	0.1	

BILANȚ TERITORIAL CMC_M			
	EXISTENT	PROPUS	OBSERVAȚII
Suprafața teren	-	17566.324 mp	
Suprafața construită	-	2579.42	
Regimul de înălțime	-	S/D+P+8E;	
P.O.T. max	-	20 %	



C.U.T. max	-	1.5	
SUPRAFATA AFERENTA STRAZILOR PROPUSE			
	EXISTENT	PROPUSE	OBSERVATII
Suprafața teren	-	6514.157 mp	

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În zona analizată există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială, situate pe strada Fabricii. Imobilele propuse vor fi racordate la toate rețelele de utilități existente.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin extinderea rețelei de medie tensiune existentă în zona străzii Fabricii, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În zona analizată va fi prevăzut un post de transformare în anvelopă. Distribuția energiei electrice va fi realizată în cabluri armate pozate subteran și prin firide de distribuție din care vor fi conectate blocurile de măsură și protecție ale imobilelor. Branșamentele electrice vor fi realizate prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran, iar blocurile de măsură vor fi montate în exterior la limita de proprietate și/sau în interiorul clădirilor cu mai multe apartamente. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă, va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordare emis de furnizorul local.

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

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

Alimentarea cu apă va fi realizată prin extinderea rețelei existente pe strada Fabricii (PEID cu De 200 mm). Va fi realizată o rețea de alimentare cu apă din conducte de polietilena ID Pn 10 bar SDR 17 cu diametrul de 160 mm, cu distribuție de tip ramificat și inelar. Conductele vor fi pozate îngropat la adâncimea de 1.00 m și vor fi protejate prin straturi de nisip de minim 10 cm. Pe traseul rețelei vor fi prevăzute cămine de vane, echipate cu armături de închidere și de golire. Racordarea imobilelor va fi realizată prin branșamente individuale, realizate din conducte de PEID Pn 10 bar SDR 17 cu diametrul de 32...63 mm. Fiecare racord va fi prevăzut cu cămin de apometru echipat cu contor de apă clasa de precizie C. Imobilele care necesită echipare cu hidranți interiori vor fi prevăzute cu branșamente de apă cu diametrul de 63 mm și apometre combinate cu Dn 50/20 mm. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, în intersecții și la distanțe de maxim 100 m. Hidranții vor fi de tip suprateran cu Dn 80/100 mm. Soluția



tehnică de realizare a extinderii 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 250 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Pe traseul rețelei 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, unde aceasta permite, 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. Rețeaua de canalizare propusă va fi conectată la rețeaua existentă pe strada Fabricii.

Apele pluviale de suprafață vor fi colectate printr-un sistem de canalizare, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametrul minim de 315 mm, guri de scurgere și cămine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe ambele părți ale carosabilului și vor fi conectate la rețea prin conducte din PVC cu diametrul de 200 mm. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Pantă de montare a conductelor vă urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. La rețeaua de canalizare pluvială propusă vor fi conectate și apele meteorice colectate de pe suprafețele învelitorilor clădirilor, prin tubulaturi din PVC pozate îngropat, precum și drenurile propuse pentru protejarea versanților. Apele pluviale vor fi descărcate la rețeaua existentă pe strada Fabricii. Vor fi realizate lucrări de decolmatăre și reabilitare a rețelei de canalizare pluvială existentă.

Extinderea rețelelor 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



ASPECTE SEMNIFICATIVE DE MEDIU:

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul său programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;*

Planul creează un cadru favorabil pentru proiecte de infrastructură, locuire, funcțiuni complementare, spații verzi, etc și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor, dar fără activități cu impact semnificativ asupra mediului (nepoluante)

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.

b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;*

PUZ-ul propus este realizat în concordanță cu Planul Urbanistic General al Municipiului Zalău.

c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;*

Implementarea PUZ-ului presupune o abordare ecologică cu propuneri de spațiile verzi, cu construcții în care se vor folosi materiale de ultima generație, cu consum mic de energie.

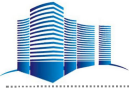
d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*

În momentul actual s-au observat următoarele probleme:

- Lipsa unui sistem de canale care să colecteze apele meteorice de pe versanți;
- Nevoia de stabilizare suplimentară a versantului vestic;

Pentru a soluționa disfuncționalitățile de mediu observate în analiza zonei, prin expertiza geotehnică realizată de prof. Augustin Popa se propune:

- Realizarea în cariera veche a unui canal colector perimetral pentru colectarea și evacuarea apelor de suprafață și a apelor din rețeaua de drenaj;



- Pentru asigurarea unei mai bune scurgeri a apelor de suprafață, pentru corectarea microreliefului generator de exces de umiditate, pentru uniformizarea pantei, se vor realiza nivelarea și modelarea în cuveta carierei, depunere sol vegetal, fertilizare și însămânțare cu ierburi perene;
- Taluzarea versantului dreapta cu o pantă continuă de 25,4%. Suprafața taluzată va fi fertilizată și însămânțată cu ierburi perene;
- Pentru armarea biologică necesară pentru consolidarea și stabilizarea taluzelor se vor executa plantații silvice de protecție pe platformele și taluzele de excavare din carieră.
- Forajele executate pe întreaga suprafață propusă pentru refacere sunt de adâncime medie (până în 20 m), vor realiza stratigrafia terenului pe două profile topografice, două dintre ele sunt echipate cu tubulatura inclinometrică și monitorizate și, prin încercări geoseismice, vor fi determinate nivelul și circulația apelor pe arealul studiat.

