

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

Nr. 862 / 2017

Volumul 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT:

„ INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PRELUNGIRE STR. FABRICII”

Proiect nr.: 862/2017
Beneficiar: MUNICIPIULUI ZALAU
Zalau, Piata Iuliu Maniu, nr.3, jud. Sălaj
Proiectant general: **S.C. BIA.CZ.URB S.R.L.**

Faza de proiectare: P.U.Z.
Data elaborării: 2017-2018

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rol RLU

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

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

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996, republicat și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum și reglementarile cuprinse în P.U.G. și prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G 2010 municipiul Zalau.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a constructiilor si echiparea edilitară pentru terenul situat în intravilanul municipiului Zalau pe care este propusa refacerea partiala a Planului Urbanistic Zonal Merilor.

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

2. Baza legala

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

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

- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicată;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordin Nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.
- Ordinal comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr, 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții:
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
- Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 și HCL nr. 30 din 31.10.2012.
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată.
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.

- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului.
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pt aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.
- Ordin nr. 799/6 feb. 2012 privind aprobarea Normativului de continut al documentatiilor tehnice de fundamentare necesare obtinerii avizului de gospodarire a apelor si a autorizatiei de gospodarire a apelor.
- OMS nr. 119 din 2014;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 100 din 15 decembrie 2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

3. Domeniul de aplicare

Zona ce constituie obiectul documentatiei este situata in intravilanul Municipiului Zalau si cuprinde suprafata de teren marginita de Valea Zalaului, limita PUZ „Servicii de Interes General - str. Maciesilor” si limita intravilanului Municipiului Zalau conform PUG 2010.

Suprafata estimata pentru intocmirea Planului Urbanistic Zonal este de aproximativ 16 hectare.

PUZ-ul ce urmeaza a fi elaborat va stabili reglementari in vederea organizarii rețelei stradale, a dotarii tehnico-edilitare si realizarea infrastructurii in zona, potrivit prevederilor Hotararii nr. 525/1996, republicata privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Regulamentul aferent PUZ-ului va fi corelat cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG 2010.

PUZ-ul ce urmeaza a fi elaborat va stabili reglementari in vederea organizarii rețelei stradale, a dotarii tehnico-edilitare si realizarea infrastructurii in zona, potrivit prevederilor Hotararii 525/1196, republicata privind aprobarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG 2010.

Categorii de probleme tratate:

- Stabilirea tramei stradale si a profilelor caracteristice ale acesteia;
- Propunerea trecerii in domeniul public a terenurilor necesare amenajarii circulatiilor (carosabile, pietonale), a intersectiilor si parcajelor;
- Precizarea solutiilor de echipare tehnico-edilitara si modul de racordare a acestora la rețelele publice;

- Detalierea formei de proprietate asupra terenurilor;
- Reabilitarea, protectia si conservarea mediului.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- amenajari de cai de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului local aferent.

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Protectia factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investitiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează si nu afecteaza proprietatile invecinate.

Amenajarea zonei din PUZ presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament;

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- crearea conditiilor economice si juridice pentru asigurarea posibilitatii crearii circulatiilor nou propuse cat si a retelelor tehnico-edilitare prevazute in memoriul general.
- completarea zonelor existente potrivit reglementarilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico - edilitare;
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico - edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;
- autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri si a

drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai de catre primaria Zalau cu avizul autoritatilor abilitate prin lege si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a prescriptiilor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire a apelor.

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

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o 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 groapa 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 Regionala de Protecție a Mediului. Va trebui deasemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

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

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

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

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

Zone construite protejate

In zona nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

In zona studiata nu exista situri arheologice.

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

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

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

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

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.
- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.
- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice faza D.T.A.C. intocmite in acest scop.
- La zonificarea functionala a localitatilor se va avea in vedere: separarea functiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone functionale, evitarea incompatibilitatilor functionale cu zonele invecinate, respectiv cu zonele destinate locuirii si functiunilor complementare ale acestora.
- Zonele de protectie sanitara se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzatoare.
- Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdictie de construire a cladirilor, pe baza studiilor geologice de catre institutii abilitate, pana la inlaturarea riscului.
- Se interzice schimbarea destinatiei functionale a unor zone, daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuita.
- Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.
- Dimensionarea zonelor de protectie sanitara se va face in asa fel incat in teritoriile protejate vor fi asigurate si respectate valorile-limita ale indicatorilor de zgomot, dupa cum urmeaza:

a) in perioada zilei, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (AeqT), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m inaltime fata de sol, sa nu depaseasca 55 dB si curba de zgomot Cz 50;

b) in perioada noptii, intre orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (LAeqT), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m inaltime fata de sol, sa nu depaseasca 45 dB si, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

- Pentru locuinte, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (LAeqT), masurat in timpul zilei, in interiorul camerei cu ferestrele inchise, nu trebuie sa depaseasca 35 dB (A) si, respectiv, curba de zgomot Cz 30. In timpul noptii (orele 23,00-7,00), nivelul de zgomot LAeqT nu trebuie sa depaseasca 30 dB si, respectiv, curba Cz 25.

- **Zone cu interdictie totala de construire:**

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:

- 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
- 12 m din ax drum judetean, pe ambele parti;
- 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
- pe terenurile rezervate cailor de circulatie.

- culoare de protectie fata de:

- statia de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV sau conform aviz;
- antena GSM;
- SRM gaz, magistrala de transport gaz;
- rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
- statii de pompare / tratare;
- conducta de aductiune a apei potabile;
- depozitul de carburanti;
- retele de telecomunicatii,

conform legislatiilor in vigoare.

- **Zone cu interdictie temporara de construire:**

- pana la realizarea documentatiilor topografice in Stereo 70 si cu inventar de coordonate si viza OCPI, pentru suprafetele de teren pe care se doreste construirea.

- pana la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare constructie noua care impune efectuarea acestuia;

- pana la realizarea infrastructurii stradale;

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute in PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrari de utilitate publica.

Acestea sunt:

- caile de comunicatie rutiera: deschiderea, alinierea si largirea strazilor, modernizarea intersectiilor existente, precum si lucrarile de arta aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc);
- zonele de protectie sanitara a cursurilor de apa;
- terenurile necesare realizarii retelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protectie aferente culoarelor tehnice;
- terenurile necesare protejarii malurilor cursurilor de apa / lacurilor;

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

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

Latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor, canalelor, barajelor si a altor lucrari hidrotehnice (Legea nr. 107/1996 actualizata la 17.07.2015):

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa:

Latimea cursului de apa (m)	sub 10	10-50	peste 51
Latimea zonei de protectie(m)	5	15	20

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

- linii electrice aeriene:
 - LEA 110 kV (4 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - LEA 20 kV (3 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - LEA sub 1kV (0,1 m intre conductorul extern LEA si locuinte);
 - se interzice trecerea LEA < 110kV peste locuinte;
 - LES – 0,8 m fata de axul traseului pt. cablurile de medie si/sau joasa tensiune;
- statii de transformare electrice fata de locuinte (raza = 23 m, in functie de gradul de rezistenta la foc);

- antena GSM fata de locuinte (raza = 150 m);
- retele de gaz:
 - magistrale gaz (3 m din ax, in fiecare parte);
 - conducta de transport gaz fata de statiile/posturile electrice de transformare – 20 m;
 - conducta de transport gaz, fata de depozitele/statiile de carburanti – 60 m;
- zona de siguranta a retelei de telecomunicatii - 0,6 m;
- zona de protectie a retelei de telecomunicatii – 8,0 m.
- zona de protectie fata de conducta de aductiune apa potabila:
 - 10 m din ax pe ambele parti, conform PUG Zalau 2010

6. Reguli de amplasare si retragere minima obligatorie

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

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu constructiile 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.

Dimensiunile in plan ale constructiilor vor fi variabile, astfel incat sa permita buna vizibilitate a peisajului si sa nu antreneze destabilizarea versantului.

Cladirile vor fi dispuse izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa, pe cel puțin o latura, masurata in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin de 3,00 m. Retragerea fata de cealalta latura laterala va fi de cel puțin 1,00 m.

Retragerea de la limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m. Se vor respecta propunerile din planșa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare.

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

- Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

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

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

Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului și autorizație speciale de construire, eliberate de primăria mun. Zalău.

Accese pietonale

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

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

Accesul 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 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea 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 obligă să racordeze construcția, 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 obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare locale proiectate;

Să se asigure evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile bransamente pentru electricitate vor fi realizate suprateran;

Bransamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

- conditiile cadrului natural;
- functiunea principala a zonei care sunt amplasate;
- folosinta terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea, modul de dezvoltare istorica, functiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

Sunt considerate loturi construibile numai cele care se incadreaza in urmatoarele prevederi:

- front la strada de minim 8 m pentru cladiri insiruite, de minim 12 m pentru cladiri cuplate si de minim 15 m pentru cladiri izolate;
- suprafata minima a parcelei de 150 m pentru cladiri insiruite, respectiv minimum 300 m pentru cladiri cuplate si minimum 500 m pentru cladiri izolate;

Parcela trebuie sa fie accesibila dintr-un drum public sau prin servitute printr-o trecere de minim 3,80 m.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare (până la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și bazine etanse vidanjabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporal până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Inaltimea constructiilor

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

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

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

Aspectul exterior al constructiilor

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

Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei.

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

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea V, art. 33, 34 si 35.

Parcaje

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

Prin exceptie de la prevederile regulamentului, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primar, conform legii.

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

Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism si in conformitate cu prevederile PUZ.

