

## **Volumul 2**

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**AFERENT PUZ:**

**„SERVICII DE INTERES GENERAL - STRADA MACIESELOR”**

**Proiect nr.:** 761 Octombrie 2013  
**Beneficiar:** MUNICIPIULUI ZALAU  
Zalau, Piata Iuliu Maniu, nr.3, jud. Sălaj  
**Proiectant general:** BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
„CORNELIU ZEBACINSCHI”

**Faza de proiectare:** P.U.Z.  
**Data elaborării:** 2014

# 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 - intravilan municipiul Zalau, str. Maciesilor.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la bază 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 prescripțiile 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 amplasarea obiectivelor prevazute in zona PUZ.

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.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil pentru o perioada de 10 ani de la data aprobării lui de către Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată).

## 2. Baza legala

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

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

- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinal comun al Ministerului Administrate! Publice si MAAP nr, 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populatiei;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protectie civilă a documentatiilor de investitii în constructii:
- Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata.
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.

- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului.
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.

Prevederile P.U.Z. modifica prevederile P.U.G. în ceea ce privește functiunea zonei studiate pe o suprafata totală de 16.27 Ha.

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

Terenul asupra caruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află în intravilanul municipiului Zalau, terenuri proprietate publica a municipiului (drumuri si spatii publice verzi) si terenuri proprietate particulara a persoanelor fizice sau juridice.

Prin tema de proiectare se solicita schimbarea functiunii zonei existente din subzona SV3 (spatii verzi, sport, agrement, perdele de protectie) in terenuri cu functiunea dominanta ISP3 (servicii de interes general si institutii propuse in afara zonei construite protejate).

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

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

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

- Lucrări ce necesită autorizatie de construire

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

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

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

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

• Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la învelșuri, acoperișuri, învelșuri sau terase atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

- reparații și înlocuiri de tamplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tamplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;

- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

- zugrăveli și vopsitorii interioare;

- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile;

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

- reparații și înlocuiri la pardoseli;

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

1. finisaje interioare și exterioare - tencuieli, placaje, altele asemenea;

2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;

3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului  
- dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;

- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;

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

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

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

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

- amenajări de cai de comunicații, echipare edilitară, spații verzi, etc.

- construirea pe teren liber;

- 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 procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

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

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

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

### Terenuri agricole din intravilan

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

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea 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 gospodarie 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 gospodarie 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 urmatoarele conditii:

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 Regională de Protecție a Mediului. Va trebui deasemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

#### Zgomot

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

#### Zone cu valoare 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 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.

#### Zone construite protejate

In zona nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural.

#### Zone cu situri arheologice

In zona 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.

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

- 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;

- 3 m de o parte si de alta a ecartamentului CF uzinala existenta in zona

- culoare de protectie fata de:

- statia de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;

- 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;

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

- 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, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulica:

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

- pe terenurile cu tasare activa;

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

- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;

- pana la descarcarea terenului de sarcina istorica, in zonele cu patrimoniu arheologic;

- deoarece nu se stie inca dimensiunea noilor obiective este necesar a se intocmi PUD pentru constructiile noi care necesita comasari sau reparcelari ale parcelelor existente sau pentru amplasarea unor dotari de interes public pe terenuri a caror suprafata depaseste 2500 mp si un front la strada de 30,00 m.

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

- pana la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare constructie noua si Expertiza Geotehnica pentru terenurile cuprinse in zonele II si III, conform studiu geotehnic realizat pt PUZ.

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

- alimentarea cu energie electrica;

- asigurarea unui punct de alimentare cu apa potabila la o distanta de maximum 200 m de obiectiv;

- colectarea si depozitarea in conditii ecologice a apelor menajere reziduale si a deseurilor.

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);

- cladirile si terenurile necesare dotarilor de: invatamant, sanatate, cultura, sport, turism, administratie publica, financiar-bancare, culte, comert;
- spatiile verzi si cele destinate amenajarilor de agrement;
- zonele de protectie sanitara a surselor si rezervoarelor de apa;
- terenurile necesare realizarii retelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protectie aferente culoarelor tehnice;
- terenurile necesare protejarii malurilor cursurilor de apa / lacurilor;
- terenurile necesare pentru consolidarea si stabilizarea versantilor;

- **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/lacuri (cate 15 m de la albia minora pe ambele maluri si 15 m de la nivelul mediu al oglinzii lacurilor);
- statia de epurare, fata de locuinte (raza = 300 m);
- targ de animale / abator, fata de locuinte (raza = 500 m);
- spital de animale, fata de locuinte (raza = 30 m);
- ferme de animale, fata de locuinte (raza conf. OMS 119/2014);
- autobaza serviciilor de salubritate, fata de locuinte (raza = 200 m);
- cimitire umane, fata de locuinte (raza = 50 m);
- piata agro-alimentara, fata de locuinte (raza = 50 m);
- unitati de invatamant / cultura / sanatate, fata de locuinte (raza = 50 m);
- unitati comerciale / prestari servicii, fata de locuinte (raza = 15 m);
- statie de sortare deseuri, fata de locuinte (raza = 500 m);
- 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);

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

- linii electrice aeriene:
  - LEA 220 kV (5 m intre conductorul extrem LEA si

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

## **6. Reguli de amplasare și retragere minimă obligatorie**

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

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

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

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

- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșele de reglementări urbanistice. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la

aliniamentul clădirilor existente. Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

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

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

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

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

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

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

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

### Accese carosabile

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

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

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

Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului și 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 accesele 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, străzi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care

trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

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

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,00 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

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

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

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.

## **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 obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca rețeaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiasca noi rețele.

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

La clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

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

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie 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 realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliul local.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua 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;
- 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 constructibil 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 parcelor sunt:

- conditiile cadrului natural;
- functiunea principala a zonei care sunt amplasate;
- folosinta terenului parcelor;
- 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 penru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare (până la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și bazine 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.

#### Aspectul exterior al constructiilor

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

Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei.

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

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



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

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

### Parcaje

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

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.

### Imprejmuiri

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

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

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

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

Descoperirile arheologice intamplatoare in zone situate in afara zonei de protectie a sitului existent 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.

## 12. Reguli, masuri de protectie privind amplasarea de constructii in zona de siguranta si de protectie a instalatiilor edilitare existente in zona

### Retele electrice

Conform Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice - Ordin ANRE nr. 4/2007, respectiv Ordinul nr. 49/29.11.2007 de modificare/ completare a normei tehnice de mai sus - Art.18 -(1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiunea peste 1kV zona de protectie si zona de siguranta coincid cu culoarul de trecere al liniei si sunt simetrice fata de axul liniei. Art. 18 - (2b). Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a unei linii simplu sau dublu circuit are valoare de 24 m pt LEA cu tensiuni intre 1 si 110 kV si de 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV. Art.20 - (1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiunea mai mica sau egala cu 1kV, zona de protectie si de siguranta respecta prevederile art. 18 alin. (1); ele se delimiteaza la 0,1 m in exteriorul conductoerelor extreme ale liniei. Art. 21 -(2) Pentru liniile electrice in cablu, in cazul instalarii in pamant a cablurilor de medie sau/si joasa tensiune, zona de protectie a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranta, este simetrica fata de axul traseului si are latimea de 0,8 m.

