

**I.G. PROIECT PLUS S.R.L.**  
**ZALĂU**  
**Nr. înmatriculare J 31/228/94**  
**CUI 6084485**

**Pr. nr. 13/2017**  
**Actualizare în vederea măririi suprafeței**  
**PUZ Extindere intravilan Municipiul Zalău,**  
**în zona Inspectoratului de Jandarmi Județean**  
**- Menumort Voievod - Sălaj**  
**Benef.: Ionescu Teodora și Ionescu Sanda-Monica**

## **FIȘA PROIECTULUI**

**Denumirea lucrării:** - **ACTUALIZARE ÎN VEDEREA MĂRIRII SUPRAFEȚEI PUZ EXTINDERE INTRAVILAN MUNICIPIUL ZALĂU, ÎN ZONA INSPECTORATULUI DE JANDARMI JUDEȚEAN - MENUMORUT VOIEVOD - SĂLAJ**

**Amplasament:** - extravilan Municipiul Zalău

**Beneficiar:** - Ionescu Teodora și Ionescu Sanda-Monica

**Proiectant general:** - I.G. Proiect Plus S.R.L.  
450016 – Zalău, P-ța Iuliu Maniu nr.12  
telefon/fax: 0260- 618414

**Faza:** - P.U.Z.

**Nr. contract:** - 13/2017

**Conține:** - **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ACTUALIZARE ÎN VEDEREA MĂRIRII SUPRAFEȚEI PUZ EXTINDERE INTRAVILAN MUNICIPIUL ZALĂU, ÎN ZONA INSPECTORATULUI DE JANDARMI JUDEȚEAN - MENUMORUT VOIEVOD - SĂLAJ**

**Data elaborării:** - noiembrie 2017

**I.G. PROIECT PLUS S.R.L.**  
**ZALĂU**  
**Nr. înmatriculare J 31/228/94**  
**CUI 6084485**

**Pr. nr. 13/2017**  
**Actualizare în vederea măririi suprafeței**  
**PUZ Extindere intravilan Municipiul Zalău,**  
**în zona Inspectoratului de Jandarmi Județean**  
**- Menumotat Voievod - Sălaj**  
**Benef.: Ionescu Teodora și Ionescu Sanda-Monica**

### LISTĂ DE SEMNĂTURI

<b>Nr. Crt.</b>	<b>Nume prenume</b>	<b>Calitatea</b>	<b>Responsabilități</b>	<b>Semnătura Ștampila</b>
1.	Galvácsy László S.C. I.G. Proiect Plus S.R.L. Zalău	c. arhitect nr. TNA 2355	Șef proiect Reglementări urbanistice Avize și acorduri	
2.	Nonn László Tibor S.C. Sati Proiect S.R.L. Cluj Napoca	arhitect nr. TNA 2244	Coordonator	
3.	Osváth Róbert S.C. I.G. Proiect Plus S.R.L. Zalău	inginer	Grafică Tehnoredactare Avize	
4.	Pavel Vaida Florin P.F.A. Aut. nr. RO_SJ_F/0044/2010	topograf	Studiu topografic	
5.	Bálint Barna Întreprindere Individuală	geolog	Studiu geologic	
6.	Tăut Viorel S.C. Tehnoinstal S.R.L. Zalău	inginer	Reglementări edilitare	
7.	Crișan Rodica S.C. Telimond	inginer	Reglementări edilitare	

**I.G. PROIECT PLUS S.R.L.**  
**ZALĂU**  
**Nr. înmatriculare J 31/228/94**  
**CUI 6084485**

**Pr. nr. 13/2017**  
**Actualizare în vederea măririi suprafeței**  
**PUZ Extindere intravilan Municipiul Zalău,**  
**în zona Inspectoratului de Jandarmi Județean**  
**- Menumorut Voievod - Sălaj**  
**Benef.: Ionescu Teodora și Ionescu Sanda-Monica**

## **BORDEROU PIESE SCRISE**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

#### **I. Dispoziții generale.**

1. Rolul RLU.
2. Baza legală a elaborării.
3. Domeniul de aplicare.

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

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

#### **III. Zonificarea funcțională.**

11. Unități și subunități funcționale.

#### **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.**

12. **UTR IDS** – Zonă de mică producție depozitare și servicii de tip industrial și comercial.

Caracterul zonei.

Utilizare funcțională.

Condiții de amplasare.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

13. **UTR DS** – Zonă cu destinație specială

Caracterul zonei.