Construirea pe spatiile verzi existente si propuse prin PUZ se va realiza cu respectarea regulamentului local de urbanism si a legilor in vigoare.

Imprejmuiri

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

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

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

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

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

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

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

Se vor respecta conditii impuse de avizatori pt zona PUZ.

12.1. Aviz Compania de apa Somes S.A., Sucursala Zalau

Aviz favorabil

12.2. Aviz SDDE Transilvania Nord Sucursala Zalau

Aviz de amplasament favorabil Nr. 60601805139/ 08.06.2018

Cu urmatoarele precizari:

1. Obiectivul nu este amplasat peste/sub instalatiile electrice din zona si se incadreaza in limitele normate de distanta fata de acestea.

2. In zona exista retea electrica de distributie de medie tensiune - trifazata, in vederea viitoarei solicitari de racordare.

3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obtinerea acestuia, in vederea racordarii la reseaua electrica de distributie a obiectivului sau cresterea puterii absorbite de catre acesta, consumatorul va solicita la Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Zalau aviz tehnic de racordare. Prin cecerea de aviz de amplasament utilizatorul a solicitat racordarea obiectivului la retea pentru o putere maxima simultan absorbita de 0,000kVA.

4. Valabilitatea avizului este pana la 27.11.2019, prelungindu-se cu durata de valabilitate a Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizatiei de construire, cu conditia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.

5. Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform planului nr. 14/2006 Declaratiei solicitantului nr./ si a Certificatului de urbanism nr. 1480/28.11.2017.

6. Tariful de emitere a avizului de amplasament, in valoare de 113,05, s-a achitat cu chitanta nr. /

- In instalatiile de distribuire apartinand Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Zalau au fost trasate orientativ pe planul de situatie anexat.

- In zona exista instalatii electrice ce nu apartin SDEE TN - Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Zalau. Este necesar sa va adresati detinatorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alti detinatori *Cf. adresei nr. 47/17.05.2018 COR IT Zalau, in zona exista LEA 110 DC (LEA 110 kV Salaj Armatura respectiv Zalau-Armatura) care este conectata in Sistemul Energetic National, dar*

care in zona studiata se afla in gestiunea Rominserv Valve SA.) in vederea obtinerii avizelor de amplasament.

In culuarul de siguranta LEA 110kV DC construirea unor locuinte se poate face doar in baza unor studii de coexistenta individuale pentru analiza factorilor de risc. Realizarea acestor studii nu presupune automat primirea unor avize favorabile. Primirea unor avize favorabile se hotaraste de catre comisia de analiza a SDEE Transilvania Nord.

In acest moment zona in care este propusa realizarea acestui PUZ este o zona cu circulatie redusa iar daca se realizeaza aceasta zona va deveni una cu circulatie intensa ceea ce impune realizarea unor conditii suplimentare de siguranta.

Executarea lucrarilor cu utilaje in apropierea instalatiilor electrice se va face cu respectarea stricta a conditiilor din NTE 003/2004, precum si a normelor tehnice de protectia muncii specifice. Beneficiarul lucrarii, respectiv executantul, sunt raspunzatori si vor suporta consecintele, financiare sau de alta natura, ale eventualelor deterioari ale instalatiilor si/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a respectarii regulilor mentionate.

- Sapaturile in zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenta tehnica din partea SDEE TN - Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Zalau.

- Executarea lucrarilor in apropierea instalatiilor SDEE TN - Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Zalau se va face cu respectarea stricta a conditiilor din prezentul aviz, precum si a normelor tehnice de protectie a muncii specifice. Beneficiarul lucrarii, respectiv executantul, sunt raspunzatori si vor suporta consecintele, financiare sau de alta natura, ale eventualelor deterioari ale instalatiilor si/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a respectarii regulilor mentionate.

- Alte precizari in functie de specificul amplasamentului si obiectivul respecti:

1. - se vor solicita avize de amplasament pentru constructiile care vor fi prevazute in perimetrele propuse;
2. - conform NTE 003/2004, sub LEA 20 kV si peste LES 20 kV este interzisa constructia de cladiri locuite;
3. - se vor identifica terenuri si clarifica regimul juridic ala cestora, pentru amplasarea posturilor de transformare propuse, a retelelor electrice de medie si joasa tensiune, in concordanta cu stabilirea tramei stradale (bornare); retelele de joasa tensiune propuse vor fi buclate, pentru asigurarea unei mai bune continuitati in alimentare cu energie electrica;
4. - autoritatea publica locala va depune cereri pentru extinderea retelelor electrice, operatorului de distributie (SD Zalau), conform Ordinului 75/2013 (ANRE) - privind aprobarea Metodologiei pentru evaluarea conditiilor de finantare a investitiilor pentru electrificarea localitatilor ori pentru

extinderea retelelor de distributie a energiei electrice (M.O.666/30.10.2013) - cap.V, art.5-7. Aceste cereri vor fi insotite de documente justificative privind regimul juridic al terenului pe care sunt proiectate strazile sau acte doveditoare asupra proprietatii terenului pe care urmeaza sa fie amplasate retelele electrice de distributie, teren aflat in administratia statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale.

5. - se vor respecta prevederile normativelor NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea si executarea retelelor de cabluri electrice, PE 132/2003 - Normativ pentru proiectarea retelelor electrice de distributie publica.

12.3. Aviz Delgaz Grid S.A.

Aviz favorabil Nr. 109744 din 10.05.2018

Urmare a solicitarii dumneavoastra, inregistrata cu nr. 104857/07.05.2018, privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea: „Intocmire Plan Urbanistic Zonal Prelungire str. Fabricii - localitatea Zalau”, va comunicam ca, in urma analizei documentatiei depuse, se emite:

Avizul de principiu,

Necesar intocmirii documentatiei pentru faza PUZ, pentru lucrarea „Intocmire Plan Urbanistic Zonal Prelungire str. Fabricii - localitatea Zalau”

CU 1480/28.11.2017

Localitatea Zalau, Prelungire strada Fabricii, jud. Salaj

Prezentul aviz nu autorizeaza executarea constructiilor amplasate in vecinatatea obiectivelor/ sistemelor de distributie gaze naturale.

2. In zona supusa analizei exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale.

3. Prezentul aviz este valabil 12 luni.

12.4. Aviz S.C. Telekom Romania Communications S.A.

Aviz favorabil nr. 118/07.05.2018

Ca urmare a documentatiei dvs. depusa la S.C. Telekom Romania Communications S.A. - Centru de Operatiuni MM-SM-SJ, numita in continuare Telekom, inregistrata sub nr. 118/07.05.2018, privind lucrarea „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PRELUNGIRE STR. FABRICII”, in municipiul Zalau, prelungire strada Fabricii, judetul Salaj, conform documentatiei depuse, va comunicam urmatoarele:

In limita zonei studiate pe care urmeaza sa se construiasca obiectivul emntionat, **TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS** nu are ampasate retele si echipamente de comunicatii electronice care sa fie afectate de lucrarile propuse pentru construire.

Avand in vedere aceasta situatie, TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS este de acord cu executia lucrarilor proiectate conform documentatiei prezentate.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberarii.

Se interzice folosirea informatiilor referitoare la instalatiile telefonice din prezentul aviz, in alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor catre terti.

12.5. Aviz de principiu SC Brantner Environment SRL

Aviz de principiu Nr.2749/15.05.2018 cu respectarea urmatoarelor conditii:

Dupa obtinerea autorizatiei de construire, pentru obiectivul de mai sus:

1. Beneficiarul se obliga la incheierea contractului (contractelor) de prestari servicii de salubritate, astfel incat prin serviciile contractate sa evacueze toate deseurile rezultate din constructii si activitati conexe;
2. Se va evita depozitarea deseurilor rezultate pe caile de comunicatii (trotuare sau carosabil), pe zonele verzi, in incinta ghenelor de gunoi si in containere destinate deseurilor municipale;
3. Precolectarea deseurilor se va face in saci, daca dimensiunile deseurilor permit acest lucru sau in containere inchiriate - in alte cazuri;
4. La finele fiecărei faze de lucrare, va fi anuntat operatorul serviciilor de salubritate, pentru colectarea deseurilor rezultate in urma lucrarilor de constructii (tel. 0360100305).

12.6. Notificare DSP - Salaj

Conform Notificare de asistenta de specialitate de sanatate publica a conformitatii pentru obiectivul: „Intocmire Plan Urbanistic Zonal prelungire str. Fabricii”, nr. 104 din 09.05.2018 se precizeaza:

Proiectul respecta reglementarile legale specifice in vigoare:

- Legea nr. 95/2006 privind Reforma in domeniul sanatatii;
- Ordinul M.S. 1078/2010 privind aprobarea regulamentului de organizare si functionare a structurii organizatorice ale directiilor de sanatate publica judetene si a municipiului Bucuresti cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul M.S. nr. 119/2014 privind „Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei” cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul M.S. nr. 1030/2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.

12.7. AVIZ ANIF - Salaj

Se vor respecta conditiile impuse de aviz ANIF nr. 95/ 08.05.2018 cu urmatoarele precizari:

Terenul analizat in suprafata de 159758 mp, compus din terenuri particulare, luat in studiu este amplasat in municipiul Zalau, judetul Salaj. Suprafata de 159758 mp constituie capacitate de combatere a eroziunii solului in amenajarea „CES Aparare oras Zalau” - cod amenajare 523, aflata in administrarea ANIF Filiala Teritoriala Tisa Somes - UA Salaj.