Constructia unor obiective noi in vecinatatea LEA/LES (110kV;20kV;0,4 kV), se va face cu respectarea stricta a prevederilor legale precum si a prescriptiilor tehnice aplicabile (Ordin ANRE 4/2007; Ordin ANRE 49/2007; NTE 003/04/00; NTE 101/08/00; NTE 007/08/00).

Pentru orice obiectiv individual nou propus inspre construire in vecinatatea LEA/LES (110kV;20kV;0,4 kV) se va solicita aviz de amplasament SDEE/CEM 110 kV Zalau.

Conform Aviz de amplasament favorabil nr. 60601401965/23.04.2014 se vor respecta urmatoarele:

Pe amplasamentul propus exista retele electrice:

- LEA 110 KV - ST Zalau
- LEA 110 KV - ST Armatura

Pe planul de situatie se va figura zona de siguranta LEA 110 KV (37 m).

Pentru zona de siguranta LEA 110 KV se vor respecta cerintele Ord. 4/1007 cu privire la categoria constructiilor care se vor amplasa, pe amplasamentul propus, si riscurile la care sunt expuse.

Se va solicita ASISTENTA TEHNICA si PREDARE AMPLASAMENT inainte de inceperea lucrarilor. Se vor respecta distantele minime fata de retelele existente, conform normativelor NTE 007/08/00, PE 106/2003, ORD 4/2007 si NTE 003/04/00.

Prezentul aviz este valabil doar pentru Elaborare Plan Urbanistic Zonal, iar pentru constructiile ce se vor ridica in acest PUZ se vor solicita alte avize de amplasament.

Conform Adresei Nr. 210 din 07.10.2014 se vor respecta urmatoarele:

In urma adresei dumneavoastra cu nr. de inregistrare 51624 din 30.09.2014 in care ni se cere punctul de vedere in ceea ce priveste reducerea zonei de protectie si de siguranta fata de LEA 110 kV raspunsul nostru este urmatorul:

Zona de protectie si de siguranta al LEA 110 KV este stabilita prin:

- NTE 003/04/00 „Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000 V” si
- Ordin nr. 4 din 9 martie 2007 pentru aprobarea „Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice”

In culoarul de protectie si de siguranta al LEA 110 KV se pot emite avize de amplasament favorabile, conform normelor tehnice in vigoare, in urma elaborarii unui **studiu de coexistenta si/sau a unei analize de risc** prin care se vor stabili: tipul constructiei, nivelul de inaltime si regimul tehnic din care reies conditiile de apropiere intre LEA si obiectivul construit in conditii specifice de verificare.

Studiul se va realiza de catre o firma de proiectare, atestata ANRE, la comanda si pe cheltuiala celui care solicita avizul de amplasament. Prin studiu se pot stabili conditiile amplasarii, iar in functie de concluziile studiului se va emite un aviz favorabil sau nefavorabil. In cazul in care obiectivul este in afara zonei de protectie si siguranta nu este necesara elaborarea studiului de risc.

### Retele de telecomunicatii

Conform aviz Nr. 43/24.03.2014:

Pentru orice lucrari ce se vor executa in zona de siguranta a retelei de telecomunicatii (0,6m) sau in zona de protectie a retelei de telecomunicatii (8m) se vor solicita avize tehnice din partea Romtelecom. Pentru aceasta, cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor, beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic si prin fax, la Departament Centru de Operatiuni Cluj-Zalau (fax 0260.604108).

Predarea amplasamentului privind reseaua Tc. existenta se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar/ constructor si Romtelecom, la predarea amplasamentului.

In cazul in care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii avizului nr. 44 din 28.03.2004 pentru faza de PUZ, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum si daunele solicitate de clientii Romtelecom datorita intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Toate lucrarile proiectate prin aceasta documentatie in zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevazute a se executa obligatoriu manual si in prezenta delegatilor Romtelecom.

Se va solicita asistenta tehnica din partea Romtelecom pe durata desfasurarii intregii lucrari, cat si la receptia acesteia.

In zona cablului telefonic subteran si a canalizatiei telefonice, lucrarile de sapaturi se vor executa manual si cu asistenta tehnica;

Sondajele necesare determinarii pozitiei exacte a cablurilor telefonice vor fi efectuate de constructor sub supravegherea delegatului Romtelecom si numai in prezenta lui;

Lucrarile se vor executa cu atentie deosebita, pentru a nu afecta cablurile telefonice subterane si canalizatia telefonica;

La subtraversari se vor lua masuri de intarire si protectie stabilite de comun acord cu delegatul nostru si sub supravegherea acestuia; se vor respecta STAS-urile privind incrucisarea retelelor; tevile canalizatiei telefonice si cablurile telefonice in sapatura se vor imbraca in nisip, la astuparea santului, inainte de tasarea pamantului;

In zona cablului telefonic aerian se lucreaza cu atentie, nu se va sapa aproape de baza stalpilor de telecomunicatii, iar utilajele care lucreaza in zona nu vor circula cu bena sau cupa ridicate, pentru a evita deteriorarea retelei de telecomunicatii.

Se vor respecta cu strictete standardele de coexistenta intre retelele edilitare.

**Peste retelele Romtelecom nu se vor amplasa nici un fel de constructii care necesita fundatie;**

OBS: In cazul in care anumite lucrari necesita devieri ale retelelor telefonice sau lucrari suplimentare a acestora, acestea se vor executa pe baza de proiect (se va depune o nota de comanda catre compartimentele specializate). Cheltuielile pentru intocmirea documentatiei tehnice de deviere si contravaloarea lucrarilor vor fi suportate de solicitant.

Constructorul va lucra, in zona de protectie a retelelor de telecomunicatii, numai dupa protejarea acestora.

Constructorul este obligat sa comunice imediat la Centru Operatiuni clu-Salaj orice deteriorare(afectare) a retelei de telecomunicatii din zona avizata, sa asigure forta de munca necalificata si mijloacele mecanizate solicitate de echipa de interventie a Romtelecom, in vederea degajarii cablurilor de telecomunicatii afectate si alucrarilor conexe;

Orice constructie noua realizata in zona de siguranta si de protectie a retelelor de telecomunicatii va fi precedata de obtinerea de aviz de amplasament de la Romtelecom.

### *Retele de apa si canalizare*

*Se vor respecta conditiile de amplasare conform propunerilor PUZ. Se vor intocmi proiecte tehnice pentru alimentarea cu apa si canalizare a zonei. Se vor respecta zonele de siguranta si de protectie pentru retelele de apa si canalizare conform legislatiei in vigoare.*

*Se avizeaza documentatia de PUZ conform Aviz 3277 din 19.05.2014.*

### Retele de gaze naturale

Conform Aviz EGD\_RMZL\_61972 din 08.04.2014 se vor respecta urmatoarele conditii:

#### **A. Conditii tehnice:**

1. Neafectarea, in timpul executarii lucrarilor, a Sistemului de Alimentare cu gaze Naturale;
2. Se vor respecta prevederile normelor tehnice in vigoare NTPEE-2008 privind distantele minime admise intre conductele de gaz si alte constructii;
3. Racordarea imobilului la Sistemul de Distributie a gazelor naturale se va face cu respectarea legislatiei in vigoare.