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).*

Nu sunt aspecte de mediu relevate din acest punct de vedere

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;*

Implementarea PUZ, așa cum este propus, se va face etapizat cu integrarea în PUG-ul orașului și valorificarea superioară a zonei, accentul fiind pus pe respectul față de protecția mediului.

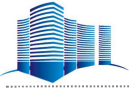
b) *natura cumulativă a efectelor;*

Proiectul este unul benefic pentru că rezolvă problemele actuale de mediu și aduce plus valoare laturii socioeconomice a zonei.

c) *natura transfrontieră a efectelor;*

Nu e cazul

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);*



Prin natura funcțiunii – spațiu de agrement, locuire și funcțiunile complementare – nu se presupune existența unor surse semnificative de poluare a mediului. Din contra, implementarea PUZ-ului așa cum este propus, înlătură riscurile pentru sănătatea umană și pentru mediu.

Eroziunea solului va fi împiedicată prin dirijarea apelor pluviale prin canalele colectoare ce se vor racorda la rețeaua de canalizare pluvială existentă în zonă.

Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele, colectarea și golirea făcându-se periodic cu autoutilitare specializate de către firmă de salubritate.

Materialele refofosibile sau reciclabile vor fi colectate în containere speciale amplasate pe platforma gospodărească.

Organizarea colectării și transportului acestor materiale revine autorității locale.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zonă geografică și mărimea populației potențial afectate);

Proiectul de PUZ influențează în mod pozitiv spațiul Municipiului Zalău.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: amplasamentul nu prezintă valoare de patrimoniu cultural iar d.p.d.v. al caracteristicile naturale, acestea sunt puse în valoare prin propunerea PUZ-ului.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu se preconizează depășiri ale standardelor și valorilor limita de calitate a mediului.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv: prin actualul PUZ nu se propune exploatarea intensivă a terenului studiat.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu e cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

În interiorul limitei studiate nu sunt obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE



În urma aprobării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- Investiția se va face gradat și etapizat. Imobilele propuse pentru mobilarea terenului fiecare va avea utilitățile proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: bazin decantor, post trafo, SRM.
- Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare necesare;
- Se vor asigura locuri de parcare pentru locatari;
- Se vor respecta normele de igienă și normele PSI;
- În cazul avizului favorabil pentru faza P.U.Z. din partea Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, beneficiarul va putea face demersurile necesare impuse de reglementările legale în vigoare, pentru fazele următoare;
- Lucrările de construire vor putea începe numai după obținerea Autorizației de Construire în baza documentației faza D.T.A.C. și obținerii avizelor și acordurilor aferente;
- Propunerea prezentată pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultărilor avute cu beneficiarul, cu specialiști din domeniul urbanismului, topografiei și geologiei, rezultând faptul că investiția este una oportună pentru terenul studiat;

Data

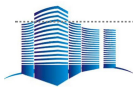
Decembrie 2020

Întocmit,

arh. Călina Băiceanu-Hendea

arh. Paul Pop

arh. Carmen Nădășan



VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispoziții generale.

- 1.1. Rolul RLU.
- 1.2. Baza legală a elaborării.
- 1.3. Domeniul de aplicare.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

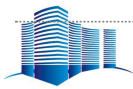
- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
- 2.2. Reguli cu privire la apărarea interesului public.
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
- 2.6. Reguli cu privire la formă și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii.

Anexele regulamentului

III. Zonificarea funcțională.

- 3.1. Unități și subunități funcționale.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ – PUZ CEMACON "TUNARI" (TITLU CONF. C.U. "ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBAREA UTR UID1 ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU REFACEREA CARIEREI ISTORICE (CE FACE PARTE DIN CARIERA DE ARGILA TUNARI) PRIN AMENAJARE ZONA DE AGREMENT ȘI SPAȚII VERZI – CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE AVIZULUI DE MEDIU NR. 3 DIN 19.05.2008") - INTOCMIRE PUZ CEMACON – ACTUALIZARE C.U. NR. 1117 DIN 24.09.2019 (certificat de urbanism initial).

I. Dispoziții generale.

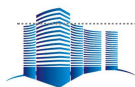
1.1 Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat. Administrația publică locală va utiliza acest regulament ca bază pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certIFICATE DE URBANISM/AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul local de urbanism este o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul PUZ. La baza elaborării RLU aferent PUZ stau la baza regulamentul de urbanism aprobat prin HG 525/1996 și Ghidul de aplicare al RLU aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum și reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile regulamentulului local de urbanism aferent PUG.

Terenul studiat se afla în intravilanul Municipiului Zalău/respectiv extravilan și este în proprietate privată – persoane juridice.

Prin tema de proiectare se solicita ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBAREA UTR UID1 ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU REFACEREA CARIEREI ISTORICE (CE FACE PARTE DIN CARIERA DE ARGILA TUNARI) PRIN AMENAJARE ZONA DE AGREMENT ȘI SPAȚII VERZI – CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE AVIZULUI DE MEDIU NR. 3 DIN 19.05.2008).