Pe suprafata care face obiectul „Intocmire Plan Urbanistic Zonal Prelungire str. Fabricii”, exista urmatoarele lucrari de imbunatatiri funciare: canale marginale (Cd45, Cd50k, Cd51, Cd52, Cd53, Cd54, Cd44, Cd56, Cd57, Cd58, Cd59, Cd60, Cd61, Cd62, Cd63, Cd11, Cd31), drumuri de exploatare (Dex 17, Dex 14, Dex 7, Dex 18), drenuri colectoare si absorbante (Dc183, Dc209, Dc254, Dc275, Da289, Da288, Da287, Da293, Da306, Da292, Da307, Da291, Da308, Da290), debusee (Db10, Db11-III, Db12-III, Db13-III, Db15-III, Db16-IV, Db16-III, Db79), podete (P25, P30, P31, P32, P33, P34, P35, P36, P37).

Avand in vedere existenta lucrarilor de imbunatatiri funciare pe suprafata luata in studiu, se impun restrictii de construire pana la obtinerea avizului ANIF pentru fiecare investitie in parte.

Fata de cele de mai sus se emite avizul PUZ si este de acord cu avizarea prevederilor din PUZ si reglementat prin „Intocmire Plan Urbanistic Zonal Prelungire Str. Fabricii” numai in conditiile in care, beneficiarii de teren, vor suporta contravaloarea cheltuielilor rezultate ca urmare a dezafectarii, daca este cazul, a amenajarii de imbunatatiri funciare. Valoarea cheltuielilor de dezafectare ca urmare a solicitarii de scoatere din circuitul agricol al terenului, se va stabili de catre un expert evaluator autorizat;

In conformitate cu Ordinul MAPDR 227/2006 se interzice executarea de constructii (cladiri, instalatii de orice fel, imprejmui, anexe) in zona de protectie adiacenta infrastructurii de imbunatatiri funciare;

Conform art. 92, alin 1 din Legea 18/1991 republicata: „Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I si II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare, precum si pe cele plantate cu vii si livezi, parcuri nationale, rezervatii, monumente, ansambluri arheologice si istorice este interzisa”.

Conform Legii 138/2004, republicata cu modificarile si completarile ulterioare: Faptele prevazute la art. 83 alin. (1), lit. A-k, constituie contraventii la normele privind exploatarea, intretinerea, reparatiile si protectia amenajarilor de imbunatatiri funciare si se sanctioneaza conform art. 83, alin. (2) si (3).

Prezentul aviz, are valabilitate 12 luni de la data emiterii, numai daca sunt respectate conditiile impuse si nu tine loc de Aviz ANIF de scoatere din circuitul agricol al terenului.

12.8. PUNCT DE VEDERE ISU - Salaj

Conform punct de vedere ISU, nr. 681/18/SU-SJ din 10.05.2018 se precizeaza:

- Din analiza proiectului rezulta ca au fost incluse cerintele prevazute de actele normative in vigoare privind protectia impotriva incendiilor si protectia civila si va emitem PUNCT DE VEDERE FAVORABIL pentru obiectivul „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL - PRELUNGIRE STR. FABRICII”, ce este amplasat in judetul Salaj, municipiul Zalau, zona strada Fabricii.

- Pentru asigurarea acceselor autospecialelor de interventie se vor respecta prevederile art. 25 si anexa nr. 4 din HOTARARE nr. 25/1996 (*republicata*) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism.

- Proiectarea si dimensionarea retelei de hidranti stradali, dupa caz, se va face in conformitate cu prevederile Normativului privind proiectarea, executia si exploatarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare a localitatilor, indicativ NP 133-2013, si Normativului privind securitatea la incendiu a constructiilor, partea a II-a - instalatii de stingere, indicativ P118/2-2013.

- Se vor respecta prevederile tuturor reglementarilor specifice in domeniu.

Prezenta adresa isi pierde valabilitatea in situatia in care, s-au modificat conditiile care au stat la baza eliberarii acesteia si nu tine loc de aviz/autorizatie de Securitate la Incendiu.

12.9. Aviz de Gospodarire a apelor Nr. 183 din 04.06.2018

privind: Planul Urbanistic Zonal pentru prelungire strada Fabricii in municipiul Zalau, judetul Salaj

Cod cadastral: II-2.017.00.00.00.0

I. Date generale

- proiectant general : SC BIA.CZ.URB SRL, B-dul Mihai Viteazu, nr. 16, O1/5, Zalau, Salaj

- proiectant de specialitate: SC Proiectantul SRL, str. Bogdan Petriceicu hasdeu, bloc H-24, Sc A, Et.3, ap 14, Zalau, Salaj, Certificat de atestare nr. 191/2016, emis de MMAP;

- beneficiar : Municipiul Zalau, P-ta Luliu maniu, nr. 3, judetul Salaj, cod fiscal 4291786;

- amplasament: intravilan municipiul Zalau, judetul Salaj, b.h. Crasna (valea Zalaului);

II. Necesitatea si oportunitatea investitiei

Planul Urbanistic Zonal „Prelungire strada Fabricii”, Zalau cuprinde strategia, prioritatile, reglementarile si servitutile de urbanism care vor fi aplicate in utilizarea terenurilor si constructiilor din zona studiata, zona cu destinatia de locuinte si functiuni complementare - strada Fabricii -

organizarea rețelei stradale, a dotării tehnico-edilitare și realizarea infrastructurii în zona.

Suprafața propusă pentru studiu este de 15,97 ha, alcătuită din proprietăți private și publice este situată în intravilanul Municipiului Zalău, în partea de Nord-Est a municipiului.

Conform PUG Zalău 2010, zona prezintă următoarele funcțiuni:

- LFCm3 - Subzona Locuințe și funcțiuni complementare propuse;
- UID1 - Subzona Unități industriale și de depozitare;
- SV3 - Subzona spațiilor verzi de protecție;
- CC1 - Subzona Cai de circulație auto

Cea mai mare parte a terenului situat în zona studiată în PUZ a fost cuprinsă în PUG 2010 în Subzona cu indicativul LFCm3 - Subzona Locuințe și funcțiuni complementare propuse;

Prezentul PUZ are în vedere următoarele categorii de probleme:

- Stabilirea tramei stradale și a profilelor caracteristice ale acesteia;
- Schimbarea funcțiunii zonei din UID1 în zona aferentă locuințelor și funcțiilor complementare - LFCm2, pentru o delimitare clară între zona industrială și cea de locuințe, zona de delimitare fiind valea existentă și zona de protecție propusă cu spațiu verde;

- Restrângerea subzonei spațiilor verzi de protecție - SV3, propuse prin PUG Zalău 2010, având în vedere solicitarea proprietarilor de terenuri din zona, care doresc să realizeze construcții pe terenul proprietate particulară;

- Propunerea trecerii în domeniul public a terenurilor necesare amenajării circulațiilor (carosabile, pietonale), a intersecțiilor și parcajelor;

- Propunerea de realizare a unor noi cai de circulație în vederea asigurării acceselor la proprietate pentru noile parcelări propuse;

- Precizarea soluțiilor de echipare tehnico-edilitară și modul de racordare a acestora la rețelele publice;

- Detalierea formei de proprietate asupra terenurilor;

- Reabilitarea, protecția și conservarea mediului.

Regulamentul aferent PUZ-ului va fi corelat cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG 2010.

III. Elemente de coordonare și cooperare

Obiectivul nu a fost reglementat anterior din punct de vedere al gospodăririi apelor.

Pentru obiectivul susmenționat Primăria Municipiului Zalău a emis Certificatul de Urbanism nr. 1480/28.11.2017.

Sistemul de alimentare cu apă potabilă, canalizare și epurare în municipiul Zalău este reglementat din punct de vedere al gospodăririi apelor prin autorizația nr. 305/18.07.2017.

Urmare solicitarii si documentatiei tehnice inaintata la inregistrata cu nr.7182/09.05.2018 si tinand seama de prevederile Schemei de amenajare a bazinului hidrografic Somes-Tisa, in conformitate cu prevederile Legilor apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr. 400/2005 privind aprobarea O.U.G. 73/2005 pentru modificarea si completarea O.U.G. 107/2002 privind infiintarea Administratiei Nationale „Apele Romane” si ale Ordinului ministrului mediului si gospodarii apelor nr. 662/2006, privind emiterea avizelor de gospodarire a apelor, se emite:

AVIZ DE GOSPODARIREA APELOR

pentru: Planul Urbanistic Zonal pentru prelungire strada Fabricii in municipiul Zalau, judetul Salaj

Avizul de gospodarire a apelor se emite cu urmatoarele conditii:

Dupa aprobarea documentatiei PUZ in cadrul Consiliului Local, precedent obtinerii Autorizatiei de Construire pentru obiectivul propus, este necesara obtinerea avizului de gospodarire a apelor pe baza unei documentatii tehnice intocmite, conform Normativului de continut al documentatiilor tehnice de fundamentare necesare obtinerii avizului de gospodarire a apelor aprobat prin Ordinul M.M.P nr. 799/2012, de un proiectant certificat de Ministerul Mediului si Padurilor.

Executia lucrarilor de investitie (pe ape sau in legatura cu apele) se poate face numai dupa obtinerea avizului mentionat mai sus.

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz atrage dupa sine raspunderea administrativa, dupa caz, precum si raspunderea civila sau penala conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, in cazul producerii de prejudicii persoanelor fizice si/sau juridice.