#### **B. Conditii generale:**

1. Cheltuielile aferente realizarii lucrarilor de la punctul A, vor fi suportate de catre beneficiar.

2. In cazul avarierii sau deteriorarii conductelor si instalatiilor apartinand E.ON Gaz Distributie - Centru Reteaua Zalau, veti suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale si de restabilire a functionalitatii elementelor afectate.

3. In cazul in care lucrarea de constructii afecteaza rasuflatorile si/sau caminele, atunci acestea vor fi amplasate obligatoriu pe pozitia initiala. Se impune, deasemenea, reamplasarea capacelor de rasuflatori, a capacelor de camine, a tijelor de actionare, etc.

4. Retelele de distributie au fost trasate orientativ pe planul de situatie anexat. Adancimea de pozare a retelelor subterane trasate este cuprinsa intre 0,5 -1,2 m.

5. Inainte de inceperea lucrarilor se va solicita in scris participarea unui reprezentant al E.ON Gaz Distributie la predarea amplasamentului si asistenta tehnica din partea E.ON Gaz Distributie, centru Retea Zalau, pe intreaga perioada de derulare a lucrarilor. Tariful pentru asistenta tehnica pentru diverse lucrari edilitare din zona conductelor de gaze in exploatare este de 68 lei/h.

6. Sapatura din zona de protectie a retelelor de gaze naturale, asa cum este aceasta definita de legislatia in vigoare, se va realiza obligatoriu manual.

7. Pentru retelele de gaze naturale, a caror acoperire e afectata de lucrarea de constructie, se va avea in vedere existenta obligatorie a unui strat de nisip de granulatie 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minim 10 cm, de la generatoarea inferioara si superioara a conductei si pe o latime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.

8. In zona de protectie a retelelor de gaze naturale, asa cum este aceasta definita de legislatia in vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual pe o inaltime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), masurata de la generatoarea superioara a conductei.

9. La receptia la terminarea lucrarilor se va solicita in scris prezenta unui reprezentant al E.ON Gaz Distributie, Centru Retea Zalau.

10. Prezentul aviz este valabil pana la data de 08.04.2015 (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism. Prelungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile inainte de expirarea avizului initial.

11. In cazul nerespectarii conditiilor impuse mai sus, avizul isi pierde valabilitatea.

La amplasarea constructiilor se vor respecta urmatoarele distante:

a) cladiri cu subsoluri fata de conducte de gaz, presiune redusa: otel=2m, PE = 1m; presiune medie: otel=3m, PE=2m;

b) cladiri fara subsoluri fata de conducta de gaz, presiune redusa: otel=1,5m, PE=0,5m; presiune medie: otel=2m, PE=1m;

c. canale pentru retele termice, canale pentru instalatii telefonice: 1,5 m fata de conducta de gaz presiune redusa: otel si PE=0,5 m; medie otel=2m, PE=1m;

d. conducta de canalizare: 1m fata de conducta de gaz presiune redusa: otel si PE=1,0m; medie otel si PE=1,5m;

e. conducta de apa, cabluri de forta, cabluri telefonice montate direct in sol: 0,6m fata de conducta de gaz, presiune redusa si medie otel; respectiv redusa si medie PE=0,5m;

f. camine pentru retele termice, telefonice, canalizare, statii sau camine subterane in constructii independente, conducta de otel presiune redusa si medie=1,0 m, respectiv conducta PE=0,5 m presiune redusa si 1,0 m presiune medie;

g. stalp: 0,5m conducta de otel si PE presiune medie sau redusa, copaci 1,5m conducta otel presiune medie si redusa si 0,5m conducta PE presiune redusa si medie.

### **13. Reguli de construire in zona care intra sub incidenta Directivei SEVESO II**

O serie de accidente majore în industria chimică au avut loc în întreaga lume. În Europa, accidentul Seveso în 1976 a determinat adoptarea unei legislații care vizează prevenirea și controlul acestor accidente. În 1982 a fost adoptată prima Directiva UE 82/501/CEE - așa-numita Directiva Seveso. La 9 decembrie 1996, Directiva Seveso a fost înlocuită de Directiva 96/82/CE a Consiliului, așa-numita Directiva Seveso II. Această directivă a fost extinsă prin Directiva 2003/105/CE. Directiva Seveso II se aplică la câteva mii de unități industriale în care sunt prezente substanțe periculoase în cantități care depășesc pragurile din directivă.

Scopul Directivei Seveso II este dublu. În primul rând, directiva are drept scop prevenirea riscurilor de accidente majore care implică substanțe periculoase. În al doilea rând, deoarece accidentele continuă să se producă, directiva are ca scop limitarea consecințelor unor astfel de accidente nu numai pentru om (aspectele de securitate și sănătate), dar și pentru mediu (aspectul de mediu). Ambele obiective trebuie urmate

în vederea asigurării unor niveluri înalte de protecție pe întreg teritoriul Comunității, într-o manieră consecventă și eficientă.

În județul Salaj, Inventarul obiectivelor care intră sub incidența Directivei SEVESO II - Sălaj se prezintă astfel:

Nr. crt.	Agent economic	Adresa amplasament	Domeniu de activitate (activitatea principală)	Clasificare operator (RM, rm)
1.	S.C. OMV Petrom S.A.	Zalău, str. Depozitelor, nr.4	depozitare, desfacere, produse petroliere	rm
2.	S.C. OMV Petrom S.A.	Zalău, str.Lupului, nr.1	depozitare produse petroliere	RM
3.	S.C. Rompetrol Downstream S.R.L.	Șimleu Silvaniei,	depozitare, desfacere, produse petroliere	rm

Conform Aviz de mediu nr. 10 - NV 6 din 25.11.2009 emis de Agenția Regională pentru Protecția Mediului Cluj-Napoca, pentru PUG Zalău, pe baza Raportului de securitate întocmit pentru Depozitul Rezerva de Stat, respectiv concluziile politicii de Prevenire a Accidentelor Majore, întocmită pentru Depozitul Desfacere s-au stabilit următoarele zone aferente pentru obiectivul situat în municipiul Zalău, strada Depozitelor, nr. 4:

În caz de explozie a unui rezervor de benzină (Depozit Desfacere), zona cu mortalitate ridicată se va întinde pe raza de 529 m, iar zona cu leziuni ireversibile pe o rază de 1000 m.

În zonele mai sus amintite se vor interzice amplasarea folosinței industriale, cu pericol ridicat de explozie, care ar putea genera un efect de "domino".

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

In cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea dominanta este cea de servicii de interes general.

La randul ei zona a fost impartita in unitati si subunitati functionale.

Fiecare din unitatile si subunitatile mentionate au fost precizate prin cate un indicativ zonal.

#### **UNITAȚI SI SUBUNITAȚI FUNCȚIONALE**

- ZONA SERVICII DE INTERES GENERAL SI INSTITUTII - ISP3
- ZONA SPATII VERZI, PROTECTIE - SV3
- ZONA AFERENTA UNITATILOR DE DEPOZITARE UID
  - ZONA PUZ EXISTENT - “ATELIERE DE MANUFACTURA, PRESTARI SERVICII SI SPATII DE DEPOZITARE - ACTIVITATI NEPOLUANTE”
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE (CC)
- ZONA CONSTRUCTII SI RETELE TEHNICO-EDILITARE - TE

#### **III.1. ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL - ISP3**

##### **Capitolul 1 - Generalitati**

**Art. 1** - Subzona servicii de interes general si institutii propuse - ISP3, situate in exteriorul limitei construite protejate.