Utilizare funcțională.

Condiții de amplasare.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

**I.G. PROIECT PLUS S.R.L.**  
**ZALĂU**  
**Nr. înmatriculare J 31/228/94**  
**CUI 6084485**

**Pr. nr. 13/2017**  
**Actualizare în vederea măririi suprafeței**  
**PUZ Extindere intravilan Municipiul Zalău,**  
**în zona Inspectoratului de Jandarmi Județean**  
**- Menumorut Voievod - Sălaj**  
**Benef.: Ionescu Teodora și Ionescu Sanda-Monica**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE.**

#### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.**

R.L.U. este documentația de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a construcțiilor, amenajărilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreg teritoriul studiat.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

#### **2. Baza legală a elaborării.**

La baza elaborării prezentului regulament stau în principal următoarele acte normative:

- Codul Civil;
- Legea nr. 50/1991 - republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată și completată);
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările ulterioare;

- Legea protecției mediului nr. 137/1995 - republicată cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordonanța de Guvern nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Ordonanța de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 78/2000 aprobată și modificată prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

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

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile R.L.U. este zona extravilană a municipiului Zalău situată la limita administrativă cu comuna Hereclean, studiată în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal **Actualizare în vederea măririi suprafeței PUZ Extindere intravilan Municipiul Zalău, în zona Inspectoratului de Jandarmi Județean - Menumorut Voievod - Sălaj.**

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.**

Prin prezentul PUZ se propun 2 zone funcționale:

- **UTR IDS** – Zonă de mică producție depozitare și servicii de tip industrial și comercial.
- **UTR DS** – Zonă cu destinație specială

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

- amenajări de căi de comunicații, echipare edilitară, spații verzi, etc.;
  - construirea pe teren liber;
  - înlocuirea fondului construit existent necorespunzător;
  - modernizarea fondului construit existent cu intervenții în organizarea funcțională și îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară;
- Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună prevederilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului, protejarea patrimoniului natural și construit.**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice menționate

în RLU aferent PUZ, cu respectarea condițiilor impuse de prevederile legale și de prezentul regulament.

Se vor respecta următoarele priorități:

- Crearea condițiilor juridice pentru asigurarea posibilității realizării circulațiilor nou propuse cât și a rețelelor tehnico - edilitare prevăzute, cu excepția lucrărilor de construire cu caracter special care se vor face de către instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională ( vezi legea 50/1991 art. 43 și 4).
- Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai de către Primăria Zalău cu avizul autorităților abilitate prin lege;
- Administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. în vederea emiterii autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea zonei cu destinație specială;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă;
- Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonei de protecție a sitului arheologic (zonă care acoperă întregul teritoriu studiat), se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național. Conform normelor de protecție aflate în uz și a legislației în vigoare (Legea nr. 422/2001 și ordonanța nr. 43/2000), siturile arheologice sunt protejate, orice lucrări care ar afecta integritatea sitului sunt permise numai după efectuarea lucrărilor de descărcare de sarcină arheologică și emiterea certificatului de descărcare. Având în vedere faptul că situl nu a fost delimitat în urma unor cercetări arheologice sistematice care să permită delimitarea cu exactitate a dimensiunilor și limitelor zonei interes, conform legislației în vigoare, s-a stabilit o zonă de protecție a sitului. Orice intervenții în zona de protecție a sitului vor fi efectuate numai cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția pentru Cultură Sălaj;
- Folosirea terenului din zona de protecție de-a lungul cursului de apă Valea Panicului - minimum 5,00 m de la limita albiei minore - se va face



potrivit prevederilor Legii apelor 107/1996, cu avizul Administrației Naționale "Apele Române", Administrația Bazinală de Apă Someș Tisa.

- Plantarea zonelor neconstruite se va face cu specii arboricole și decorative. Nu se permite plantarea de vegetație arboricolă de talie mare la mai puțin de 4,00 m de construcție;
- Se interzice amplasarea în acest teritoriu a construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice sau de poluare.

#### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.**

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca indicii urbanistici POT și CUT să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

#### **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea corespunzătoare a spațiilor pentru public și a birourilor. Se vor lua măsuri de protecție împotriva însoririi excesive prin amplasarea de copertine sau parasolare.
- Regimul de aliniere este stabilit prin P.U.Z. atât față de aliniament cât și față de limitele parcelelor. Regimul de înălțime stabilit prin P.U.Z. este max. P+2.