12.10. Decizia etapei de incadrare a planului - APM Salaj - Nr. din .06.2018

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zonificarea functionala a teritoriului studiat in prezentul PUZ este structurata dupa cum urmeaza:

1. Subzona de locuinte si functiuni complementare - LFCm2
2. Subzona spatii verzi de protectie - SV3 - cuprinde teren situat in zona de protectie a apelor, propusa cu latimea de 5,00 m si de-a lungul vaii Zalaului.
3. Subzona Cai de circulatie rutiera - CC1 terenul aferent zonei de cuprinse in PUZ si este alcatuita din vechea retea de drumuri si strazi propuse spre modernizare, precum si din strazi noi, de legatura.
4. Subzona constructii pentru echipare tehnico-edilitara - TE - este o zona nesemnificativa si este reprezentata de zonele de bransament, caminele de vizitare pt apa si canal, caminele bransament etc. Acestea vor fi pozate sub caile de circulatie rutiera si pietonala (cai de circulatie publice).
5. Zona ocupata de ape - A - reprezentare nesemnificativa in zona studziata

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

III.1. ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CAPITOLUL 1 - GENERALITATI

Art. 1 - Zona de locuinte si functiuni complementare cuprinde Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2).

Art. 2 - Functiunea dominanta este de locuințe unifamiliale / semicolective (max. 3 ap.) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P - D+P+M / P+1.

Art. 3 - Functiuni complementare admise in zona sunt:

- gradini;

- culturi agricole în cadrul parcelei aferente;
- anexe gospodărești;
- ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii / profesii libere, dispensar / cabinet medical, sedii firme, dacă S_{util} este sub 200 mp;
- creșe / grădinițe, dacă suprafața utilă este sub 200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pt. copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

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

Art. 5 - Utilizari permise cu condiții

Se va respecta regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Art. 6 - Utilizari 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 re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art. 7 - Interdicții temporare de construire:

- Necesitatea realizării în zona a infrastructurii stradale și a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

- Se vor respecta secțiunile stradale propuse prin prezentul PUZ.

- Pentru faza de Certificat de urbanism este necesar ca proprietarul sa detina o ridicare topografica in Stereo 70 a terenului, cu inventar de coordonate si viza OCPI.

- Pentru faza de autorizatie de construire este obligatoriu realizarea unui Studiu Geotehnic pentru fiecare obiectiv in parte.

- Interdictie temporara de construire pana la obtinerea avizelor administratorilor de retele pentru constructii propuse in zonele de protectie a acestora;

- Pana la stabilizarea versantilor, pe baza de expertiza geotehnica:

- pe terenurile cu alunecari de teren declansate si cu risc ridicat de alunecari de teren si prabusiri;

- Pana la consolidarea/ stabilizarea situatiei, conform expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulica:

- pe terenurile cu alunecari de teren stabilizate/ risc mediu-mic de alunecari de teren;

- pe terenuri cu tasare activa;

- pe terenuri cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanti/ ridicarea nivelului panzei freatice/ revarsare;

- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;

- Interdictie temporara de construire pana la obtinerea avizului ANIF pentru fiecare obiectiv in parte. (Suprafata de 159758 mp studiata in PUZ, constituie capacitate de combatere a eroziunii solului in amenajarea „CES Aparare oras Zalau- cod amenajare 523, aflata in administrarea ANIF Filiala Teritoriala Tisa Somes - UA Salaj”).

- Interdictie temporara de construire pentru constructii situate in culuarul de protectie LEA 110 kV si LEA 20 kV, pana la obtinerea avizului de la operatorul de retele;

- Pana la realizarea unui Studiu de coexistenta pentru constructiile propuse in culuarul de protectie LEA 110 kV.

- Se vor respecta conditiile impuse de avizatori de la faza de PUZ;

Art. 8 - Interdictii 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;
- distante minime de siguranta față de:
 - LEA 110 si 20 kV
 - zona de siguranta de 6 m din ax fata de LEA 20 kV;

- distante minime de siguranta de:
 - 1 m (distanta pe orizontala intre un stalp al LEA 0,4 kV si orice parte a cladirii);
 - 3 m (distanta intre conductorul extern al liniei electrice aeriene LEA 20 kV la deviatie maxima si cea mai apropiata parte a constructiei, fara sa constituie traversare);
 - 4 m (distanta intre conductorul extern al liniei electrice aeriene LEA 110kV la deviatie maxima si cea mai apropiata parte a constructiei, fara sa constituie traversare);
 - 0,6 m la apropiere (distanta in plan orizontal intre LES 0,4 kV si fundatia cladirii cu conditia verificarii stabilitatii constructiei);
 - 0,5 m la apropiere (distanta in plan orizontal intre LES 0,4 kV si conducte de apa si canalizare, la adancimi peste 1,5 m distanta minima fiind de 0,6 m);
 - 0,25 m la intersectie (distanta in plan vertical intre LES 0,4 kV si conducte de apa si canalizare);
 - 0,6 m la apropiere (distanta in plan orizontal intre LES 0,4 kV si conducte de gaze, in cazul protejarii cablului in tub distanta se mareste la 1,5 m pentru conducte de gaze de presiune joasa sau medie);
 - 0,25 m la intersectie (distanta in plan vertical intre LES 0,4 kV si conducte de gaze, de regula conducta de gaze se pozeaza deasupra);

- Pentru posturile de transformare de tip aerian, zona de protectie este delimitata de conturul fundatiei stalpilor si de protectie pe sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de sectionare ingradite, zona de protectie este delimitata de ingradire; pentru posturi de transformare, cabine de sectionare in constructie zidita sau construita din alte materiale, supraterane, zona de protectie este delimitata de suprafata fundatiei extinsa cu cate 0,2 m pe fiecare latura; pentru posturi de transformare de tip aerian, puncte de alimentare, cabine de sectionare amplasate la sol, ingradite, zona de siguranta este zona extinsa in spatiu delimitata la distanta de 20 m de la limita zonei de protectie.

- culoare de protecție față de:
 - antena GSM;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
 - stații de pompare / tratare;
 - conducta de aducțiune a apei potabile;
 - depozitul de carburanți;

CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

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

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, de minimum 12 m pentru clădiri cuplate și de minimum 15 m pentru clădiri izolate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite, respectiv de minimum 300 mp pentru clădiri cuplate și minimum 500 mp pentru clădiri izolate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Conform PUZ - in plansa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare, constructia propusa este amplasata cu titlu orientativ. Forma si dimensiunea acesteia se va stabili prin documentatia DTAC si/sau PT cu respectarea retragerilor de la aliniament, retragerilor fata de limitele laterale si posterioara a parcelelor, procentelor de ocupare a terenului POT si CUT.

Pentru a fi construibile, parcelele se pot comasa cu parcelele adiacente, cu conditia respectarii Regulamentului de urbanism aferent zonei.

Proprietarii terenurilor, pe a caror suprafața se pot construi doua sau mai multe cladiri de orice natura, au dreptul sa le reparceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afara prevederilor legislației în vigoare, dispozițiilor P.U.Z. și regulamentul local de urbanism.

Daca o parcela neconstruita, provenita dintr-o lotizare anterioara realizarii PUZ este afectata de realizarea infrastructurii stradale si are suprafata si un front de dimensiuni mai mici decat celelalte parcele (de exemplu parcelele de colt), se poate considera construibila cu conditia sa aibe o suprafata mai mica cu cel mult 100.0 mp. si un front la strada (sau ambele fronturi in situatia de parcele de colt) mai redus cu cel mult 20%;

Daca proprietarul unor parcele doreste comasarea acestora si reparcelarea lor in mod diferit fata de parcelarea propusa prin PUZ se va realiza un plan de lotizare si reglementare proprietati si se vor respecta prevederile din regulamentul de urbanism in ceea ce priveste dimensiunea minima a unei parcele, latimea frontului stradal, aliniamentul stradal al constructiilor, distantele fata de limita proprietatilor, POT-ul si CUT-ul propuse si aprobate prin prezentul PUZ.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse;
- respectarea dimensiunilor minime ale parcelelor;
- fiecare parcela sa aiba legatura cu strazi;

- respectarea prevederilor P.U.G. și P.U.Z aprobate.

Pentru realizarea planurilor de lotizare este necesar obtinerea unui CERTIFICAT DE URBANISM.

De asemenea daca prin realizarea infrastructurii stradale este afectata latimea parcelei existente si aceasta este mai mica decat latimea necesara prevazuta prin regulamentul de urbanism, se accepta realizarea de constructii pe aceste parcele cu conditia ca frontul la strada sa fie cu maxim 20% mai mic (12 m pt constructii izolate).

Pentru constructiile cu autorizatie de construire elaborata inainte de realizarea PUZ-lui de fata se vor mentine dimensiunile parcelelor (frontul la strada) existente.

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

In cazul amplasarii de locuinte, de regula, retragerea fata de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de min. 5,0 m.

In zonele in care s-au realizat deja constructii si exista un aliniament prestabilit, pentru noile constructii retragerea se va realiza cu respectarea aliniamentului existent.

Se va respecta retragerea fata de aliniament propusa prin plansa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare.

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

In cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealalta limita se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltime, dar nu mai putin de 3 m.

In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3 m.

Cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de cel putin o limita laterala laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cornisei, dar nu mai putin de 3,00 m pe cel putin o latura. Fata de cealalta latura laterala, retragerea va fi de minim 1,00 m.

Se va respecta Codul Civil in ceea ce priveste amplasarea fata de vecinatati.

Daca exista o aliniere posterioara predefinita, cladirile vor pastra alinierea fata de limita posterioara, iar daca nu, se vor retrage cu min. 3 m.

Distanta minima intre cladirile de pe aceiasi parcela va fi de 4,50 m.