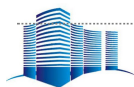


Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

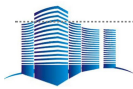
1.2. Baza legală a elaborării.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
 - H.G. nr. 525/1996 (republicata) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
 - GM-010/2000 ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al PUZ
 - GM-007/2000 ghidul privind elaborarea și aprobarea RLU
 - Codul civil
 - Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
 - Legea locuinței nr. 114/1995 (republicata)
 - Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, 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, republicata, cu modificările ulterioare
 - Legea apelor nr. 107/1996, republicata



- 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 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism cu modificările ulterioare
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă privind modul de viață al populației
- H.G. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, republicata
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și H.G. nr. 35/1996
- Ordonanța nr. 43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor cu modificările ulterioare
- H.G. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice cu modificările ulterioare
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice
- Legea protecției civile nr. 106/1996 cu modificările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr. 212/1997 cu modificările ulterioare
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții
- Ordonanța Guvernului nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății justiției precum și unele măsuri adiacente
- Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții



- H.G. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor
- H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologica;
- Legea nr. 363/2006-privind aprobarea Planului de Amenajare și Teritoriului National-
Sectiunea I-Rețele de Transport
- Legea monumentelor de for public nr. 120/2006
- Bază legală a elaborării RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestuia

1.3. Domeniul de aplicare.

Pentru zona studiată se are în vedere mobilarea terenului pentru executarea de construcții de locuințe, spații comerciale, servicii, birouri și spații verzi.

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor cât și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în extravilan cât și în intravilan.

Condiționările stabilite prin RLU sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitara, căile de comunicații, cât și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Prevederile prezentului RLU se corelează cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG ZALĂU 2010.

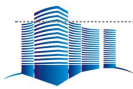
II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

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

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale propunerii. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează cu proprietatea celor care dețin terenuri în zonă. Amenajarea zonei din PUZ presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

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 arie 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

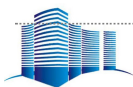
- Va trebui să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică

Zgomot

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

Se vor respecta următoarele priorități:

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



- Completarea zonelor de locuințe și servicii conexe prin 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 Zalău cu avizul autorităților abilitate prin lege și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a prescripțiilor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor

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

2.2. Reguli cu privire la apărarea interesului public

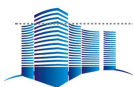
Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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 faza D.T.A.C. întocmite în acest scop.

Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de cedarea gratuită, unde este necesar, a unei suprafețe de teren pe toată lățimea parcelelor pentru a se putea realiza căile de circulație la dimensiunile prevăzute pentru zona respectivă și echipării edilitare prevăzute.

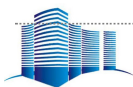
Pentru a fi construibilă, parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Să aibă asigurat accesul la drum public (direct sau prin servitute)
- Să aibă posibilități de asigurare a echipării tehnico-edilitare necesare cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului
- Lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea corectă a construcțiilor

2.3. - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Regimul de aliniere este stabilit în funcție de regimul de înălțime al construcțiilor, de profilele transversale caracteristice 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 Local de Urbanism.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar construcții și instalații aferente drumurilor publice, parcaje, spații de deservire, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașile de siguranță și fașile de protecție.

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

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.

Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

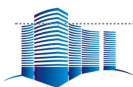
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale

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

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

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

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,00 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 caii 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.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

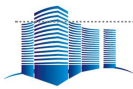
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile de mai sus se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului

- Beneficiarul se obliga să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua



existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

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 consiliile locale.

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 în proprietate publică a Municipiului dacă legea nu prevede altfel.

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

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare publice

- La clădirile dispuse pe aliniament se recomanda ca racordarea burlanelor de canalizarea pluvială să fie făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheții

- Să se asigure evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canlizare pluviala

- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat

- Branșamentele vor ține seama de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnica a terenului și nivelul apelor freactice

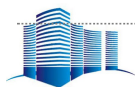
- Să se evite dispunerea vizibilă a cablurilor TV

- Se va interzice dispunerea antenelor TV în locuri vizibile din circulațiile publice

2.6. Reguli cu privire la formă și dimensiunea construcțiilor

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale, posterioară (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și din prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa. Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile prezentului PUZ.

Orice intenție care nu se conformează celor avizate și aprobate prin prezentul PUZ este necesar să urmeze procedurile similare de avizare și aprobare urmate de prezența documentație.



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

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

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari conform legii.

Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de urbanism.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul General de Urbanism.

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurii:

- Împrejurii opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale
- Împrejurii 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 împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

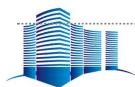
Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, preferându-se arbuști decorativi, cu rol de fixare a terenului.

Întocmit,

Arh. Calina Baiceanu Hendea

Arh. Pop Paul

Arh. Nadasan Carmen



Anexele regulamentului

Anexele nr. 1-6 fac parte integrantă din prezentul regulament

Anexa nr. 1 la regulament

Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora, în cadrul parcelei

- 1.1. – Construcții de locuințe
- 1.2. – Construcții financiar-bancare
- 1.3. – Construcții comerciale
- 1.4. – Construcții de cultură
- 1.5. – Construcții de învățământ
- 1.6. – Construcții de sănătate
- 1.7. – Construcții și amenajări sportive
- 1.8. – Construcții de agrement
- 1.9. – Construcții de turism

1.1. 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)

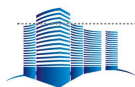
1.2. – Construcții financiar-bancare

- 1.2.1 – sedii de bănci
- 1.2.2 – sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament – conform UTR

1.3. – Construcții comerciale

- 1.3.1 comerț nealimentar
- 1.3.2 magazin general
- 1.3.3 supermagazin (supermarket)
- 1.3.4 comerț alimentar



