



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALĂU

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr. 3, jud. Salaj

tel/fax: +40-260-661869

email: primaria@zalausj.ro

www.zalausj.ro



Certificat RO-3415, pentru
Sistem de Management al Calitatii
Conform ISO 9001:2000

HOTĂRÂREA NR.131

din 12 mai 2008

privind avizarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe Unifamiliale P-P +2 Parcela str.Pădurii ” beneficiar Cernestean Nicolae

Consiliul Local al Municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul nr.21.422 din 25.04.2008 întocmit de Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

-Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPAT;

În temeiul art. 36 alin.(4) lit. "d" și alin. (5) lit.c din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

În baza art. 45 alin. 2 lit e din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se avizează Planul Urbanistic Zonal „Locuințe Unifamiliale P-P +2 Parcela str.Pădurii ” beneficiar Cernestean Nicolae, conform documentației tehnice care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul municipiului Zalău
- Institutia Prefectului județului Salaj
- Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului
- Direcția administrație publică locală
- afișare la sediul Primăriei municipiului Zalău.
- mass-media locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Onac Alexandru

DAPL/AC/2 EX.



CONTRASEMNEAZĂ,

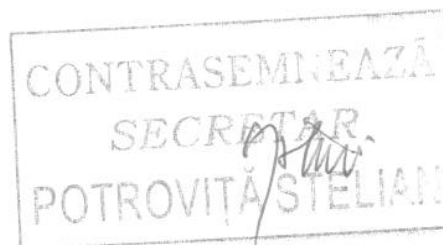
SECRETAR

Petroviță Stelian

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**LOCUINTE UNIFAMILIALE P-P+2
PARCELA STR. PADURII
PROPRIETAR CERNESTEAN NICOLAE
ZALAU JUD. SALAJ**

VOL. 1 – MEMORIU GENERAL



CUPRINS – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Zona locuințe și funcțiuni complementare
Zona căilor de comunicație

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din zona studiată (parcelsa .extravilan str.Padurii-proprietar Cernestean Nicolae si sotia Carmen din.municipiul Zalău,inscrisa CF nr.8673), în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat.

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului și este proprietate particulară. Prin P.U.G. 2006-2007, parcela studiata a fost propusa pentru a fi introdusă în intravilan , în subzona locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare situate în zona de protecție M.Ap.N ce necesită elaborare de PUZ. Prin tema de proiectare se solicită schimbarea destinației terenului din agricol în zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P- P+2.

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

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

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

În cazul în care ulterior aprobării P.U.Z. apar modificări ale prevederilor acestuia privind regimul de construire (funcțiunea, înălțimea maximă, CUT și retragerea față de aliniament) este necesară elaborarea altei documentații pentru P.U.Z. ce se va aviza și aproba după 12 luni de la data aprobării documentației inițiale.

În cazul în care ulterior aprobării P.U.Z. apar modificări ale prevederilor acestuia privind POT-ul și distanțele față de limitele laterale/posterioară, este necesară elaborarea unei documentații pentru P.U.D, ce se va aviza și aproba după 12 luni de la data aprobării documentației P.U.Z. inițiale.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- H.G.R. nr. 525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- GM – 010/2000 ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadrul al P.U.Z.
- GM – 007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea nr. 50/1991 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea locuinței nr. 114/1996 (republicată)
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare:
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă privind modul de viață al populației

- H.G.R nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, republicată
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996
- Ordonanța nr. 43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare
- H.G.R nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice
- Legea protecției civile nr. 106/1996 cu modificările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr. 212/1997 cu modificările ulterioare
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții
- Ordonanța Guvernului nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

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

• Lucrări ce necesită autorizație de construire

Pentru lucrări de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului la construcțiile private (locuințe/publice (străzi, trotuare, rețele tehnico-edilitare) pe bază de C.U. PAC emise de Consiliul Local cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale.

Pentru construcțiile cu caracter militar și special, autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organele abilitate.