In cazul unei parcelari propuse, distantele minime fata de limite vor fi:

- aliniament:
 - minim 5 sau conform aliniamentului deja existent;
- laterale:

- 1,0 m pt cel puțin o latură;
- 3,0 m pe cel puțin o latură;
- conform Cod Civil.
- posterioara:
 - 3 m pentru locuințe sau conform Plansa U03 - Reglementări urbanistice -zonificare;

Art. 12 Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

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

Amplasarea construcțiilor se va realiza astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat, cu respectarea normelor de însorire conform normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 119 din 2014.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Art. 13 Circulații/ accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate, cu respectarea legislației în vigoare;

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 minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minim 2 benzi (total 6, 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt, dacă strada se închide;

Pentru locuințele semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza pe alei de deservire locală (fundatura): cele cu o lungime de maximum 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime de minim 3,80 m si 4,20 m inaltime.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Art. 14 Circulatii/ accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate caile pietonale vor avea latimea libera de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la intersectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50x1,50 m pentru manevra scaun rulant) si inaltimea de max. 0,20 m.

Inaltimea libera de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Iesirile din garaje sau parcaje trebuie marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice. In dreptul iesirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi intrerupt si rotunjit la colturi.

Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie sa fie asigurate cu balustrade de protectie ($h=0,90$ m), sau spatiu verde de siguranta.

Stratul de uzura, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, incat sa impiedice alunecarea, chiar si in conditii de umiditate.

Panta caii pietonale va fi in profilul longitudinal max. 5%/ in profil transversal max. 2%.

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

Treptele scarilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din caile publice, se vor incadra in limita aliniamentului stradal; nu se admite iesirea din aliniament.

Deschiderea portilor de acces auto si pietonal in interiorul proprietatii, se va face spre interior.

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

Art. 15 Necesarul de parcaje

Conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:

Toate locuintele unifamiliale vor avea min. 2 locuri de parcare pe parcela: un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si cel putin un loc de parcare exterior, in interiorul parcelei;

Este interzisă staționarea autovehiculelor în fața accesului în incintă.

Este interzisă parcare și/sau staționarea autovehiculelor în afara proprietăților, pe spațiile publice (cai de circulație, spații verzi, etc).

Pentru construcțiile de locuințe semicolective/ colective cu acces propriu și lot folosit în comun vor fi prevăzute locuri de parcare publice - câte 1 loc de parcare la 3 apartamente, în plus fața de locurile de parcare ce revin fiecărui apartament.

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor:

Înălțimea maximă admisibilă va fi D+P+M / P+1 (6 m la cornișă / streșină). Acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

În cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o 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.

Se accepta acoperis tip terasă, în condiția armonizării construcției cu construcțiile existente în zonă.

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 generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast;

Se va asigura o tratare similară a tuturor suprafețelor aceleiași clădiri într-o armonie unitară.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei

inconjuratoare. Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade vizibile din circulatia publica.

Materialele folosite in constructia, finisarea si dotarea locuintelor se aleg astfel incat sa nu polueze aerul interior si sa asigure izolarea higrotermica si acustica corespunzatoare.

La proiectarea si constructia de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vanturile dominante, de curentii locali de aer si de insorirea maxima din timpul verii.

Se va realiza izolarea acustica a fiecărei camere fata de camerele invecinate din aceeasi locuinta si fata de zgomotul produs de instalatiile aferente locuintei, cladirii sau spatiilor invecinate cu alta destinatie decat cea de locuit.

Garajele si anexele vizibile din circulatii publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Art. 18 Conditii de echipare edilitara:

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retele edilitare publice.

- retelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet, etc se vor realiza subteran, iar daca nu este posibil se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profile majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fatadele principale/ ganguri;
- orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta/ subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei;
- orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar;

Suprafetele rezervate pentru platforme gospodaresti:

- 2,00 mp/ locuinta unifamiliala.

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

Canalizarea menajera - racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua. Pana la realizarea retelei de canalizare in sistem centralizat se accepta bazine etanse vidanjabile sau ministatii de epurare a apelor uzate menajere.

Canalizarea pluviala - amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua

publica colectoare a acestora - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

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

Pentru retelele electrice se vor respecta conditiile din Avizul de amplasament favorabil Nr. 60601805139/ 08.06.2018

Cu urmatoarele precizari:

1. Obiectivul nu este amplasat peste/sub instalatiile electrice din zona si se incadreaza in limitele normate de distanta fata de acestea.

2. In zona exista retea electrica de distributie de medie tensiune - trifazata, in vederea viitoarei solicitari de racordare.

3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obtinerea acestuia, in vederea racordarii la reseaua electrica de distributie a obiectivului sau cresterea puterii absorbite de catre acesta, consumatorul va solicita la Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Zalau aviz tehnic de racordare. Prin cecerea de aviz de amplasament utilizatorul a solicitat racordarea obiectivului la retea pentru o putere maxima simultan absorbita de 0,000kVA.

4. Valabilitatea avizului este pana la 27.11.2019, prelungindu-se cu durata de valabilitate a Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizatiei de construire, cu conditia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.

5. Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform planului nr. 14/2006 Declaratiei solicitantului nr./ si a Certificatului de urbanism nr. 1480/28.11.2017.

6. Tariful de emitere a avizului de amplasament, in valoare de 113,05, s-a achitat cu chitanta nr. /

- In instalatiile de distribuire apartinand Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Zalau au fost trasate orientativ pe planul de situatie anexat.

- In zona exista instalatii electrice ce nu apartin SDEE TN - Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Zalau. Este necesar sa va adresati detinatorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alti detinatori *Cf. adresei nr. 47/17.05.2018 COR IT Zalau, in zona exista LEA 110 DC (LEA 110 kV Salaj Armatura respectiv Zalau-Armatura) care este conectata in Sistemul Energetic National, dar*

care in zona studiata se afla in gestiunea Rominserv Valve SA.) in vederea obtinerii avizelor de amplasament.

In culuarul de siguranta LEA 110kV DC construirea unor locuinte se poate face doar in baza unor studii de coexistenta individuale pentru analiza factorilor de risc. Realizarea acestor studii nu presupune automat primirea unor avize favorabile. Primirea unor avize favorabile se hotaraste de catre comisia de analiza a SDEE Transilvania Nord.

In acest moment zona in care este propusa realizarea acestui PUZ este o zona cu circulatie redusa iar daca se realizeaza aceasta zona va deveni una cu circulatie intensa ceea ce impune realizarea unor conditii suplimentare de siguranta.

Executarea lucrarilor cu utilaje in apropierea instalatiilor electrice se va face cu respectarea stricta a conditiilor din NTE 003/2004, precum si a normelor tehnice de protectia muncii specifice. Beneficiarul lucrarii, respectiv executantul, sunt raspunzatori si vor suporta consecintele, financiare sau de alta natura, ale eventualelor deterioari ale instalatiilor si/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a respectarii regulilor mentionate.

- Sapaturile in zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenta tehnica din partea SDEE TN - Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Zalau.

- Executarea lucrarilor in apropierea instalatiilor SDEE TN - Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Zalau se va face cu respectarea stricta a conditiilor din prezentul aviz, precum si a normelor tehnice de protectie a muncii specifice. Beneficiarul lucrarii, respectiv executantul, sunt raspunzatori si vor suporta consecintele, financiare sau de alta natura, ale eventualelor deterioari ale instalatiilor si/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a respectarii regulilor mentionate.

- Alte precizari in functie de specificul amplasamentului si obiectivul respecti:

1. - se vor solicita avize de amplasament pentru constructiile care vor fi prevazute in perimetrele propuse;
2. - conform NTE 003/2004, sub LEA 20 kV si peste LES 20 kV este interzisa constructia de cladiri locuite;
3. - se vor identifica terenuri si clarifica regimul juridic ala cestora, pentru amplasarea posturilor de transformare propuse, a retelelor electrice de medie si joasa tensiune, in concordanta cu stabilirea tramei stradale (bornare); retelele de joasa tensiune propuse vor fi buclate, pentru asigurarea unei mai bune continuitati in alimentare cu energie electrica;
4. - autoritatea publica locala va depune cereri pentru extinderea retelelor electrice, operatorului de distributie (SD Zalau), conform Ordinului 75/2013 (ANRE) - privind aprobarea Metodologiei pentru evaluarea conditiilor de finantare a investitiilor pentru electrificarea localitatilor ori pentru

extinderea rețelelor de distribuție a energiei electrice (M.O.666/30.10.2013) - cap.V, art.5-7. Aceste cereri vor fi însoțite de documente justificative privind regimul juridic al terenului pe care sunt proiectate strazile sau acte doveditoare asupra proprietății terenului pe care urmează să fie amplasate rețelele electrice de distribuție, teren aflat în administrația statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

5. - se vor respecta prevederile normativelor NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice, PE 132/2003 - Normativ pentru proiectarea rețelelor electrice de distribuție publică.

Gaze - toate construcțiile în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran;

Salubritate - toate construcțiile vor fi prevăzute cu amenajări în interiorul parcelei pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

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 izolate / cuplate / înșiruite:
 - 45 % din Steren;
- locuințe colective și semicolective:
 - 30,00 mp / ap;

Se vor respecta prevederile Codului civil.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

În zonele de versanți se recomandă speciile a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

Realizarea unei zone verzi de cel puțin 1,00 m lățime de la limita proprietății spre interiorul parcelei (spații verzi și plantații de aliniament) de-a lungul împrejmuirii existente la stradă;

În parcelele locuințelor individuale prin autorizația de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren;

Art. 20 Imprejmuiri:

Terenurile vor avea imprejmuiri, la strada, cu inaltimea de maxim 1,80 m cu zona transparenta din fier, lemn sau plasa metalica si un soclu opac de cel mult 50 cm inaltime.