- Dimensiunile în plan ale construcției vor fi variabile, astfel încât să nu se obtureze buna vizibilitate asupra peisajului.
- Clădirile pot fi dispuse atât izolat cât și cuplat.

#### Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Amplasarea clădirilor noi se va face retras față de aliniament (limita dintre domeniul privat și cel public).

Clădirile se vor retrage față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) după cum urmează:

- față de DN 1F (E81) cu 6,00 m:

#### Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor:

- față de limitele laterale minim 3,00 m;
- la parcela Purdea G. - față de limita Vestică minim 6,00 m;
- față de limitele posterioare minim 5,00 m.

#### Înălțimea clădirilor:

- înălțimea maximă admisă va fi de P+2 cu 10,00 m la cornișă/streașină. Se permite realizarea atât a acoperișurilor cu șarpantă, cât și acoperiș terasă;

#### Aspectul exterior al clădirilor:

Aspectul exterior al clădirilor se va armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Se interzice folosirea tablei de aluminiu pentru învelitori. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea garajelor și anexelor.

### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

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

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

Numărul și configurația acceselor se determină pe baza planșei de reglementări urbanistice.

Orice acces la domeniul public se va face în conformitate cu autorizația de construire eliberată potrivit competențelor de emitere.

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

În sensul prezentului articol, prin acces pietonal se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, în cazul de față: trotuar.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități motrice și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### Circulații - accese carosabile:

Accesul carosabil din DN 1F , la zona cu destinație specială există și se menține.

Accesul carosabil la parcela Alicu G. și Mozaic Prod S.R.L. se face direct de pe DN 1F.

Accesul la parcela Purdea G. se va realiza printr-un drum de servitute de 5 m lățime.

### Circulații - accese pietonale:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-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. În cazul în care nu există echipare edilitară publică completă se vor folosi soluții în sistem local.

De la dispozițiile de mai sus se poate face derogare, cu avizul organelor administrației publice locale, 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 face derogare de la prevederile aliniatului (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.

Extinderile de rețele sau mărirea capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

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

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

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.**

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.

- front minim la stradă 20,00 m
- suprafața minimă a unei parcele 1.000 mp.

Orice intenție care nu se conformează celor prevăzute și aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar să urmeze procedurile similare de avizare și aprobare urmate prezentei documentații;

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.**

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile de mai sus utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire conform legii.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- Numărul locurilor de parcare se va stabili potrivit HG 525/1996 și Normativ P132 - 1993.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- În condițiile prezentului regulament este permisă utilizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
  - împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale (zona cu destinație specială);
  - împrejurimi transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanistice;

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.**

#### **11. Unități și subunități funcționale.**

În cadrul teritoriului studiat se regăsesc două unități funcționale:

UTR **IDS** – Zonă de mică producție depozitare și servicii de tip industrial și comercial.

UTR **DS** – Zonă cu destinație specială

#### **IV. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.**

##### **1. Zonă de mică producție, depozitare și servicii de tip industrial și comercial – UTR IDS**

###### **1.1. Caracterul Zonei.**

Zona unităților de mică producție, depozitare și servicii de tip industrial și comercial reprezintă terenurile rezervate unităților de mică producție industrială, construcțiilor și activităților de depozitare, precum și serviciilor productive și activităților comerciale conexe acestora.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de activități economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare.

Funcțiunile complementare sunt cele legate de transport, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii ale unităților comerciale, comerț, alimentație publică și echipare edilitară, dezvoltarea serviciilor de susținere a activităților de bază, dezvoltarea rețelei stradale, organizarea și reabilitarea spațiilor publice.

Procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public va urmări dezvoltarea spațiilor destinate deplasărilor pietonale, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării acestora, organizarea mobilierului urban și a vegetației sub formă de plantații de arbori în aliniament.

Utilitățile se vor introduce de preferință în subteran.

###### **1.2. Utilizare funcțională**

###### ***1.2.1. Utilizări admise***

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

- Hale de producție, ateliere, laboratoare, activități complementare administrative, de depozitare, distribuție și desfacere, cercetare, proiectare, sociale (vestiar, cantină, club, locuințe de serviciu).

- Puncte de lucru pentru întreprinderi cu profil industrial și activități conexe administrative, de depozitare și comerciale direct legate de funcția de bază.