**Art. 2** - Functiunea dominanta este de servicii de interes general si institutii propuse situate in exteriorul zonei construite protejate.

**Art. 3** - Functiuni complementare admise in zona sunt:

- circulatie rutiera, feroviara, pietonala, a ciclistilor, parcare si garaje publice subterane, spatii verzi, mobilier urban si echipare edilitara

##### **Capitolul 2 - Utilizarea functionala a terenurilor**

**Art. 4** - Utilizari permise : toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament (art. 2 si 3).

- servicii, institutii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- activitati manufacturiere;
- spatii polifunctionale;
- complexe comerciale cu vanzari en-gros, en-detail;



- spatii de prezentare si expunere;
- centre logistice;
- showroom;
- service auto, spalatorii auto;
- ateliere mestesugaresti;
- productie industriala in mici intreprinderi nepoluante;
- comert alimentar, comert nealimentar, prestari servicii, profesii liberale, etc;
- constructii cu functiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante;
- constructii si instalatii tehnico-edilitare ce deservesc zona, precum si echipamente legate de functionarea zonei;
- parcaje la sol si multietajate, parking-uri;
- statii de alimentare auto, cu respectarea directivei SEVESO II;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- spatii publice plantate, parcuri, gradini publice, cu amenajari specifice: alei pietonale, mobilier urban, fantani, etc;
- imprejmui de proprietati, cu respectarea sectiunilor stradale propuse prin PUZ;
- gradini;
- culturi agricole, pentru parcelele neconstruite.

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

Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator.

#### **Art. 6 - Utilizari interzise**

- constructii pentru activitati de productie, activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- unitati agro-zootehnice;
- abatoare;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozite en gros/ de substante inflamabile sau toxice/materiale refolosibile;
- locuinte destinate personalului de supraveghere si intretinere;
- locuinte de serviciu sau protocol;
- orice tip de lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- depozite de deseuri refolosibile;
- platforme de precollectare a deseurilor urbane;

- constructii si amenajari care prin natura lor, volumul si aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea si confortul zonei.
- constructii provizorii pentru animale;
- locuinte individuale si colective;
- cimitire;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- se vor interzice amplasarea folosintei industriale, cu pericol ridicat de explozie, care ar putea genera un efect de "domino", in zona ce intra sub incidenta directivei SEVESO II.

#### **Art. 7 - Interdictii temporare de construire**

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile.

- Autorizatia de construire se va emite numai dupa realizarea infrastructurii stradale, conform sectiunilor stradale propuse prin prezentul PUZ.

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

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

- Pentru obiectivele din zona II si III, (conform studiului Geotehnic efectuat pentru faza de PUZ) este necesar Expertiza Geotehnica pentru fiecare obiectiv in parte.

- Pana la obtinerea avizului administratorilor si proprietarilor de retele edilitare, pentru constructii propuse in zonele de protectie a acestora;

- Pana la obtinerea ACORDULUI administratorului de cale ferata pentru constructii situate in zona de protectie a caii ferate;

- Pana la avizul administratorului drumului si Politiei Rutiere, pentru constructiile propuse la bulevardul Mihai Viteazu;

- Deoarece nu se stie inca dimensiunea noilor obiective este necesar a se intocmi PUD pentru constructiile noi care necesita comasari sau reparcelari ale parcelelor existente sau pentru amplasarea unor constructii pt. servicii de interes general a caror suprafata depaseste 2500 mp si un front la strada de minim 30,00 m.

- **Obligativitatea obtinerii Acordului de Mediu si Aviz ISU pentru folosintele industriale situate in zona ce intra sub incidenta directivei SEVESO II.**

- Pana la obtinerea avizului SGA pentru constructii situate in zona de protectie a vail Zalaului.

- Pentru constructiile noi prevazute in culoarul de protectie si de siguranta al LEA 110 kv, este obligatoriu obtinerea avizului de

amplasament favorabil de la SC FDDE ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD, conform normelor tehnice in vigoare, in urma elaborarii unui studiu de coexistenta si/sau a unei analize de risc prin care se vor stabili: tipul constructiei, nivelul de inaltime si regimul tehnic din care reies conditiile de apropiere intre LEA si obiectivul construit in conditii specifice de verificare.”

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

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
  - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
  - 12 m din ax drum judetean/ ocolitor, pe ambele parti;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
  - 3 m de la ecartament cale ferata existenta in zona, pe ambele parti;
- culoare de protectie fata de:
  - statie de transformare, LEA 220/ 110/ 20kV;
  - 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;
  - 3 m de o parte si de alta pentru conducta de gaz PE de medie presiune, existenta;
  - 3 m de o parte si de alta a canalului colector ape menajere existent in zona;
  - 4 m de la LEA 110 kV fata de orice parte a cladirii;
  - 0,5 m de o parte si de alta fata de cablu de fibra optica existent.
  - 0,8 m de o parte si de alta pentru LES de medie sau/ si joasa tensiune.

### **Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

**Art. 9** Caracteristici ale parcelelor:

In cadrul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000,00 mp, cu front la strada de minim 20,00 m;

Pentru celelalte categorii de functiuni, dimensiunea minima a parcelei construibile este de 1000 mp cu front minim la strada de minim 18,0 m.

In cazul in care se doreste realizarea unor constructii de anvergura, care necesita comasarea mai multor parcele existente se va realiza un PUD pentru zonele studiate.

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

Se va mentine neschimbata amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al strazii, cu conditia ca inaltimea maxima la

cornisa sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii.

Amplasarea constructiilor noi se va face retras fata de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranta si protectie a cailor de comunicatie, dar nu mai putin de 5,00 m.

Zona de siguranta pentru caile de circulatie:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;
- 20 m din ax cale ferata de o parte si de alta; (3,00 m din ax cale ferata uzinala existenta in zona);

Zona de protectie pentru caile de circulatie

- 22 m din axul drumului pt DN;
- 20 m din axul drumului pt DJ;
- 18 m din axul drumului pt DC;
- 100 m din ax pt calea ferata;

Prin PUZ se propune ca pe partea dreapta a directiei de mers, spre gara, la **bulevardul Mihai Viteazu**, aliniamentul constructiilor noi sa se faca la distanta de **5,00 m** fata de marginea imbracamintii asfaltice existente. Constructiile existente vor pastra aliniamentul existent.

In cazul amplasarii unor dotari de interes public retragerea fata de aliniament se poate mari, astfel incat sa permita amenajarea unui spatiu public reprezentativ.

Cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornise sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;

Pentru constructiile situate pe strada Maciesilor, partea stanga, se va pastra aliniamentul existent, la 7,00 m fata de limita de proprietate. Constructiile noi vor respecta aliniamentul existent.