In lateral imprejmuirile se pot realiza opac din zidarie, plasa de sarma sau lemn, cu inaltimea maxima de 2,00 m si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

La autorizare se va prezenta planşa cu elevația înprejmuirilor, porților indicându-se materialele și culorile ce urmează a fi folosite.

Imprejmuirea la strada va fi dublata de un gard viu si sau zona verde cu latimea de 1.00 m.

Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

Imprejmuirea provizorie a parcelelor:

Pentru parcelele existente avand front la strada ce va fi afectat de realizarea infrastructurii stradale se accepta imprejmuirea provizorie a acestora, cu conditia retragerii fata de limita de proprietate la o distanta care sa respecte sectiunile stradale propuse prin PUZ.

Imprejmuirea provizorie se poate face cu stalpi din teava metalica sau din beton cu H max 1,80 m, ancorati in pamant, fara fundatii din beton. Inchiderea intre stalpi se poate face cu gard din plasa de sarma sau panouri din plasa sudata cu H max 1,80. Nu se admite realizarea de fundatii izolate, continue si soclu la imprejmuirea provizorie.

Se accepta poarta de acces pietonal si auto provizorii, avand dimensiuni conforme cu necesitatea de acces la parcela.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis
POT = max. 25 %.

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de inaltime)

CUT = max. 0,60 $(D+P - D+P+M / P+1)$, max. 6 m la cornișă sau streășină).

III.2. SUBZONA SPATII VERZI DE PROTECTIE - SV3

Cap. 1 - Generalitati

Art. 1. Zona spatii verzi, protectie (SV) ce cuprinde in zona studiată:

- Subzona Spatii verzi de protectie- SV3

Art. 2. Functiunea dominanta este :

- spatii verzi cu rol de protectie a cursurilor de apa si de consolidare a versantilor;

- perdele de protectie.

Art. 3. Functiuni complementare admise in zona sunt: mobilier urban (pergole, umbrare, banci, jardiniere, cosuri de gunoi, panouri de afisaj, lampadare, etc), locuri de joaca, alei, circulatie pietonala si retele tehnico-edilitare.

Cap. 2 - Utilizarea functionala a terenurilor

Art. 4. Utilizari permise:

- plantarea de arbori, pomi fructiferi, arbusti/ plante ierboase (flori, liane)/ amenajari florale/ plante agatatoare/ gazon; ape curgatoare/ statatoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scari; banci, pergole, culturi agricole;

Art. 5 Utilizari permise cu conditii:

- se va respecta zona de protectie fata de cursurile de apa, conform legislatiei in vigoare si avizul SGA.

Art. 6 Utilizari interzise: orice alt fel de constructie/ amenajare decat cele anuntate la art. 4.

- nu se admit niciun fel de interventii care degradeaza caracterul zonei protejate;
- este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor in perimetrul de protectie;
- se interzice taierea de arbori fara autorizatia autoritatilor locale abilitate;

Art. 7 Interdictii temporare de construire se stabilesc:

Pana la stabilizarea versantilor, pe baza de expertiza geotehnica:

- pe terenurile cu alunecari de teren declansate si cu risc ridicat de alunecari de teren si prabusiri;
- Pana la consolidarea/ stabilizarea situatiei, conform expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulica:
 - pe terenurile cu alunecari de teren stabilizate/ risc mediu-mic de alunecari de teren;
 - pe terenuri cu tasare activa;
 - pe terenuri cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanti/ ridicarea nivelului panzei freatic/ revarsare;

- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;

- pana la eliberarea autorizatiei de construire si obtinerea avizelor de la forurile abilitate.

Art. 8 Interdictii totale de construire se stabilesc pentru:

- zone situate in zona de protectie a albiei raului

III.3. SUBZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CC1)

Capitolul 1 : Generalitati

Art. 1 Zona pentru cai de comunicatii si constructii aferente CC cuprinde subzona:

- Subzona cai de comunicatie rutiera CC1;

Art. 2 - Functiunea dominanta este:

CC1 - circulatia/ stationarea rutiera (a mijloacelor de transport auto, cu tractiune animala, a biciclistilor si pietonilor, parcuri publice);

Drumurile sunt cai de comunicatie terestra special amenajate pentru circulatia vehiculelor si pietonilor.

Drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue in traversarea localitatii, servind totodata si ca strazi

Zona drumului public/ strazi cuprinde: ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

Ampriza este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului / strazi: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, suprafete adiacente pentru parcaje, stationari sau opriri, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizare rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, pentru siguranta circulatiei ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrari de consolidare ale terenului drumului si altele asemenea.

Zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.

Art. 3 Functiuni complementare:

CC1 - constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare, parcaje; conducte de apa si de canalizare, retele termice, electrice, gaze naturale, de telecomunicatii si

infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen; perdele vegetale si panouri din materiale fonoabsorbante;

Capitolul 2- Utilizarea functionala a terenurilor

Art. 4 - Utilizări admise.

- căi de comunicatie rutieră si constructiile aferente
- spatii alveolare carosabile pentru transportul în comun
- trotuare si circulatii pietonale
- refugii si treceri de pietoni
- retele tehnico-edilitare
- spatii verzi amenajate
- parcaje pentru salariatii si pentru călători.
- lucrări de terasamente, lucrari de arta;

Art. 5 - Utilizări admise cu conditionări.

- lucrările, constructiile, amenajările amplasate în zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare si surse de poluare;
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulatiei (capacitate, fluentă, siguranță);
 - se vor obtine avizele si acordurile impuse de legislatia specifica;
 - constructiile permise pot fi realizate cu conditia sa se ia toate masurile pentru a nu provoca alunecari de teren, surpari sau nu modifica echilibrul panzei freatice;

Art. 6 Utilizări interzise.

- se interzic orice utilizări care afectează buna functionare si diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice constructii sau amenajări **pe terenurile rezervate** pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersectiilor;
 - realizarea spatiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulatia publica rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;
- în zona de siguranță si protectie aferentă drumurilor si autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - constructii, instalatii, plantatii sau amenajări care prin amplasare, configuratie sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări si dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- neasigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator;

- executarea de constructii, imprejmuiiri sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafata.

Art. 7 Interdictii temporare se stabilesc:

- pana la elaborarea DTAC si pana la obtinerea avizelor de specialitate;
- pana la obtinerea avizului administratorilor de retele;

Pana la stabilizarea versantilor, pe baza de expertiza geotehnica:

- pe terenurile cu alunecari de teren declansate si cu risc ridicat de alunecari de teren si prabusiri;

Pana la consolidarea/ stabilizarea situatiei, conform expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulica:

- pe terenurile cu alunecari de teren stabilizate/ risc mediu-mic de alunecari de teren;
- pe terenuri cu tasare activa;
- pe terenuri cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanti/ ridicarea nivelului panzei freatice/ revarsare;
- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;

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

- Neasigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator;
- Executarea de constructii, imprejmuiiri sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafata;
- Efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari, sau care ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
- Depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor rutiere, a zonei de protectie precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului.
- In zonele de siguranta fata de cai de comunicatie:
 - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
 - 12 m din ax drum judetean, pe ambele parti;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti

Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art.9 Caracteristici ale parcelelor

CC1

Strazile se clasifica in patru categorii, in functie de numarul benzilor de circulatie ale partii carosabile

- categoria I, cu sase benzi de circulatie;

- categoria II, cu patru benzi de circulatie;
- categoria III, cu doua benzi de circulatie;
- categoria IV, cu o banda de circulatie.

Categoria strazi	Numarul benzii de circulatie	Latimea unei benzi de circulatie, m	Latimea partii carosabile, m
I	6	3,50	21,00
II	4	3,50	14,00
III	2	3,00-3,50	6,00-7,00
IV	1	3,00-3,50	3,00-3,50

Reteaua stradala se compune din:

- reseaua principala de circulatie, compusa din strazile de categoria I si II, care asigura legaturi interzonale, transporturi in comun, transportul greu tehnologic, penetratii si tranzitul prin localitate; in reseaua principala de circulatie se includ si strazile de categoria III, in cazul in care acestea preiau unele din functiunile enumerate mai sus.

- reseaua secundara de circulatie, compusa din strazile de categoria III si IV, care asigura accesele si legaturile locale;

- reseaua de dotari a circulatiei, compusa din parcaje, statii de transport in comun, statii de intretinere si alimentare a autovehiculelor, etc.

Viteza de baza se stabileste in raport cu categoria strazii, intensitatea medie a circulatiei si conditiile locale.

Categoria strazii	Viteza de baza km/ora
I	60
II	50...60
III	40...50
IV	<=25
Categoria strazii	Raze racord (m)
I si II	12...25
III	9...15
IV	6...12

Strazile de deservire locala care se infunda si au lungimea mai mare de 50 m, se prevad la capat cu amenajari pentru intoarcerea autovehiculelor: platforme, bucle sau teuri.

Pe strazile cu o singura banda de circulatie se prevad largiri ale partii carosabile necesare intalnirilor si depasirilor de autovehicule. Aceste largiri se amenajeaza ca o a doua banda de circulatie de 10...15 m lungime si se amplaseaza la intervale de 100 m, in aliniamente, precum si in curbele cu vizibilitate mai mica de 50 m.

Art. 13. Circulatii/ accese carosabile

Stabilirea numarului admis de accese din strazi, ca si localizarea acestora, se va face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avandu-se in vedere separatia de circulatia publica.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime de min. 3,80 m si o inaltime de min 4,20 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Se va respecta legislatia in vigoare.