- **Lucrări ce nu necesită autorizație de construire**

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 împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate
- Reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei
- 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 apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare/contorizare a consumurilor de utilități
- Reparații și înlocuiri la pardoseli
- Reparații și înlocuiri la finisaje interioare/exterioare; tencuieli, placaje, altele asemenea – la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive
- Lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente
- Lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă

În cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat UTR-urile pe unități și subunități funcționale, caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa : „Reglementări urbanistice, zonificare”, unde sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei subzone.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

În zona studiată se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale/culturale care sunt protejate prin prezentul regulament:

- Spațiile verzi amenajate:
 - min. 45% din suprafața lotului
 - min. 1 copac/100 mp, la o distanță de minim 5 m față de locuință
- vestigiile arheologice (raza = 50 m), în cazul descoperirii acestora

Autorizarea de lucrări de intervenție sau de construire în zonele protejate cu vestigii arheologice, conform prezentului regulament, este permisă după obținerea avizului privind descărcarea terenului de sarcină istorică.

- **Zone de protecție / interdicție:**

- Zone de protecție pe baza normelor sanitare – distanțe minime admise
- 15 m din albia minoră a văii pe ambele maluri
- 10 m între platforma gospodărească/groapa de compost și locuință

- **Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice**

- 3 m din conductorul extern, în fiecare parte, LEA 0,4 kV
- 10 m din ax stradă (drum existent modernizat) pe ambele părți

- **Zone cu interdicție totală de construire:**

- Pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute prin P.U.Z.
- În zona de protecție:
 - LEA (3 m din conductorul extern, în fiecare parte)
 - În zona de dărâmături $H/3 = 3,00$ m, în jurul construcțiilor

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

• **Măsuri propuse – prevenirea/diminuarea riscurilor naturale**

Seismic, terenul se încadrează în zona F; $T_c = 0,7$ sec; $K_s = 0,08$ (Normativ P 100-1/2006)

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 m (STAS 6054/77)

Terenul studiat nu prezintă urme de surpări sau alunecări de teren.

Măsuri și recomandări conform studiu geotehnic

- Adâncimea minimă $D_f \min = -1,20$ m, de la nivelul terenului
- $P_{conv} = 250$ kPa
- Fundațiile vor fi din b.a.
- Nu se permite stagnarea apelor pe amplasament
- Se va executa un trotuar etanș de minim 1 m în jurul construcției

• **Măsuri de protecție pentru diminuarea /eliminarea surselor de poluare**

În zona studiată nu se evidențiază riscuri antropice.

- Se interzice depozitarea/deversarea de deșeuri menajare și dejecții animaliere în locuri neautorizate/pe malurile cursurilor de apă
- Se interzice activitățile cu substanțe nocive în apropierea surselor de apă (pe o rază de 30 m)
- Amenajarea unei platforme gospodărești pentru deșeuri menajare la o distanță de minim 10 m față de locuință

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

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

Acestea sunt:

- Rețele tehnico-edilitare
- Străzi, trotuare propuse a fi modernizate

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

La amplasarea locuințelor, se va menține alinierea la o distanță de 25 m, față de domeniul public (trotuar).

Distanța față de limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 3 m, respectiv față de limita posterioară, va fi de min 20 m (vezi planșa Reglementări urbanistice, zonificare).

Amplasarea construcțiilor în interiorul aceleiași parcele se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri de 4,5 m.

Amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor/perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic, la min. 10 m din ax stradă pe ambele părți.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

• Accese carosabile

La construcțiile de locuințe se vor asigura accese carosabile pentru locatari, colectarea deșeurilor menajare și a mijloacelor de stingere a incendiilor de min. 4 m lățime.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80 m și 4,20 m înălțime.

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

• Accese pietonale

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

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

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de 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;

- **Parcaje**

Pentru locuințe vor fi prevăzute min 2 locuri de parcare/casa

- **Suprafața maximă admisă de alei, parcări/parcelă**

15 % din suprafața terenului.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Orice construcție nouă, se va racorda la toate rețelele de echipare edilitară propuse.