Pentru strazile noi proiectate in interiorul zonei studiate se va pastra urmatorul aliniament:

- pentru **Strada 1** strada ce va fi situata langa valea Zalaului, pe traseul actual a strazii existente, dupa modernizarea acesteia cu o latime de 8,50 m (7 m carosabil si 1,5 m trotuar) se va respecta un aliniament propus de 10,00 m de la limita domeniului public propus (zona de despartire intre trotuarului proiectat si proprietati);
- pentru **Strada 4**, strada situata in partea estica, si care urmareste limita de intravilan existent se propune un aliniament de 10,00 m de la trotuar;
- pentru **Strada 2**, strada paralela cu str. Depozitelor - strada unde a fost realizat initial un PUZ, se va pastra aliniamentul propus prin PUZ, adica 9,50 m de la trotuarul proiectat.

Pentru constructiile propuse pe strada Depozitelor, partea dreapta, se va respecta un aliniament propus la 7,00 m de marginea imbracamintii asfaltice existente.

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

In cazul in care pe limita laterala/ posterioara a parcelei exista calcane ale cladirilor vecine, noua constructie se va alipi la calcane.

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 **3,00 m** pe cel putin o latura.

Se va asigura o distanta de 5,00 m fata de o limita laterala pentru a asigura accesul in spatele parcelei pe o latura.

Se va respecta Codul Civil.

In cazul constructiilor in regim izolat, distanta minima fata de limita posterioara este de  $h/2$  la cornisa, dar nu mai putin de 3 m.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii intre cladiri (cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele,  $D=H$ ).

Se va asigura distanta necesara interventiilor in caz de incendiu (minim 3,5 m);

**Art. 12** Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale

Se va realiza astfel incat sa asigure iluminatul natural si confortul adecvat, cu respectarea norelor de insorire conform normelor de igiena cuprinse in OMS nr. 119 din 2014.

**Art. 13** Circulatii/ accese carosabile

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

Se vor prevedea urmatoarele accese separate: acces oficial, pentru personal, pentru public - (cu locuri de parcare aferente), de serviciu (fara sa intersecteze accesul oficial);

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori/ vizitatori, personal si aprovizionare (fara sa intersecteze accesele consumatorilor/ vizitatorilor). Se vor prevedea alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului.

In cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): cele cu o

lungime de maximum 30 m - 1 banda de 3,5 m latime; cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minim 2 benzi (total 5, 6 sau 7 m conform PUZ), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

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/ acces 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 interectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50x1,50 m pt manevra scaun rulant) si inaltimea de max. 0,20 m.

Inaltimea libera de trecere, pe sub obstacole izolate, pentru traseele pietonale, 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 balustrada 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 cailor 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; se admite iesirea din aliniament cu o treapta de max. 30 cm.

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

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

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. normativului P142/1993 si anexei nr. 5 aferente HGR 525/ 1996 republicata in 2002.

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii duferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate se poate realiza un parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv.

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane".

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

Inaltimea maxima admisibila nu va depasi distanta dintre aliniamente.

**Pentru Zona I se propune ca inaltimea maxima admisa sa fie de D+P+M(E).**

**Pentru zonele II si III limita de inaltime maxima admisa este de D+P+M(E).**

In cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o crestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

In cazul unor volume mai inalte decat cele maxime admise, pentru acordarea autorizatiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic in vederea protejarii perspectivelor valoroase si a siluetei municipiului.

Se va respecta Codul Civil.

Pentru constructii proiectate in zonele de protectie a liniilor electrice LEA de 110 kV, inaltimea constructiilor va respecta cerintele normativului NTE 003/04/00 pentru constructia liniilor aerine de energie electrica cu tensiuni peste 1000V, cu avizul operatorului de retea.

- Pentru constructiile noi prevazute in culoarul de protectie si de siguranta al LEA 110 kv, este obligatoriu obtinerea avizului de amplasament favorabil de la SC FDDE ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD, conform normelor tehnice in vigoare, in urma elaborarii unui studiu de coexistenta si/sau a unei analize de risc prin care se vor stabili: tipul constructiei, nivelul de inaltime si regimul tehnic din care reies conditiile de apropiere intre LEA si obiectivul construit in conditii specifice de verificare."

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

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansabluri compositionale care sa tina seama de

caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, de coerenta si eleganta.

Orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast;

Se va asigura o tratare similara a tuturor suprafetelor aceleiasi cladiri intr-o armonie unitara.

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

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

Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade.

Pentru cladirile traversate de linii electrice LEA 110kV este obligatoriu ca invelitoarea acoperisului cladirii sa fie neinflamabila; in cazul invelitorilor metalice este necesara legarea lor la pamant.

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

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retele edilitare publice.

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



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

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

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

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

Rețele electrice, 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 amplaae la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

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

Salubritate - orice unitate va fi prevazuta cu amenajari in interiorul parcelei pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

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

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp;

Se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor, arborii importanti existenti, avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore, se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile palantate publice din proximitate;

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

Parcagele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 m inaltime;

In zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Realizarea unei zone verzi de cel putin 1.00 m latime de la limita proprietatii spre interiorul parcelei (spatii verzi si plantatii de aliniament) ;

In parcelele institutiilor si serviciilor, prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

Spatii verzi amenajate - minim 25% din suprafata de teren.

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

Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 2,00 m cu un soclu opac de 0,60 m;

Imprejmuirea la strada va fi dublata de un gard viu.

Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, terase.

Imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2,50 metri.

#### **Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis**

**POT = MAX 40 %**

In cazul in care POT existent > POT max. admis se interzic constructii noi/ extinderi pe orizontala

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

**CUT= max. 0,90 ( max D+P+M(E), maxim 9 m la cornisa sau streasina).**

### **III.2. ZONA SPATII VERZI, PROTECTIE - SV3**

#### **Cap. 1 - Generalitati**

**Art. 1** Intreaga zona situata intre liniile de cale ferata si Strada 1 proiectata va avea functiunea de zona verde. La bulevardul Mihai Viteazu exista spatii verzi publice cu acces nelimitat - scuaruri (spatii verzi amenajate cuprinse in registrul spatiilor verzi) si culoare de protectie fata de infrastructura tehnica.

**Art. 2** Functiunea dominanta este :

- perdele de protectie - plantatii si amenajari de benzi din vegetatie forestiera/ arboricola existente si propuse;
- plantatii de protectie a versantilor;
- spatii verzi pentru protectia lacurilor si cursurilor de apa;
- culoare de protectie fata de infrastructura tehnica.

**Art. 3** Functiuni complementare admise in zona sunt: alimentatie publica, mobilier urban (pergole, umbrare, banci, jardiniere, cosuri de gunoi, panouri de afisaj, lampadare, chioscuri de ziare, cabine telefonice, etc), locuri de joaca, terenuri de sport, alei, accese, parcuri, circulatie pietonala si retele tehnico-edilitare.