Art. 14. Circulatii/ accese pietonale

Trotuarele se prevad, in mod curent, pe ambele parti ale strazilor, paralel cu axa lor, de regula, separate de partea carosabila printr-o fasie libera rezervata pentru amplasarea pomilor, a instalatiilor subterane, a stalpilor de iluminat si de telecomunicatii

Dimensionarea elementelor de strazi se prezinta astfel:

Categoria strazii	Numar benzi	Latime carosabil (m)	Elementele strazii	Dimensiunile elementelor strazii, in m, in functie de numarul de pietoni pe ora pentru trotuare amplasate:					
				Langa locuinte					
				Pana la 800	1600	2400	3200	4000	4800
				Langa magazine					
				Pana la 700	1400	2100	2800	3500	4200
I	6	21,00	Trotuar	1,00	1,50	2,25	3,00	4,00	5,00
			Fasie libera	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
			Latime totala	27,00	28,00	29,50	31,00	33,00	35,00
II	4	14,00	Trotuar	1,00	1,50	2,25	3,00	4,00	-
			Fasie libera	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	-
			Latime totala	12,00	20,0	21,50	23,00	25,0	-
III	2	7,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fasie libera	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Latime totala	12,00	13,0	14,0	16,00	-	-
			Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fasie libera	-	-	-	-	-	-
			Latime totala	9,00	10,00	11,00	13,00	-	-
	2	6,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fasie libera	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Latime totala	11,00	12,00	13,00	15,00	-	-
			Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
IV	1	3,50	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Fasie libera	-	-	-	-	-	-
			Latime totala	5,50	-	-	-	-	-
		3,00	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Fasie libera	-	-	-	-	-	-
			Latime totala	5,00	-	-	-	-	-

Art.18 Conditii de echipare edilitara

Retelele si instalatiile tehnico-edilitare situate in ampriza drumurilor sunt:

- instalatii necesare functionarii drumului: canalizarea pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, reseaua de stropit spatii verzi, stalpii pentru telecomunicatii;
- instalatiile edilitare necesare locuintelor si instituti si servicii, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza, de regula, in afara partii carosabile a drumului public sau in galerii vizitabile. Constructia, repararea si intretinerea acestor lucrari, in zona drumului public, se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice.

- orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta/ subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei;
- orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar;

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

Conditii speciale de amplasare, pe categorii de retele:

- retelele subterane electrice si de telecomunicatii, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomanda sa se pozeze separat, de o parte si de alta a strazii;
- retelele de tractiune electrica se amplaseaza langa fundatiile stalpilor sustinatori respectivi;
- retelele de telecomunicatii se recomanda sa se pozeze in zona cuprinsa intre frontul de aliniere a constructiilor si partea carosabila a strazii;
- retelele de gaze naturale, se recomanda sa se pozeze pe zona necarosabila a strazii, pe partea opusa canalizatiilor telefonice;
- distanta minima intre conducte si canale, precum si dintre acestea si constructiile existente trebuie sa asigure stabilitatea constructiilor, tinandu-se seama de adancimea de fundare, precum si de caracteristicile geotehnice ale terenului.

Amplasarea instalatiilor, distantele de pozare si dimensiunile constructive vor respecta prevederile documentatiilor tehnice.

Retelele de energie electrica de inalta tensiune si canalizare se proiecteaza si se realizeaza pe trasee independente, corespunzator normelor tehnice.

La proiectarea canalelor se vor lua masuri pentru protejarea acestora fata de agresivitatea apelor subterane, cat si pt protejarea straturilor rutiere si a surselor de apa, a solului.

III.4. ZONA PENTRU CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE - TE

Capitolul 1 : Generalitati

Art. 1 Zona pentru constructii tehnico-edilitare - TE

Art. 2 Functiunea dominanta a zonei este retele si constructii tehnico-edilitare.

Art. 3 Functiunile complementare: spatii verzi, cai de comunicatie.

Capitolul 2 Utilizarea functionala a terenurilor

Art. 4 Utilizări permise.

- statii de pompare, rezervoare de apa ;
- posturi/statii de transformare
- statii de reglare masura gaz ;
- retele tehnico-edilitare (apa, canalizare, LEA, telefonie, gaz, termoficare) ;
- constructii aferente retelelor tehnico -edilitare;
- alte instalatii edilitare.

Art. 5 Utilizări admise cu conditii

Toate retelele edilitare se vor executa subteran in intravilan ;

Echiparea tehnico-edilitara se va realiza numai pe baza proiectelor de executie elaborate de specialisti in domeniu, cu avizul forurilor competente.

Art. 6 Utilizări interzise :

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

Art. 7 Interdictii temporare se stabilesc

- pana la obtinerea AC pe baza de DTAC.
- pana la obtinerea avizului administratorilor de retele

Art. 8 Interdictii totale

- orice activitati, amenajari sau constructii in afara celor de echipare edilitara

Capitolul 3 Conditii de amplasare, echipare si conformare a clădirilor

Art.9 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

Art.10 Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor/intre ele

Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

Art.11 Circulatii si accese carosabile/pietonale

- nu este cazul

Art.12 Stationarea autovehiculelor

- nu este cazul

Art.13 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- nu este cazul

Art.14 Aspectul exterior al cladirilor

- nu este cazul

Art.15 Conditii de echipare edilitara

Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

Art.16 Spatii verzi si spatii plantate

- nu este cazul

Art.17 Imprejmuiri

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

III.5. ZONA OCUPATA DE APE

Capitolul 1 : Generalitati

Art.1 Zona ocupata de ape (A) este neconstruibila si supusa protectiei fata de activitatile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apa.

Zona ocupata de ape curpinde:

- cursuri de apa cadastrale (cu lungimea cursului de apa peste 5 km) care intra sub incidenta Legii Apelor;

- cursurile de apa necadastrale, care nu intra sub incidenta Legii Apelor;

- lacuri

Art.2 Functiunea dominanta - albia minora si majora a apelor

Albia minora este suprafata de teren ocupata permanent sau temporar de apa, care asigura curgerea nestingherita, din mal in mal, a apelor la nivelele obisnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturala a apelor.

Albia majora este portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa.

Zonele de protectie la riscuri de inundare au in vedere albia majora a apei.

Art.3 Functiuni complementare: accese pietonale, perdele de protectie, retele tehnico-edilitare

Capitolul 2 : Generalitati

Art.4 Utilizari permise: lucrari pentru prevenirea si combaterea actiunilor distructive a apelor.

Art.5 Utilizari permise cu conditii: poduri necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apa.

Art.6 Utilizari interzise:

Se interzic orice fel de constructii in zona de protectie a cursurilor de apa cadastrale, pe o distanta de 5 m din marginea albiei minore pe ambele maluri, conform Legii apelor 107/1996, cu modificarile ulterioare.

Se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejectii animaliere, depozitarea de deseuri pe malurile cursurilor de apa.

Intocmit,
Arh. Corneliu Stefan Zebacinski

ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

ANEXA 1

AMPLASAREA

construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1. - Construcții administrative

1.1.10 - Sedii de primării

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

1.1.11 - Sedii de partid - filiale

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

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

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

1.1.13 - Sedii de birouri

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

1.2. - Construcții financiar - bancare

1.2.2 - Sedii de bănci - filiale

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

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

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. - Construcții comerciale

1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

1.3.2 - Magazin general

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

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

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

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

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

1.3.4 - Piața agroalimentară

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

1.3.5 - Comerț alimentară

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate;

1.3.6 - Alimentație publică

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

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

1.3.7 - Servicii

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

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit;

1.3.8 - Autoserviciu

Amplasament: la limita zonei industriale.

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile de transformare și zonele de afluență a publicului;

1.4. - Construcții de cult

1.4.1 - Lacase de cult

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

1.4.2 - Mănăstiri

1.4.3 - Schituri

Amplasament: in afara localitatilor.

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

1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localitatii.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale;

1.5. - Constructii de cultura

1.5.1 - Expozitii

1.5.2 - Muzee

1.5.3 - Biblioteci

1.5.4 - Cluburi

1.5.5 - Sali de reuniune

1.5.6 - Cazinouri

1.5.7 - Case de cultura

1.5.8 - Centre si complexe culturale

1.5.9 - Cinematografe

1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi

1.5.11 - Sali polivalente

Amplasament: in zona destinata dotarilor pentru cultura, educatie sau in zona verde.

- este posibila amplasarea in zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement;

- se va evita amplasarea in vecinatatea unitatilor poluante;

1.5.12 - Circ

Amplasament: in zona de agrement/zona verde.

1.6. - Constructii de invatamant

1.6.1 - Invatamant prescolar (gradinite)

Amplasament: in zonele rezidentiale, distanta max. de parcurs 500 m.

1.6.2 - Scoli primare

1.6.3 - Scoli generale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Scoli postliceale

1.6.6 - Scoli profesionale

Amplasament: in zonele si cartierele de locuit; distanta maxima de parcurs 1000 m.

1.7. - Constructii de sanatate

1.7.2 - Spital general (judetean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: in zona destinata dotarilor pentru sanatate, in functie de profilul spitalului).

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.7.4 - Asistenta de specialitate (boli cronice, handicapati, recuperare functionale, centre psihiatrice)

Amplasament: in zone extraorasenesti, in zone in care formele de relief si vegetatia permit crearea de zone verzi (parcuri, gradini etc.)

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie)

1.7.8 - Alte unitati (centre de recoltare preventiva sange, statii de salvare, farmacii)

Amplasament: in cadrul unor constructii pentru sanatate sau independent, in functie de profilul unitatii.

1.7.9 - Crese si crese speciale pentru copii (cu 1, 2 ...,n grupe)

Amplasament: in cadrul unor constructii publice/locuinte.