- 1.3.5 alimentație publică

Amplasament – conform UTR

1.4. – Construcții de cultură

1.4.1. – Expoziții

1.4.2. – Muze

1.4.3. – Biblioteci

1.4.4. – Cluburi

1.4.5. – Săli de reuniune

1.4.6. – Cazinouri

1.4.7. – Case de cultură

1.4.8. – Centre și complexe culturale

1.4.9. – Cinematografe

1.4.10. – Teatre dramatice, de comedie, de revistă, opera, operetă, de păpuși

1.4.11. – Săli polivalente

Amplasament – conform UTR

1.5. – Construcții de învățământ

1.5.1. – Învățământ preșcolar (grădinițe)

1.5.2. – Școli primare

1.5.3. – Școli gimnaziale

1.5.4. – Licee

1.5.5. – Școli postliceale

1.5.6. – Școli profesionale

1.5.7. – Învățământ superior

Amplasament – conform UTR

1.6. – Construcții de sănătate

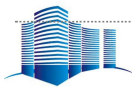
1.6.1 Dispensar urban (cu 2–4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, farmacie)

Amplasament – conform UTR

1.7. – Construcții și amenajări sportive

1.7.1. – Complexuri sportive

1.7.2. – Stadioane



- 1.7.3. – Săli de antrenament pentru diferite sporturi
- 1.7.4. – Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)
- 1.7.5. – Patinoare artificiale
- 1.7.6. – Poligoane pentru tir
- 1.7.7. – Popicarii

Amplasament – conform UTR

1.8. – Construcții de agrement

- 1.8.1. – Locuri de joacă pentru copii
- 1.8.2. – Parcuri
- 1.8.3. – Scururi

Amplasament – conform UTR

1.9. – Construcții de turism

- 1.9.1. – Hotel *_*****
- 1.9.2. – Hotel-apartament *_*****
- 1.9.3. – Motel *_**
- 1.9.4. – Vile **_*****

Amplasament – conform UTR

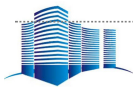
Anexa nr. 2 la regulament

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. - Zona de locuințe și funcțiuni complementare - 30 %
- 2.1.2. - Zona Cemacon Parc - 10 %
- 2.1.3. - Zona Cemacon mixt - 30 %



Anexa nr.3 la regulament

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinal

- 3.1. – Construcții de locuințe
- 3.2. – Construcții financiar-bancare
- 3.3. – Construcții comerciale
- 3.4. – Construcții de cultură
- 3.5. – Construcții de învățământ
- 3.6. – Construcții de sănătate
- 3.7. – Construcții și amenajări sportive
- 3.8. – Construcții de agrement
- 3.9. – Construcții de turism

3.1 - Construcții de locuințe

3.1.1 Se recomanda evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

3.2 – Construcții administrative și financiar-bancare

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

3.3 – Construcții comerciale

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

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

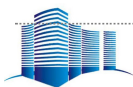
3.4. – Construcții de cultură

3.4.1. – Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.4.1–1.4.3 și 1.4.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zona 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. 1.4.9 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5. – Construcții de învățământ



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

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

3.5.3 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. 1.6.1–1.7.4 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.7. – Construcții și amenajări sportive

3.7.1 Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

– Copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

– Plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

– Parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

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

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nordsud, 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.

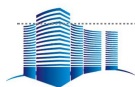
3.8. – Construcții de agrement

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

3.9. – Construcții de turism

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

Anexa nr. 4 la regulament



Accese carosabile

- 4.1. – Construcții de locuințe
- 4.2. – Construcții financiar-bancare
- 4.3. – Construcții comerciale
- 4.4. – Construcții de cultură
- 4.5. – Construcții de învățământ
- 4.6. – Construcții de sănătate
- 4.7. – Construcții și amenajări sportive
- 4.8. – Construcții de agrement
- 4.9. – Construcții de turism

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 fluenta circulației.

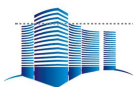
4.1. – Construcții de locuințe

4.1.1 - 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 parcelari 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 banda 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 capă.

4.1.2 - 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 parcelari 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 banda 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

4.1.3. – 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 parcare și garaje;

4.1.4 – 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.

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.

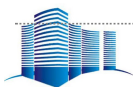
4.2.2. – Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. – Construcții comerciale

4.3.1. – Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate 3.3.2.

– 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 legătura 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

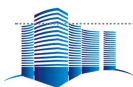
4.7.1. – Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.8. – 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 separate pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

4.10. – Construcții de turism

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

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

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

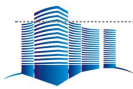
Anexa nr. 5 la regulament

Parcaje

- 5.1. – Construcții de locuințe
- 5.2. – Construcții financiar-bancare
- 5.3. – Construcții comerciale
- 5.4. – Construcții de cultură
- 5.5. – Construcții de învățământ
- 5.6. – Construcții de sănătate
- 5.7. – Construcții și amenajări sportive
- 5.8. – Construcții de agrement
- 5.9. – Construcții de turism

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 de locuințe



5.1.1. – 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

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

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:

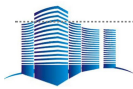
- un loc de parcare la 200 m2 suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400–600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600–2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafața 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 culturale

5.4.1. – 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 un loc la 10–20 de locuri în sală.

5.5. – Construcții de învățământ

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

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

5.6. – Construcții de sănătate

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.6.1 câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7. – Construcții sportive

4.7.1. – 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. 1.7.1, 1.7.3 și 1.7.4, un loc de parcare la 5–20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.2, 1.7.5–1.7.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.7.2. – 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.