Orice intervenție asupra structurii unei clădiri se va efectua concomitent cu schimbarea instalațiilor interioare deteriorate, pentru ridicarea confortului clădirii.

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, dejecțiilor animaliere și a deșeurilor

Realizarea de soluții de echipare edilitară în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.

Rețelele electrice, de telefonie, TV cablu, internet etc se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profile majore, fără a deteriora imaginea clădirii.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incinta/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Clădirile sunt dispuse numai în regim de construire izolat
- Parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12 m
- Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea
- Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere de minim 4 m

Alinierea:

- Față de domeniul public 25 m
- Față de limitele laterale 3 m
- Față de limita posterioară 20 m

Indici urbanistici:

- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) 35 %
- Procentul maxim de acoperire cu suprafețe impermeabile 50 %
- Coeficientul maxim de ocupare a terenului (CUT) 1,00 %
- Regimul maxim de înălțime P+2 (9 m la streșină)

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spații verzi private

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate
 - Amenajarea de spații verzi pe parcelă (min. 45% din suprafața lotului)
 - Plantarea unui copac/100 mp, la o distanță de min 5 m față de locuință
- În zonele de versanți se recomandă plantarea cu salcâm, fag, plop, frasin. nurile vor avea împrejurimi transparente cu înălțimea de maximum ,80 m (din fier sau plasă metalică) cu un soclu opac de cel mult 30 cm înălțime. Se recomandă dublarea împrejurimii cu gard viu.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- **Zone funcționale și propuneri de zonificare**

Zona studiată are o suprafață de 2356 mp (vezi planșa „Reglementări urbanistice, zonificare”) și cuprinde următoarele zone și subzone funcționale:

Zona locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2) cuprinde subzonele:

- Subzona locuințe unifamiliale, izolate, cu regim mic de înălțime P – P+2;
- Subzona curte, trotuar, parcare, platformă gospodărească
- Subzona spații verzi
- Subzona rețele tehnico-edilitare
- **Zona căilor de comunicație și a construcțiilor aferente (CC) cuprinde subzonele:**
- Subzona căi de comunicație rutieră (CC1) – stradă și trotuare:

Bilanț teritorial

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Locuințe și funcțiuni complementare, din care:	0,00	0,00	2250,00	95,50
Locuință			550,00	23,34
Curte, trotuar, parcare, platformă gospodărească			350,00	14,86
Spații verzi			1125,00	47,75
Rețele tehnico-edilitare			225,00	9,6
Instituții și servicii de interes public	0,00	0,00	0,00	0,00
Unități agro-industriale și depozitare	0,00	0,00	0,00	0,00
Căi de comunicație și transport, din care:	53,00	2,25	106,00	4,5
Rutier	53,00		75,00	3,18
Trotuare	0,00		21,00	0,9
Spații verzi	0,00		10,00	0,5
Spații verzi publice	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcții tehnico-edilitare	0,00	0,00	0,00	0,00
Gospodărie comunală	0,00	0,00	0,00	0,00
Ape	0,00	0,00	0,00	0,00
Păduri	0,00	0,00	0,00	0,00
Destinație specială	0,00	0,00	0,00	0,00
Terenuri neproductive	53,00	2,25	0,00	0,00
Terenuri agricole	2250,00	95,50	0,00	0,00
TOTAL	2356,00	100,00	2356,00	100,00

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

• Capitolul 1 – Generalități

Art.1. Zona locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2) cuprinde subzonele:

- Subzona locuință unifamilială, izolată, cu regim mic de înălțime P – P+2
- Subzona curte, trotuar, parcare, platformă gospodărească
- Subzona spații verzi
- Subzona rețele tehnico-edilitare

•

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuire în regim izolat, cu h max. P+2.