- Garaje și ateliere de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, stații de combustibil cu servicii aferente.
- Comerț en gros de dimensiuni medii.

### **1.2.2. Utilizări permise cu condiții**

- Activități complementare și de susținere a profilului funcțional al zonei (administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale), cu condiția asigurării parametrilor tehnici privind amplasarea clădirilor, zonelor de siguranță și ale măsurilor de securitate privind manipularea și depozitarea produselor.

- Elemente aferente structurii tehnico-edilitare de incintă, cu condiția amplasării acestora în subteran.

- Garaje publice sau private supraterane, cu condiția ca accesul autovehiculelor să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul de pe drumul public.

- Intre întreprinderile industriale care, prin activitatea lor, pot afecta factorii de mediu prin poluare de orice natură (noxe, zgomot, vibrații etc) și locuințele din zonele vecine se vor institui, în funcție de caz zone de protecție sanitară corespunzătoare ca dimensiune.

- Pentru lucrările din zona drumului național se va obține acordul prealabil și autorizația CNAIR.

- Pentru lucrările din zonele cu patrimoniu arheologic se va obține avizul de descărcare a terenului de sarcina arheologică.

- Pentru lucrările din zona limitrofă a unităților cu destinație specială se va obține avizul comun al MapN, MI și SRI.

### **1.2.3. Utilizări interzise**

- Locuire de orice tip, cu excepția locuințelor de serviciu, dotări social - culturale publice.

- Depozitare de deșuri industriale, tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

- Garaje în clădiri provizorii.

- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.



- Construcții provizorii de orice natură.
  - Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiții.
- Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze stabilitatea versanților, amenajările de pe parcelele adiacente sau de pe spațiile publice.

### **1.3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

#### **1.3.1. Caracteristicile parcelelor**

Se conserva de preferință structura parcelară existentă.  
În cazul divizării parcelelor se vor îndeplini cumulativ condițiile ca parcelele rezultate să dispună de front la stradă cu lungime mai mare sau egală cu 20 m sau să aibă accesul asigurat prin drum de servitute cu lațime de minim 5,00 m, iar suprafața parcelelor să fie mai mare sau egală cu 1.000 mp.

#### **1.3.2. Amplasarea clădirilor față de amplasament**

Amplasarea cladirilor noi se va face retras fata de aliniamentul spre DN 1F (si altele) cu minim 6,00 m.

#### **1.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 3,00 m.

La parcela cu nr. cad. 64311 (Purdea G.) retragerea clădirilor față de limita vestică va fi de minim 6,00 m.

Retragerea clădirilor față de limitele posterioare ale parcelelor va fi de minim 5,00 m.

#### **1.3.4. Amplasarea clădirilor față de altele pe aceeași parcelă**

Între fațadele clădirilor de pe aceeași parcelă se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00 m.

#### **1.3.5. Circulații și accese**

Construcțiile de producție și/sau de depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție cel puțin pe două laturi.

Orice acces la drumul public se va face conform avizului și autorizației speciale eliberate de administratorul acestuia. Pentru amenajarea circulațiilor cu rol carosabil sau pietonal din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea sistemelor permeabile.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap – scaun cu rotile, conform prevederilor NP 051, asigurându-se lățimile libere și pantele corespunzător normativelor în vigoare.

#### **1.3.6. Staționarea autovehiculelor**

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile de mai sus utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire conform legii.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- Numărul locurilor de parcare se va stabili potrivit HG 525/1996 și Normativ P132 - 1993.

### **1.3.7. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor**

- înălțimea maximă admisă va fi de P+2 cu 10,00 m la cornișă/streașină. Se permite realizarea atât a acoperișurilor cu șarpantă, cât și acoperiș terasă;

### **1.3.8. Aspectul exterior al clădirilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei potrivit HG 525/1996, art. 32. Potrivit aceluiași articol, autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

### **1.3.9. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor**

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.

În cazul în care nu există echipare edilitară publică completă se vor folosi soluții în sistem local.

De la dispozițiile de mai sus se poate face derogare, cu avizul organelor administrației publice locale, 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 face derogare de la prevederile aliniatului (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.

Extinderile de rețele sau mărirea capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

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

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei, accesibil din spatiul public, care sa fie destinat colectarii deseurilor menajere si industriale, care se vor evacua prin servicii specializate de salubritate

În cazul în care nu există achiziție edilitară publică completă se vor folosi soluții în sistem local.