5.8. – Construcții și amenajări de agrement

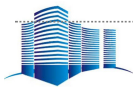
5.8.1. – Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10–30 de persoane.

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

Anexa nr. 6

La regulament

Spații verzi și plantate



- 6.1. – Construcții de locuințe
- 6.2. – Construcții financiar-bancare
- 6.3. – Construcții comerciale
- 6.4. – Construcții de cultură
- 6.5. – Construcții de învățământ
- 6.6. – Construcții de sănătate
- 6.7. – Construcții și amenajări sportive
- 6.8. – Construcții de agrement
- 6.9. – Construcții de turism

6.1. - Construcții de locuințe

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

6.2. – Construcții comerciale

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

6.3. – 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.

6.4. – Construcții de sănătate

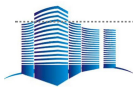
6.4.1. – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.6.1 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei.

6.5. – Construcții și amenajări sportive

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

6.6. – Construcții de turism și agrement

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



III Zonificarea funcțională

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul PUZ este structurată după cum urmează:

- UTR Cemacon locuințe și funcțiuni complementare – CMC_LFC, care prezintă o zonă rezidențială și funcțiuni complementare (servicii, birouri, spații comerciale etc) cu regim mediu-mare de înălțime;

- UTR Cemacon Parc CMC_P care prezintă o zonă spațiu verde/de agrement, spații de joacă pentru copii dotate cu echipamente;

- UTR Cemacon mixt CMC_M care prezintă o zonă cu funcțiuni de locuire, servicii, piețe și spații verzi;

În cadrul subunităților similare deoarece caracteristicile sunt similare, s-a formulat același set de prescripții. În consecință, fiecare unitate teritorială de referință identificată firesc printr-un indicativ zonal, va beneficia de fișa sa de prescripții specifice anexată prezentului Regulament Local de Urbanism.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Art. 1 – Tipuri de zone funcționale

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei

Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 4 – Utilizări permise

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții

Art. 6 – Utilizări interzise

Art. 7 – Interdicții temporare

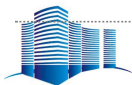
Art. 8 – Interdicții totale

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 – Caracteristici ale parcelelor (suprafața, forma, dimensiune)

Art. 10 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Art. 11 – Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate/unele față de altele



Art. 12 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Art. 13 – Circulații/Accese carosabile

Art. 14 – Circulații/Accese pietonale

Art.15 – Necesarul de parcaje (conform P132/1993 și anexă nr. 5 din HGR 525/1996 republicat 2002)

Art. 16 – Înălțimea maximă a clădirilor

Art. 17 – Aspectul exterior al clădirilor

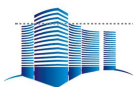
Art. 18 – Condiții de echipare edilitară

Art. 19 – Spații plantate

Art. 20 – Împrejmuiri

Art. 21 – Procentul maxim de ocupare a terenului

Art. 22 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului



FIȘA DE PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ UTR CEMACON LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – CMC_LFC

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Art. 1 – Tipuri de zone funcționale

- Zona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare situate în exteriorul limitei construite protejate;

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei

- Locuințe colective, în zone preponderent rezidențiale cu regim mediu-mare de înălțime P+4 (10 ap.) - P+10 (40 ap) și de instituții și servicii publice la parter + mezanin;

Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei

- comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox), profesii liberale, sedii firme, dispensar/cabinet medical la parter, dacă Sutilă este sub 200 mp;

- creșe/grădinițe la parter, dacă suprafața utilă este sub 200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă;

- circulație pietonală și carosabilă;

- parcări, garaje;

- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pt. copii;

- construcții și amenajări de echipare edilitară.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 4 – Utilizări permise

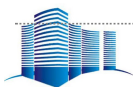
- Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții

- Orice intervenție din exteriorul limitei construite protejate, este condiționată de existența PUZ/PUD însoțit de un regulament, corelat cu cel de față;

Art. 6. Utilități interzise:

- discotecă, club;



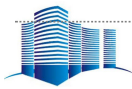
- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- adăposturi pentru animale;
- abatoare;
- stații de întreținere auto;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art. 6 – 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 freatică/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 introducere în intravilan;

Art. 8 – Interdicții totale

- 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;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFAȚA, FORMA, DIMENSIUNE)

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate construcții de locuințe colective vor fi următoarele:

- Front la stradă de minimum:
 - 20 m - pentru locuințe D+P+2+M;
 - 30 m - pentru locuințe P+4;
 - 40 m - pentru locuințe P+10;
- Suprafața minimă a parcelei:
 - 600 mp - pentru locuințe D+P+2+M;
 - 1200 mp - pentru locuințe P+4;
 - 2000 mp - pentru locuințe P+10;

Art. 10 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

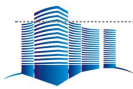
Retragerea față de aliniament este de min 5 m.

Pentru parcelele de colț, retragerea față de aliniament se va face față de ambele aliniamente.

Art. 11 – Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate/unele față de altele

Distanța minimă față de limitele laterale și posterioară este de h/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m pt. D+P+2+M, 7 m pt. P+4 și 15 m pt. P+10.

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

**Art. 12 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale**

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

Art. 13 – Circulații/Accese carosabile

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.

Art. 14 – Circulații/Accese pietonale

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

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 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.

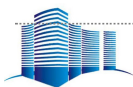
Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

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/porturilor situate la parterul clădirilor.

**Art.15 – Necesarul de parcaje (conform P132/1993 și anexă nr. 5 din HGR 525/1996 republicat 2002)**

Se va prevedea câte 1 loc de parcare privat/apartament.