#### **Cap. 2 - Utilizarea functionala a terenurilor**

**Art. 4 Utilizari permise:**

- plantarea de arbori, arbusti/ plante ierboase (flori, liane)/ amenajari florale/ plante agatatoare/ gazon; ape curgatoare/ statatoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scari; banci, pergole, sculpturi, mobilier si corpuri de iluminat - circa 70% din teren;
- alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere, accese, parcuri - maxim 10% din spatiul verde existent;

**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;
- este interzisa schimbarea destinatiilor spatiilor verzi cuprinse in registrul spatiilor verzi al municipiului, indiferent de tipul de proprietate asupra acestora;

**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 redimensionare hidraulica:
  - pe terenuri cu alunecari de teren stabilizate/ risc mediu-mic de alunecari de teren;
    - pe terenurile cu tasare activa;
    - pe terenurile 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:**

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
  - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
  - 12 m din ax drum judetean/ drum ocolitor, pe ambele parti;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;

- 3 m din ecartament cale ferata uzinala existenta, pe ambele parti;
- culoare de protectie fata de:
  - statia de transformare , LEA 220/ 110/ 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
  - depozitul de carburanti;

### **Cap. 3. Conditii si conformare a constructiilor**

**Art. 9** Caracteristici ale parcelelor (suprafata , forma dimensiune).

Se impune o suprafata de minim 26 mp/ locuitor, pentru spatii verzi in intravilan.

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

- nu este cazul

**Art.12** Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale

- nu este cazul

**Art. 13** Circulatii/ accese carosabile

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

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie 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 latime libera de minim 1,50 m (se admite minim 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 inaltime de maxim 0,20 m.

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

Iesirile din garaje sau parcaje trebuie bine 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 balustrada 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 cailor 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.

**Art.17 Aspectul exterior al cladirilor**

- nu este cazul

**Art. 18 Conditii de echipare edilitara**

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele 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 profilele majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia;

- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;

- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fatadele principale/ ganguri;

- orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta, subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei;

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

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

Toate deseurile organice vor fi compostate in gropi, urmand a fi folosite, ca si ingrasamant chimic. Deseurile anorganice ce nu pot fi fermentate, se vor colecta si transporta la groapa de gunoi zonala.

**Art.19. Spatii plantate - conf. HGR 525/1996 republicata**

	Spatii verzi de folosinta generala	Suprafata ha	Raza de servire		Norma mp/ locuitor	Vizitatori % din pop. totala
			km	minute		
1	Scuar	0,3-3	0,5	6	2,5	20
2	Gradina	3-20	1,5	25	2,5	
3	Parc	peste 20	3,0-4,0	45	8,0	
4	Perdele de protectie	-	-	-	2,0	-
Total spatii de folosinta generala - intravilan					15,0	

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

Parcelele vor putea avea imprejmuiri transparente si cu gard viu, cu inaltimea de maximum 0,90 m. Suprafata imprejmuirilor va fi tratata decorativ.

**Art. 21** Procentul maxim de ocupare a terenului  
POT maxim = 10% - pt constructii.

**Art. 22** Coeficientul maxim de utilizare a terenului  
CUT maxim = 0,10 - pt. Constructii.

### **III.3. - ZONA AFERENTA UNITATILOR DE DEPOZITARE UID - ZONA PUZ EXISTENT - “ATELIERE DE MANUFACTURA, PRESTARI SERVICII SI SPATII DE DEPOZITARE - ACTIVITATI NEPOLUANTE”**

#### **1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona studiata, conform PUG este situata in zona unitatilor de productie industriale si de depozitare (UID) ce este reprezentata de terenurile rezervate actualelor si/ sau viitoarelor unitati productive (industriale si depozitare) si este reprezentata de Subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare, propuse avand indicativul UID2.

##### **Funciunea dominanta a zonei**

- activitati economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare si transport;

##### **Funciunile complementare admise ale zonei**

- circulatie pietonala si carosabila, spatii verzi de protectie, sedii de firma, comert, alimentatie publica si echipare edilitara;

#### **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **Utilizari permise**

- toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament;
- ateliere manufactura, prestari servicii, spatii de depozitare;
- sedii de firma;
- constructii pentru comert si alimentatie publica;
- constructii anexe ce deservesc activitatea specifica zonei;
- lucrari si constructii pentru echipare edilitare;
- circulatie pietonala si auto, platforme betonate;
- spatii verzi de protectie si de aliniament;
- imprejmuiri.

##### **Utilizari permise cu conditii**

- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare constructiilor din zona (garaje, magazii, copertine, etc.);

- amenajare de spatii verzi in interiorul proprietatii dotate cu mobilier de gradina, zone de odihna, etc

#### **Interdictii permanente:**

- locuinte, dotari social-culturale;
- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decat cele specifice pentru animalele de paza;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane, cu exceptia zonelor special amenajate pentru colectare selectiva a deseurilor rezultate din activitatea desfasurata (deseuri menajere, sticla, hartie, PET, etc);

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

- **Orientarea față de punctele cardinale.**

Se va face astfel incat sa asigure iluminatul natural optim in fuctie de profilul activitatii desfasurate.

- **Amplasarea față de drumurile publice**

Se va tine cont de zona drumurilor existente si proiectate.

Se propune amenajarea unui drum (carosabil) de 7.00 m si zona de circulatie pietonala de 1.00 m de o parte a acestuia.

Aliniamentul constructiilor va fi stabilit la 9,50 m fata de marginea trotuarului proiectat din partea vestica a proprietatii.

- **Amplasarea față de căile navigabile existente si cursuri de apă cu potential navigabil**

Nu este cazul.

- **Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.**

Nu este cazul

- **Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

- **Retrageri față de fâșia de protectie a frontierei**

Nu este cazul.

- **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea constructiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în plasa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE .

- aliniament nr. 1 va fi dat de amplasarea constructiilor la distanta de minim 9,50 m fata de limita domeniului public ( marginea trotuarului proiectat prin modernizarea drumului existent) din partea vestica a proprietatii.

- aliniamentul nr. 2 va fi dat de limita zonei de protectie fata de linia electrica aeriana existenta in zona.

- **Amplasarea in interiorul parcelei**

- a. **fata de limitele laterale si posterioare**

- se va pastra o distanta de min. 2,00 m 8,00 m fata de limitele laterale

- b. **amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime fata de limitele laterale si posterioare, precum si a distantei minime intre cladiri (D=H), dar nu mai putin de 10,00 m.

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

- **Accese carosabile**

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

Se va intocmi un proiect tehnic pentru realizarea drumului principal de acces din care se va face accesul la fiecare proprietate;

In interiorul parcelei s-au prevazut platforme betonate pentru parcare, accese, alei si trotuare.

În sistematizarea pe verticală preconizată s-a urmărit să se separe total scurgerea apelor meteorice să nu ajungă pe aleile betonate, care ar putea fi înnorioiate la ploi torențiale. Suprafata betonata va fi pozata pe un pat de balast pentru ruperea capilaritatii, betonul C12/15 si armat cu plasa din fier beton Ø10 cu ochiuri de 10x10 sub care este prevazut un strat de nisip compactat cu o grosime de G=15 cm.

Drumurile se executa cu panta transversala de 2% cu rigole din beton cu sectiunea de 30x20 cm.

- **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 latime libera de minim 1,50 m ( se admit min. 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la intersectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50x1,50 m pt. manevra scaun rulant) si inaltime de max. 0,20 m.



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

Iesirile din garaje sau parcaje trebuie bine 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 cailor pietonale va fi in profil 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; se admite iesirea din aliniament cu o treapta de max. 30 cm.