#### ***1.3.10. Spații libere și spații plantate***

-Pe ansamblul unei parcele spațiile verzi organizate vor ocupa minim 20% din suprafața totală a parcelei.

-Parcajele la sol vor fi prevăzute cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

#### ***1.3.11. Împrejmuiri***

- În condițiile prezentului regulament este permisă utilizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale (zona cu destinație specială);

- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanistice;
- Portile împrejurimilor situate în aliniament vor avea sisteme de deschidere care să nu afecteze spațiul public.

#### **1.4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

##### *1.4.1. Procent maxim de ocupare a terenului – P.O.T.*

P.O.T. maxim = 50 %

##### *1.4.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului – C.U.T.*

C.U.T. maxim = 1,2

## **2. Zonă cu destinație specială – UTR: DS**

### *2.1. Caracterul zonei*

Zona imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar. Intervențiile, cu excepția lucrărilor de reabilitare ale construcțiilor existente care nu modifică regimul actual de înălțime, se vor realiza pe baza unui P.U.Z. care va lua în studiu întreaga parcelă cadastrală.

Autorizarea construcțiilor se va putea face în condițiile stabilite prin Ordinul comun al MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar și Ordinul comun al MLPAT, MI, MapN, SRI nr. 3422/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

Potrivit Ordinului 3422/1995, MapN prin Statul Major General, MI și SRI avizează, printre altele, P.U.Z. și P.U.D. care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale situate în intravilan.

**Deasemenea avizează documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în zona situată la mai puțin de**

**2400 m de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan, precum și documentațiile tehnice pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă acestea urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale situate în intravilan** – pe parcele limitrofe sau pe cele situate de cealaltă parte a strazilor învecinate cu incinta acestora – dacă nu au avizat documentațiile de urbanism prevăzute prin ordinul amintit. În cazul documentațiilor tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construcții menționate anterior, Mapn, MI și SRI vor coopera cu Consiliile județene și locale pentru stabilirea reglementărilor urbanistice, în vederea înscrierii acestora în regulamentele locale de urbanism.

## **2.2. Utilizare funcțională**

### **2.2.1. Utilizări admise**

Unități cu destinație specială – activități cu caracter militar specifice instituțiilor cu profil militar: poliție, jandarmerie, protecție civilă, pompieri, servicii de informații.

Se vor conserva, de regulă, utilizările actuale, fiind admisă dezvoltarea, reorganizarea, modernizarea acestora.

### **2.2.2. Utilizări admise cu condiții**

Funcțiuni complementare – locuințe de serviciu, activități comerciale, parcaje, garaje, rețele edilitare cu construcții aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite de Ordinul comun al MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar și Ordinul comun al MLPAT, MI, MapN, SRI nr. 3422/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

### **2.2.3. Utilizări interzise**

Orice utilizări altele decât cele admise sau admise cu condiționări.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **2.3 . Conditii de amplasere, echipare și configurare a clădirilor**

Se vor stabili prin P.U.Z.

### **2.3.1. Caracteristicile parcelelor**

Se conservă de preferință structura parcelară existentă.

### **2.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Se va conserva de preferință aliniamentul existent.

În cazul amplasării de clădiri noi, retragerea față de aliniament va fi de cel puțin 6,00 m.

### **2.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Se vor stabili prin P.U.Z.

### **2.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Se vor stabili prin P.U.Z.

### **2.3.5. Circulații și accese**

Se vor stabili prin P.U.Z.

### **2.3.6. Staționarea autovehiculelor**

Se vor stabili prin P.U.Z.

### **2.3.7. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor**

In cazul depășirii regimului de înălțime de P+2, cu H maxim la cormișă/streașină de 10,00 m, înălțimea maximă se va stabili prin P.U.Z.

### **2.3.8. Aspectul exterior al clădirilor**

Se vor stabili prin P.U.Z.

### **2.3.9. Condiții de echipare edilitară și evacuare a deșeurilor**

Se vor stabili prin P.U.Z.

### **2.3.10. Spații libere și spații plantate**

Se vor stabili prin P.U.Z.

### **2.3.11. Împrejmuiri**

Se vor stabili prin P.U.Z.

## **2.4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

### **2.4.1. Procent maxim de ocupare a terenului – P.O.T.**

Se vor stabili prin P.U.Z.

### **2.4.2. Coeficient de utilizare a terenului – C.U.T.**

Se vor stabili prin P.U.Z.