Pentru vizitatori se vor prevedea câte 1 loc de parcare public/3 apartamente, folosit în comun.

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

Înălțimea maximă admisibilă va fi S/D+P+2+M (12 m), P+4 (15 m) - P+10 (35 m), fără a depăși distanța dintre aliniamente.

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

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

Art. 17 – Aspectul exterior al clădirilor

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

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

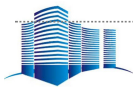
Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

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 bransament (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 transportă la groapa de gunoi zonală.

Suprafețele rezervate pentru platforme gospodărești:

- 2,00 mp/3 apartamente;
- 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 vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

În zonele de versanți se recomandă plantarea cu salcâm, fag, plop, frasin.

Conform anexa 6 la Regulamentul General de Urbanism.

Art. 20 – Împrejmuiri

Terenurile ce cuprind locuințe colective pot avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 0,90 m (din fier sau plasă metalică) și dublate cu gard viu.

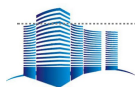
Art. 21 – Procentul maxim de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului:

POT max = 30 %

Art. 22 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT max = 2.00 mpAdc/mp teren



FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ
UTR CEMACON SPAȚII VERZI ȘI DE AGREMENT – CMC_P

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Art. 1 – Tipuri de zone funcționale

- Zona spații verzi publice – agrement;

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei

- spații verzi - parcuri, loisir cotidian/săptămânal pentru toate categoriile de vârstă, cu rol de: îmbunătățire microclimat, sport - joc, distracții, promenadă, odihnă, educație, cultură, contact social, ridicare a calității estetice a peisajului urban;

- agrement - pădure parc;

- perdele de protecție - plantații și amenajări de benzi din vegetație forestieră/arboricolă existente și propuse;

- plantații de protecție a versanților;

Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Alimentație publică, mobilier urban (pergole, umbrare, bănci, jardiniere, coșuri de gunoi, panouri de afișaj, lampadare, chioșcuri ziare, cabine telefonice, etc.), locuri de joacă, terenuri de sport, alei, accese, parcări, circulație pietonală și rețele tehnico-edilitare.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 – Utilizări permise

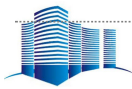
- Plantarea de arbori, arbuști/plante ierboase (flori, liane)/amenajări florare/plante agățătoare/gazon; ape curgătoare/stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat - circa 70 % din teren;

- Locuri de joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport - circa 10 % din teren;

- Pavilioane de expoziție, lectură, club, teatru în aer liber, alimentație publică - braserie/cofetărie/bar - circa 10 % din teren.

- Alei, piste pentru biciclete/role - circa 10 % din teren;

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții



- Orice intervenție din exteriorul limitei construite protejate, este condiționată de existența PUZ/PUD însoțit de un regulament, corelat cu cel de față;

Art. 6 – Utilități interzise

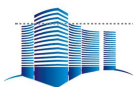
- Orice fel de construcții/amenajare decât cele enunțate la art. 4

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 introducere 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;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor (suprafața, forma, dimensiune)

- Se impune o suprafață de min. 26 mp/locuitor, pentru spații verzi în intravilan.

Art. 10 Amplasamentul clădirilor față de aliniament

- În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5 m.

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

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (10,00 m față de limitele principală, posterioară și laterale ale parcelei), precum și a distanței minime între clădiri ($D = H$).

Art. 12 – Orientarea față de punctele cardinale

Pentru construcțiile de alimentație publică se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcțiile de cultură vor avea spațiile de lectură și săli de expunere orientate spre nord.

Bibliotecile se vor orienta spre nord.

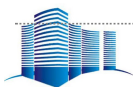
Construcțiile și amenajările sportive vor avea axele longitudinale orientate pe direcția nord-sud cu abatere de maxim 15°.

Construcțiile de agrement (sălile de tip club) vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Art. 13– Circulații/accese carosabile

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

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:



- alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime
- alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;
- alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime;

Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pârauri, pentru lucrări de amenajare/salubritate/hidrotehnice. Accesul carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție.

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

Art.14. Circulații/acces pietonale

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

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- Alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime
- Alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;
- Alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime;

Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pârauri, pentru lucrări de amenajare/salubritate/hidrotehnice. Accesul carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție.

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

Art. 15 Necesarul de parcaje:

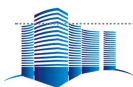
Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției:

- Câte 1 loc de parcare pentru 30 de persoane și min. 1 copac/2 parcări;

Art.16. Înălțimea maximă a clădirilor: S/D+P+M/Er

Art.17. Aspectul exterior al clădirilor

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



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

Art.18. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

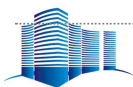
- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv/satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (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 compostate în gropi, urmând a fi folosite, ca și îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transportă la groapa de gunoi zonală.