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

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **• Racordarea la retelele existente**

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

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente;

- Alimentarea cu energie electrică;

- Asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;
- Colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajare reziduale și a deșeurilor.

Realizarea de soluții de echipare edilitară în sistem individual până la realizarea acestora în sistem centralizat trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

- **Realizarea de rețele noi**

- zona studiată nedisponând de rețele edilitare (doar rețea electrică), extinderea rețelelor și pentru zona studiată se va face prin realizarea unor proiecte tehnice separate;

- **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

- **Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- conform situației actuale;
- parcelele vor avea un front minim la strada de 20,00 m și suprafața de 2000 mp;

- **Înălțimea construcțiilor**

- pentru toate clădirile noi înălțimea va fi,  $H_{max} \leq P + 2E = 12,00$  m;

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

- **Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 65\%$ ;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 1.50$  mpAdc/mp teren

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

- **Parcaje**

- nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
- suprafetele parcajelor se determină în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor în vigoare.
- se vor prevedea cel puțin 3-5 locuri de parcare in interiorul parcelei, la o suprafata construita de 200 mp.

- **Spatii verzi**

Spatiile verzi din incintele industriale, in raport cu consideratiile tehnice, igienice si estetice impuse de natura si conditiile intreprinderilor, au rol:

- de separare a sectiilor cu procese de productie specifice;
- de filtru protector;
- de dirijare a curentilor de aer (formarea curentilor verticali);
- de odihna si echilibru psihologic;
- estetic;

Se vor folosi plante rezistente la gradul de nocivitate respectiv (plop canadian, artar).

Spatiile verzi de protectie vor ocupa un procent de minim 20% din suprafata parcelei.

- **Imprejmuiri**

Parcelele vor avea imprejmuiri opace din materiale rezistente si cu gard viu, cu inaltimea de maxim 2,10 m. Spre strada principala, suprafata imprejmuirilor va fi tratata decorativ.

### **III.4. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE (CC)**

#### **Capitolul 1 : Generalitati**

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

- Subzona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente CC1;
- Subzona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente CC2;

**Art. 2** Functiunea dominanta este:

CC1 - circulatia/ stationarea rutiera

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.

#### CC2 - circulatia/ stationarea feroviara

Infrastructura feroviara reprezinta ansamblul elementelor necesare circulatiei si manevrei materialului rulant, cladirile statiilor de cale ferata cu facilitatile aferente, precum si celelalte cladiri si facilitati destinate desfasurarii transportului feroviar.

Fac parte integranta din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, constructiile de aparare si consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviara si alte dotari pentru siguranta circulatiei, terenurile si plantatiile care fac parte din zona caii ferate, mai putin zonele de protectie.

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare cuprinde fasiile de teren in limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiilor trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar in limita de maxim 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate care servesc sub orice forma functionarii aesteia.

#### Art. 3 Functiuni complementare:

CC1 - constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare, parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv magazine, restaurante, etc.); conducte de apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen; perdele vegetale si panouri din materiale fonoabsorbante;

CC2 - constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata; constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei; instalatii fixe pentru tractinua electrica; instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructii

aferente acestora; perdele vegetale si panouri din materiale fonoabsorbante.

## **Capitolul 2- Utilizarea functionala a terenurilor**

### **Art. 4 Utilizări admise.**

- căi de comunicatie rutieră si feroviara si constructiile aferente
- unitati ale intreprinderilor de transport, garaje
- spatii alveolare carosabile pentru transportul în comun
- trotuare si circulatii pietonale
- refugii si treceri de pietoni
- retele tehnico-edilitare
- spatii verzi amenajate
- parcaje pentru salariati si pentru călători.
- lucrări de terasamente, lucrari de arta;
- functiuni complementare pentru deservirea populatiei;

### **Art. 5 Utilizări admise cu conditionări.**

- incintele unitătilor de transport si garajele publice vor obtine avizul de mediu si se vor încadra în normele admisibile de poluare si de asigurare împotriva riscului de incendiu si explozie.

- garajele si parcajele publice vor fi plantate si înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înăltime.

- lucrările, constructiile, amenajările amplasate în zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică si alte lucrări de acelasi gen);

- 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;

- amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de materiale care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;

- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care ar provoca degradarea infrastructurii căilor feroviare, a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- se interzice :
  - cuplarea clădirilor cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
  - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

**Art. 7 Interdicții temporare se stabilesc:**

- până la elaborarea DTAC și până la obținerea avizelor de specialitate
- până la obținerea avizului administratorilor de rețele, conform legislației în vigoare;

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

- Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- Executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- Efectuarea oricărui lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări, sau care ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor rutiere și ferate, a zonei de protecție precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- În zonele de siguranță față de cai de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți
  - 3 m de la calea ferată de o parte și de alta (cu avizul

### Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### Art.9 Caracateristici 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 accesese 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.

**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	-	-
Fasie libera			-	-	-	-	-	-	
Latime totala	8,00	9,00	10,00	12,00	-	-			
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

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

- instalatii necesare functionarii drumului: canalizarea pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, rețeaua de stropit spatii verzi, stalpii pentru telecomunicatii;
- instalatiile edilitare necesare locuintelor si institutii 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.

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

In cadrul oricarui obiectiv se vor prevedea spatii verzi amenajate, care vor participa la agrementarea incintei respective, minim 20% din suprafata terenului, iar daca nu este posibil se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/si inverzirea fatadelor si balcoanelor, care vor fi amplasate astfel incat sa participe la agrementarea spatiului public.

Se vor identifica, pastra si proteja toti arborii mai inalti de 4 m.

Ampasarea pomilor in localitati se face cu acordul administratorului drumului public. Alegerea speciilor si asocierea lor in plantatii trebuie sa corespunda conditiilor de clima si de sol.

Se interzice amplasarea pomilor in interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Latimile fasiilor verzi situate in profilul transversal al strazii, in functie de felul plantatiei, vor fi:

- pentru plantatii de pomi intr-un sir minim 1,00 m;
- pentru plantatii de arbusti minim 0,75-1,00 m;
- pentru gazon si flori minim 0,75-1,00 m;

Plantarea arborilor se poate face si in ochiuri patrute, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 x 1,00 m, sau circular, cu diametru de 1,00 m, care se recomanda sa fie acoperite cu gratare metalice.

Se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile in care sunt amplasate retele si instalatii edilitare subterane.

Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si traversarile pentru pietoni.

Plantatiile cu garduri vii se executa la lucrari ornamentale, precum si la perdele de protectie. Gardurile vii nu trebuie sa perecliteze siguranta circulatiei rutiere.

### **III.5. 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 admise.**

- captari de apa, statii de pompare, rezervoare de apa ;
- posturi/statii de transformare
- centrale termice ;
- statii de reglare masura gaz ;
- antene GSM ;
- 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**

Se vor asigura accese carosabile la toate constructiile aferente retelelor tehnico-edilitare, de min.3,8 latime pe 4,2m inaltime

Se vor asigura ciruculatii pietonale de min 1m latime la toate constructiile aferente retelelor tehnico-edilitare.

**Art.12 Stationarea autovehiculelor**

Se va asigura un loc de parcare pentru autospeciala, langa constructie.