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

- se recomanda amplasarea in zone de relief si cadru natural favorabil;

1.7.10 - Leagan de copii

Amplasament: in general in zone extraorasenesti.

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.8. - Constructii si amenajari sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Sali de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: in zone verzi, nepoluate, si pe cat posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.8.4 - Sali de competitii sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferinta in zonele rezidentiale sau in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicarii

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate, si pe cat posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.9. - Constructii de agrement

1.9.1 - Locuri de joaca pentru copii

Amplasament: in cadrul zonei de locuit.

- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu);

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu);

1.10. - Constructii de turism

1.10.1 - Hotel *_*_*_*_*

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

1.10.3 - Motel *_**

1.10.4 - Vile **_*_*_*_*

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa si in vecinatatea altor dotari turistice;

- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu);

1.10.5 - Bungalouri *_**

Amplasament: in perimetrul campingurilor, satelor de vacanta sau ca spatii complementare unitatilor hoteliere.

1.10.6 - Cabane categoria *_**

Amplasament: in zone montane, rezervatii naturale, in apropierea statiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.

1.10.7 - Campinguri *_**

1.10.8 - Sate de vacanta **_*_*

Amplasament: in locuri pitoresti, cu microclimat favorabil ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum si orice alte elemente care ar putea pune in pericol

securitatea turistilor (linii de inalta tensiune, terenuri sub nivelul marii, zone inundabile).

1.10.11 - Constructii de locuinte

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

ANEXA 2

PROCENTUL

de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare in cadrul terenului, dupa cum urmeaza:

2.1. - Destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia:

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidentiale

- zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 - 35%

- zona rezidentiala cu cladiri mai mult de 3 niveluri - 20%

- zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) - 40%

2.1.6 - Zone industriale

- pentru cele existente - nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate

2.1.7 - Zone de recreere

- nu este prevazut un grad maxim de ocupare a terenului

2.2. - Conditii de amplasare in cadrul terenului

2.2.1 - Constructii de cultura si alte constructii ce cuprind sali de reuniuni

Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.5, 1.5.7, 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, avand un numar de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spatiu amenajat, exterior constructiei, cu o suprafata de 0.6 mp/loc, in afara spatiului destinat circulatiei publice. La aceasta se va adauga suprafata necesara spatiilor verzi si plantatiilor, dimensionata conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2 - Constructii de invatamant

Amplasarea organizat in patru zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatii de invatamant, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie;
- zona curtii de recreatie, de regula asfaltata;
- zona terenurilor si instalatiilor sportive;
- zona verde, inclusiv gradina de flori;

Pentru invatamantul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafata minima de 20 mp/elev.

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

- 25% teren ocupat de constructii

- 75% teren amenajat (curti recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total

2.2.3 - Constructii de sanatate

Amplasamentul organizat in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ de protectie;

Capacitatea constructiilor cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabileste pe baza populatiei arondate pentru care se acorda in medie 7,5 consultatii pe an de locuitor, pentru un numar de 280 de zile lucratoare.

Suprafata minima a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5mp/consultatie.

Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la cladirile independente.

Pentru constructiile de crese si crese speciale amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de min. 25 mp/copil pentru crese si de 40 mp/copil pentru crese speciale organizate in patru zone:

- zona ocupata de constructii;
- zona ocupata de spatii de joaca (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spatiu tehnico-gospodaresc;
- zone verde de parc si alei;

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

2.2.4 - Constructii si amenajari sportive

Pentru constructiile si amenajarile sportive cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie sa permita organizarea in trei zone functionale, dimensionate conform capacitatii constructiei:

- zona pentru constructii;
- zona pentru spatii verzi;
- zona pentru alei, drumuri si parcaje;

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru constructii si amenajari sportive;
- 20% pentru alei, drumuri si parcaje;
- 30% pentru spatii verzi;

2.2.5 - Constructiile si amenajarile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10, si 1.11 vor respecta conditiile specifice date de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasate.

ANEXA 3

ORIENTAREA

constructiilor fata de punctele cardinale

3.1. - Constructii administrative si financiar-bancare

Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar- bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

3.2. - Constructii comerciale

Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

3.3. - Constructii de cult

Conditii de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Constructii de cultura

3.4.1 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 - 1.5.3 si 1.5.8 vor avea spatiile de lectura si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde incadrarea in zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura si a salilor de expunere, rezolvarile de fatada vor evita insorirea.

3.4.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale.

3.5. - Constructii de invatamant

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord-sud.

3.6. - Constructii de sanatate

3.6.1 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

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

3.6.2 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeasi orientare pentru cabinete, laboratoare si servicii tehnice.

3.6.3 Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7. - Constructii si amenajari sportive

Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;

- plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereti vitrati orientati sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport;

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de max. 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite si acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de max. 20 grade spre vest sau est.

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

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

3.8. - Constructii de agrement

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

3.9. - Constructii de turism

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

3.10. - Constructiile de locuinte

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

ANEXA 4

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se va face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei.

4.1. - Constructii administrative

- 4.1.1 - Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10
- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a dupa caz;
 - accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:
- * accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;
 - * accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;
 - * aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial;
- 4.1.2 - Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avandu-se in vedere separarea de circulatia publica.
- 4.2. - Constructii financiar bancare
- 4.2.1 - Pentru toate categoriile de cladiri financiar - bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa 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. - Constructii comerciale
- 4.3.1 - Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare;
- 4.3.2 - In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:
- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- 4.4. - Constructii de cult
- Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora.
- 4.5. - Constructii de cultura
- 4.5.1 - Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.
- 4.5.2 - In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:
- alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;
 - parcajele necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria a III-a;
- 4.6. - Constructii de invatamant
- 4.6.1 - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.
- 4.6.2 - Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).
- 4.7. - Constructii de sanatate
- 4.7.1 - Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.
- 4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:
- * strazi de categoria a IV-a de deservire locala;
 - * strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.
- 4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

* cu o banda de circulatie de 3.5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10.0 m;

* cu doua benzi de circulatie de 7.0 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10.0 m;

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

4.8. - Constructii si amenajari sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.

4.8.2 - In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

* circulatia carosabila separata de cea pietonala;

* alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7.0 m latime;

* alei carosabile de circulatie curenta de min. 3.5 m latime;

* alei carosabile de serviciu si intretinere de min. 6.0 m latime;

4.9. - Constructii si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si intretinere.

4.10. - Constructii de turism

4.10.1 - Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de max. 25.0 m, vor avea o latime minima de 3.5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

4.10.3 - Numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - Constructii de locuinte

4.11.1 - Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

* accese carosabile pentru locatari;

* acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

* alei semi (carosabile) in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25.0 m vor avea o latime de min. 3.5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;

* in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30.0 m - o singura banda de 3.5 m latime;

- cele cu o lungime de max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel putin pe o latura si supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat;

4.11.2 - Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:

* accese carosabile pentru locatari;

* accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

* in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de max. 30.0 m - o singura banda de 3.5 m latime;

- cele cu o lungime de 30 m pana la max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel putin pe o latura si supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat;

4.11.3 - Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

* accese carosabile pentru locatari;

* accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

* accese la parcaje si garaje;

4.12. - Toate categoriile de constructii

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3.0 m si o inaltime de 3.5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

ANEXA 5

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile:

5.1. Constructii administrative

5.1.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10, vor fi prevazute:

a) cate un loc de parcare pentru 10 - 40 salariatii;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:

- un spor de 10% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1

- 1.1.7;

- un spor de 30% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.7

-

1.1.10;

- atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate

reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare;

5.1.2 - pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10 - 30 salariatii plus un spor de 20% pentru invitati;

5.2. - Constructii financiar - bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de constructii financiar - bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariatii si un spor de 50% pentru clienti.

5.2.2 - In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariatii pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

5.3. - Constructii comerciale

5.3.1 - pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

* un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

* un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 - 600 mp;

* un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600 - 2 000 mp;

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa;

5.3.3 - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

5.4. - Constructii de cult

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - Constructii culturale

5.5.1 - Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

* pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 si 1.5.2, cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;

* pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10-12 locuri in sala;

5.6. - Constructii de invatamant

5.6.1 - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru invatamantul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

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

5.7. - Constructii de sanatate

5.7.1 - Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

* pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.7, cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

* pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.8 - 1.7.10, cate un loc de parcare la 10 persoane angajate;

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - Constructii sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

* pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.1, 1.8.3 si 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;

* pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane;

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Constructii si amenajari de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

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

5.10. - Constructii de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

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

5.11. Constructii de locuinte

5.11.1 - Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de monitorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza:

* cate un loc de parcare la 1-3 locuinte unifamiliale cu lot propriu;

* cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu;

* cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun;

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60-100%.

5.12 - Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

* activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

* activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

* activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp;

5.13. Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

ANEXA 6

SPATII VERZI SI PLANTATE

6.1. Constructii administrative si financiar- bancare

6.1.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, min. 15% din suprafata terenului.

6.1.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 si 1.2 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie, min. 10% din suprafata totala a terenului.

6.1.3 - Conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate din planuri urbanistice.

6.2. Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.

6.3. Constructii de cult

Pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de conditiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. - Constructii culturale

Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, in functie de capacitatea constructiei - 10-20% din suprafata totala a terenului.

6.6. Constructii de sanatate

6.6.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevazute spatii verzi si plantatii a interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie;

- parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/bolnav;

6.6.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10-15 mp/copil.

6.7. - Constructii si amenajari sportive

Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, min. 30% din suprafata totala a terenului.

6.8. Constructii de turism si agrement

Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

6.9. - Constructii de locuinte

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

6.10. - Constructii industriale

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.