Art. 19. Spații plantate

	Spații verzi de folosință generală	Suprafața ha	Raza de servire		Norma mp/locuitor	Vizitatori % din pop. totală
			km	minute		
1	Scuar	0,30 - 3	0,5	6	2,5	20
2	Grădină	3 - 20	1,5	25	2,5	
3	Parc	peste 20	3,0-4,0	45	8,0	
4	Perdele de protecție	-	-	-	2,0	-



Total spații verzi de folosință generală-intravilan		15,0
	Spații verzi de folosință limitată	Norma conf. HGR 525/1996 republicată
1	Grădina unității de locuire (spații verzi 0,7 + loc de joacă 1,3)	min. 2,0 mp/locuitor
2	Învățământ	min. 30 % din S teren
3	Sănătate	min. 10 mp/bolnav
4	Comerț	min. 5 % din S teren
5	Cultură	min. 20 % din S teren
6	Sport	min. 30 % din S teren
7	Administrație	min. 10 % din S teren
8	Turism	min. 25 % din S teren
9	Culte	min. 30 % din S teren
10	Industrie	min. 20 % din S teren
11	Gospodărie comunală	min. 20 % din S teren
12	Căi de comunicație	min. 20 % din S teren
13	Rețele tehnico-edilitare	min. 20 % din S teren

Organizarea spațiilor de joc și sport, pe categorii de vârstă, vor avea în vedere dispunerea de terenuri de joc pentru grupele:

I (sub 3 ani) - 150 - 200 mp;

II (3-6 ani) - 0,20 mp/locuitor;

III (6-10 ani) - 0,40 mp/locuitor;

IV (10-14 ani) - 0,70 mp/locuitor, inclusiv amenajări sportive;

Art. 20 Împrejmuiri

Parcelele vor avea împrejmuiri transparente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 0.90m.

Suprafața împrejmuirilor va fi tratat decorativ.

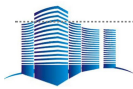
Art. 21 – Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului:

POT max = 10 %

Art. 22 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT max = 0.10 mpAdc/mp



FIȘA DE PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ
UTR CEMACON ZONA MIXTA– CMC_ZM

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Art. 1 – Tipuri de zone funcționale

- Zona mixtă de instituții, servicii de interes public și locuire colectivă (la etajele superioare ale clădirilor), cu regim mediu-mare de înălțime, situate în exteriorul limitei construite protejate;

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei

- Instituții și servicii de interes public situată în exteriorul limitei protejate: administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii

Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

- Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public

- circulație pietonală și carosabilă;

- parcări;

- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pt. copii;

- construcții și amenajări de echipare edilitară.

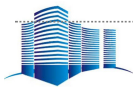
2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 4 – Utilizări permise

- Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții

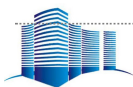
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.



- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă/secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - (c) să implice maximum 5 persoane;
 - (d) să aibă acces public limitat (ocazional);
 - (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Art. 6. Utilități interzise:

- Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații/utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.



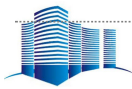
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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 introducere în intravilan;

Art. 8 – Interdicții totale

- 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;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFAȚA, FORMA, DIMENSIUNE)

Parcela este construibilă dacă are suprafața minimă de 1200 mp/front minim la stradă de 30.00 m pentru P+4; 2000 mp/front minim la stradă de 40.00 m, pentru P+8.

Art. 10 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Retragerea față de aliniament este de min 5 m.

Pentru parcelele de colț, retragerea față de aliniament se va face față de ambele aliniamente.

Clădirile se vor amplasa în front discontinuu (deschis).

Art. 11 – Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate/unele față de altele

Distanța minimă față de limitele laterale și posterioară este de $h/2$ la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m pt. D+P+2+M, 7 m pt. P+4 și 14 m pt. P+8.

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

Art. 12 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

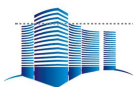
Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art. 13 – Circulații/Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea, conform normelor:

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



O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Art. 14 – Circulații/Accese pietonale

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

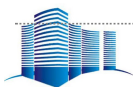
Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max.30 cm.

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

Art.15 – Necesarul de parcaje

Se va prevedea câte 1 loc de parcare privat/apartament.

Pentru vizitatori se vor prevedea câte 1 loc de parcare public/3 apartamente, folosit în comun.



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

Înălțimea maximă admisibilă va fi S/D+P+2+M (12 m), P+4 (15 m) - P+8 (27 m).

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

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

Art. 17 – Aspectul exterior al clădirilor

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

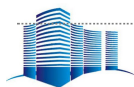
Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

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 bransament (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 transportă la groapa de gunoi zonală.

Suprafețele rezervate pentru platforme gospodărești:

- 2,00 mp/3 apartamente;

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 vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

În zonele de versanți se recomandă plantarea cu salcâm, fag, plop, frasin.

Suprafețele minime rezervate pentru spații plantate, după tipul de locuință:

- locuințe colective și semicolective:
- 30,00 mp/ap;

Art. 20 – Împrejmuiri

Terenurile ce cuprind locuințe colective pot avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 0,90 m (din fier sau plasă metalică) și dublate cu gard viu.

Art. 21 – Procentul maxim de ocupare a terenului

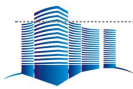
Procentul maxim de ocupare a terenului:

POT max = 20 %

Art. 22 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT max = 1.50 mpAdc/mp teren

V. Unități teritoriale de referință



UTR-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulamente. Acestea sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

UTR-urile se identifică cu subzonele funcționale.