**Art.13 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

**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**

Parcelele se vor asigura cu perdele de protectie in valoare de min. 20% din suprafata terenului.

**Art.17 Imprejmuiri**

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

## **IV. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

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

UTR-urile se identifică cu subzonele funcționale.

Intocmit,  
Arh. Corneliu Stefan Zebacinski

# ANEXELE REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

## **Anexa Nr. 1**

*la regulament*

### **AMPLASAREA**

#### **construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității**

##### **1.1 - Construcții administrative**

1.1.1 - Sediul Parlamentului

1.1.2 - Sediul Președinției

1.1.3 - Sediul Guvernului

1.1.4 - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5 - Sediul Curții Constituționale

1.1.6 - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7 - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8 - Sedii de prefecturi

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

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

1.1.10 - Sedii de primării

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală

1.1.11 - Sedii de partid - sediul central

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

- filiale

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

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

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

1.1.13 - Sedii de birouri

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

##### **1.2 - Construcții financiar-bancare**

1.2.1 - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

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

1.2.2 - Sedii de bănci - sediul central

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

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

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

Amplasament: în zona centrală/de interes.

##### **1.3 - Construcții comerciale**

1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

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

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

#### 1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

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

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

#### 1.3.4 - Piața agroalimentară

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

#### 1.3.5 - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

#### 1.3.6 - Alimentație publică

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

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

#### 1.3.7 - Servicii

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

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

#### 1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

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

### **1.4 - Construcții de cult**

#### 1.4.1 - Lăcașe de cult

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

#### 1.4.2 - Mănăstiri

#### 1.4.3 - Schituri

Amplasament: în afara localităților

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

#### 1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localității

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

### **1.5 - Construcții de cultură**

#### 1.5.1 - Expoziții

#### 1.5.2 - Muzee

#### 1.5.3 - Biblioteci

#### 1.5.4 - Cluburi

#### 1.5.5 - Săli de reuniune

#### 1.5.6 - Cazinouri

#### 1.5.7 - Case de cultură

#### 1.5.8 - Centre și complexe culturale

#### 1.5.9 - Cinematografe

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

#### 1.5.11 - Săli polivalente

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

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

- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

#### 1.5.12 - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

### **1.6 - Construcții de învățământ**

#### 1.6.1 - Învățământ preșcolar (grădinițe)

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

1.6.2 - Școli primare

1.6.3 - Școli gimnaziale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Școli postliceale

1.6.6 - Școli profesionale

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

1.6.7 - Învățământ superior

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

## **1.7 - Construcții de sănătate**

1.7.1 - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe

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

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

1.7.10 - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești

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

## **1.8 - Construcții și amenajări sportive**

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluare, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau

oglinzi de apă

1.8.4 - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

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

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicării

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

### **1.9 - Construcții de agrement**

1.9.1 - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

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

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scururi

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

### **1.10 - Construcții de turism**

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

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

1.10.3 - Motel \* \_\*\*

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

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

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

1.10.5 - Bungalouri \* \_\*\*\*

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

1.10.6 - Cabane categoria \* \_\*\*\*

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

1.10.7 - Campinguri \* \_\*\*\*\*\*

1.10.8 - Sate de vacanță \*\* \_\*\*\*

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

### **1.11 - Construcții de locuințe**

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

## **Anexa Nr. 2**

*la regulament*

### **PROCENTUL de ocupare a terenurilor**

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

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

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidențiale

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

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

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

2.1.6 - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse

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

2.1.7 - Zone de recreere

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

## **2.2 - Condiții de amplasare în cadrul terenului**

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

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m<sup>2</sup>/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

### **2.2.2 - Construcții de învățământ**

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

- zona ocupată de construcție;

- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;

- zona terenurilor și instalațiilor sportive;

- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m<sup>2</sup>/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m<sup>2</sup>/elev.

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

- 25% teren ocupat de construcții

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

### **2.2.3 - Construcții de sănătate**

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

- zona ocupată de construcții;

- zona accese, alei, parcaje;

- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

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

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m<sup>2</sup>/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m<sup>2</sup>/copil pentru creșe și de 40 m<sup>2</sup>/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;

- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);

- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;

- zona verde de parc și alei.

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

### **2.2.4 - Construcții și amenajări sportive**

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct.



1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

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

## **Anexa Nr. 3**

*la regulament*

### **ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale**

#### **3.1 - Construcții administrative și financiar-bancare**

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

#### **3.2 - Construcții comerciale**

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

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

#### **3.3 - Construcții de cult**

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

#### **3.4 - Construcții de cultură**

3.4.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 - 1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

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

#### **3.5 - Construcții de învățământ**

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

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

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

#### **3.6 - Construcții de sănătate**

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

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

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

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

#### **3.7 - Construcții și amenajări sportive**

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile

terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

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

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

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

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

### **3.8 - Construcții de agrement**

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

### **3.9 - Construcții de turism**

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

### **3.10 - Construcțiile de locuințe**

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

## **Anexa Nr. 4**

*la regulament*

## **ACCESE CAROSABILE**

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

### **4.1 - Construcții administrative**

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

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

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

### **4.2 - Construcții financiar-bancare**

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

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

### **4.3 - Construcții comerciale**

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

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

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

### **4.4 - Construcții de cult**

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

### **4.5 - Construcții de cultură**

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

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

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

#### **4.6 - Construcții de învățământ**

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

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

#### **4.7 - Construcții de sănătate**

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

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

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

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

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

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

#### **4.8 - Construcții și amenajări sportive**

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

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

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

#### **4.9 - Construcții și amenajări de agrement**

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

#### **4.10 - Construcții de turism**

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

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

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

#### **4.11 - Construcții de locuințe**

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m

vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accese la parcaje și garaje.

#### **4.12 - Toate categoriile de construcții**

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

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

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

## **Anexa Nr. 5**

*la regulament*

### **PARCAJE**

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

#### **5.1 - Construcții administrative**

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

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13

vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

#### **5.2 - Construcții financiar-bancare**

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

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot

fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

### **5.3 - Construcții comerciale**

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

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

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

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

### **5.4 - Construcții de cult**

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

### **5.5 - Construcții culturale**

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

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

### **5.6 - Construcții de învățământ**

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

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

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

### **5.7 - Construcții de sănătate**

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

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

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

### **5.8 - Construcții sportive**

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

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

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

### **5.9 - Construcții și amenajări de agrement**

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

persoane.

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

### **5.10 - Construcții de turism**

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

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

### **5.11 - Construcții de locuințe**

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

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

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

### **5.12 - Construcții industriale**

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

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

### **5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,**

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

## **Anexa Nr. 6**

*la regulament*

## **SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

### **6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare**

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

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

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

### **6.2 - Construcții comerciale**

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

### **6.3 - Construcții de cult**

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

### **6.4 - Construcții culturale**

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

### **6.5 - Construcții de sănătate**

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8

vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m<sup>2</sup>/bolnav.

6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m<sup>2</sup>/copil.

#### **6.6 - Construcții și amenajări sportive**

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

#### **6.7 - Construcții de turism și agrement**

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

#### **6.8 - Construcții de locuințe**

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

#### **6.9 - Construcții industriale**

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