Întocmit,

arh. Călina Băiceanu-Hendea

arh. Paul Pop

arh. Carmen Nădășan

BENEFICIAR:
SC CEMACON SA
 CF. NR. 67313, NR. CAD. 67313
 S = 79404 MP - EXTRAVILAN
 CF. NR. 67312, NR. CAD. 67312
 S = 6143 MP - INTRAVILAN
 S TEREN REGLEMENTAT= 85547 MP



- LEGENDA**
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
 - LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ
 - LIMITA ZONEI STUDIATE
- ZONIFICARE**
- CEMACON PARC - CMC_P
 - CEMACON LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - CMC_LFC
 - CEMACON MIXT - CMC_M
- REGLEMENTARI URBANISTICE**
- CONSTRUCTII EXISTENTE
 - CONSTRUCTII PROPUȘ CMC_LFC
 - CONSTRUCTII PROPUȘ CMC_M
 - INVATAMANT
 - CIRCULATII AUTO PUBLICE EXISTENTE
 - CIRCULATII AUTO PROPUȘ
 - CIRCULATII PIETONALE PROPUȘ
 - SPATII VERZI AMENAJATE
 - VEGETATIE JOASA/MEDIE
- ▲ ACCES AUTO
 ▼ ACCES PIETONAL
 --- RETRAGERI

BILANT TERITORIAL EXISTENT
 S teren studiat = 85547 MP, din care:
 S teren intravilan = 6143 MP
 S teren extravilan = 79404 MP
 S cladiri neinscise in CF = 230.69 MP
 POT = 0%, CUT = 0

BILANT TERITORIAL / UTR-URI PROPUȘ
CEMACON LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - CMC_LFC
 S = 31205.266 MP
 Sc = 6865.642 MP
 POTmax = 30.00%
 CUTmax = 2.0

BILANT TERITORIAL PROPUȘ
 S teren studiat = 85547 MP, din care:
 S teren intravilan = 85547 MP
 S constructii = 9445.06 MP
 S circulatii auto = 7377.57 MP
 S circulatii pietonale = 12702.37 MP
 S spatii verzi = 56022 MP

CEMACON PARC - CMC_P
 S = 30261.253 MP
 POTmax = 10.00%
 CUTmax = 0.1

CEMACON MIXT - CMC_M
 S = 17566.324 MP
 Sc = 2579.42 MP
 POTmax = 20.00%
 CUTmax = 1.5

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

Nr. Pct.	Y [m]	X [m]	Nr. Pct.	Y [m]	X [m]
1	35355.419	63448.967	6	35348.447	63453.534
2	35358.123	63449.194	5	35348.723	63456.110
3	35357.906	63449.821	4	35351.307	63451.902
4	35351.307	63451.902	3	35357.906	63449.821
5	35348.723	63456.110	2	35358.123	63449.194
6	35348.447	63456.534	1	35355.419	63448.967
7	35396.193	63452.629	34	35355.021	63449.541
8	35361.345	63451.921	35	35351.358	63449.223
9	35362.158	63451.073	36	35358.035	63449.075
10	35363.670	63451.262	37	35351.938	63442.305
11	35364.281	63450.490	38	35351.018	63442.407
12	35361.436	63451.553	39	35351.905	63445.521
13	35360.294	63451.025	40	35350.805	63445.011
14	35370.117	63454.779	41	35350.059	63446.736
15	35374.515	63459.422	42	35347.241	63449.896
16	35396.870	63447.158	43	35346.041	63449.680
17	35389.484	63439.789	44	35346.307	63451.257
18	35389.748	63434.292	45	35340.716	63452.967
19	35379.348	63426.685	46	35347.982	63452.895
20	35374.091	63427.360	47	35343.688	63454.737
21	35369.412	63426.901	48	35346.639	63450.046
22	35367.900	63420.739	49	35345.143	63450.990
23	35363.735	63432.982	50	35345.696	63456.923
24	35361.019	63432.324	51	35349.779	63458.899
25	35368.514	63437.899	52	35346.197	63450.983
26	35357.780	63434.912	53	35340.578	63456.146
27	35357.285	63439.781			
28	35367.346	63439.882			
29	35362.356	63441.298			
30	35360.406	63440.824			
31	35360.223	63440.471			
32	35363.697	63440.902			
33	35358.207	63449.297			

ZONA SEISMICA: 0.10g		GRAD DE REZISTENTA LA FOC: --		CLASA DE IMPORTANTA: III		CATEGORIA DE IMPORTANTA: C	
EXPERT M.L.P.A.T.							
VERIFICATOR M.L.P.A.T.							
VERIFICATOR /EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA			
PROIECTANT GENERAL: ECOPROIECT SRL b-dul Mihai Viteazul, nr. 54, bl. A3, ap. 2 Mun. Zalau, Jud. Cluj tel: 0741 087 444 web: ---				Beneficiar: SC CEMACON SA si SC CEMACON REAL ESTATES SRL Adresa: Calea Turzii, nr. 178k, etaj 1, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, nr.165/2019		Proiect nr.165/2019	
INTOCMIRE PUZ CEMACON - ACTUALIZARE C.U. NR. 1117 din 24.09.2019 INTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBAREA UTR UID1 IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU REFACEREA CARIEREI ISTORICE (CE FACE PARTE DIN CARIERA DE ARGILA TUNARI) PRIN AMENAJARE ZONA DE AGREMENT SI SPATII VERZI - CU INCADRAREA IN PREVEDERILE AVIZULUI DE MEDIU NR. 3 DIN 19.05.2008				Scara: 1:1500		Faza: P.U.Z. Dimens. plansa: 420x297 Plansa nr. U03	
REGLEMENTARI URBANISTICE - PROPUNERE DE MOBILARE URBANA				Data: 10.2020			
SPECIFICATII	NUME	SEMNATURA					
SEF PROIECT	arh. Călina A. Băiceanu-Hendea						
PROIECTANT	arh. Călina A. Băiceanu-Hendea						
PROIECTANT	arh. Pop Paul						
COORD. URBANISM	arh. Carmen Nadasan						