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- Circulație pietonală și carosabilă
- Spații verzi/grădină
- Comerț/servicii/profesii libere, dacă S.utilă este sub 200 mp
- Anexe gospodărești (garaj, șopron, filigorie, atelier, magazie)
- Construcții și amenajări de echipare edilitară și gospodărie comună

• Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor

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

Art.5. Utilizări permise cu condiții:

- Se va respecta procentul de acoperire cu suprafețe impermeabile (clădiri, trotuare, platforme) de max. 50%
- Adâncimea minim $D_f \text{ min} = -1,20 \text{ m}$, de la nivelul terenului
- $P_{\text{conv}} = 250 \text{ kPa}$
- Fundațiile vor fi din b.a.

Art.6. Utilizări interzise:

- Unități productive poluante sau incomode prin traficul generat
- Unități agro-zootehnice
- Adăposturi pentru animale (peste 2 capete bovine/porcine)

- Abatoare
- Stații de întreținere auto
- Depozite en gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refolosibile
- Platforme de precollectare a deșeurilor urbane
- Discotecă, club
- Orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art.7. Interdicții temporare de construire se stabilesc pentru terenurilor:

- Cu vestigii arheologice, în care se impune descărcarea terenului de sarcină istorică;

Art.8. Interdicții definitive de construire se stabilesc :

- Pe terenurile traversate de LEA 0,4 kV, câte 3 m din conductorul extern, în fiecare parte
- În zona de dărâmături $H/3 = 3,00$ m în jurul construcțiilor

• **Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.9. Caracteristicile parcelei (suprafață, formă, dimensiuni)

- Parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de min.12 m
- Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea
- Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere de min 4 m
- Clădirile se vor amplasa numai în regim de construire izolat

Art.10. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea distanței minime obligatorii față de limita cu domeniul public (trotuar) – 25 m.

Amplasarea față de drumul public al construcțiilor se va face cu respectarea zonei de siguranță de 10 m din axul străzii, pe ambele părți.

Art.11. Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei și unele față de altele în interiorul parcelei

- Față de limitele laterale minim 3 m
- Față de limita posterioară minim 20 m
- Distanța minimă între clădiri 4,5 m

Art.12. Orientarea construcțiilor de locuit față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

Locuințele vor evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Art.13. Circulații/accese carosabile

La construcțiile de locuințe se vor asigura accese carosabile pentru locatari, colectarea deșeurilor menajere și a mijloacelor de stingere a incendiilor de min. 3 m lățime.

Art.14. Circulații /accese pietonale

Se va asigura acces pietonal și trotuar etanș de gardă în jurul clădirii de minim 1 m lățime.

Art.15. Necesarul de parcaje: minim 2 locuri / cladire

Art.16. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi:

P + 2 (max. 9 m la streșină)

Acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională.

Art.17. Aspectul exterior al clădirilor

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art.18. Condiții de echipare edilitară

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară, în sistem individual sau centralizat, ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate/compostate în gropi, urmând a fi folosite ca și îngrășămint organic.

Suprafața min. Rezervată pentru platformă gospodărească:

2, 00 mp/parcelă

distanțele minime de protecție sanitară admise sunt:

- 15 m din albia minoră a văii.....pe ambele maluri
- 10 m între platforma gospodărească/groapa de compost și locuință

•

Se vor respecta normele de igienă impuse de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

Art.19. Spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate:

- amenajarea de spații verzi pe parcelă (min. 45% din suprafața lotului)
- plantarea unui copac/100 mp la o distanță de minim 5 m față de locuință

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

Se vor prevedea spații verzi amenajate cu vegetație floricolă, spre frontul străzii, care vor participa la agrementarea incintei și a spațiului public.

Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

Distanța între arbori și alte elemente

Elementele străzii	Spații libere până la trunchiul arborilor și arbuștilor	
	Arbori m	Arbuști m
Construcții subterane		
Conducte de gaz	2	1,5
Cabluri electrice	2	1,5
Țevi de alimentare cu apă și tuburi de canalizare	2	-
Clădiri, garduri, drumuri		
Clădiri de partea ferestrelor	5	1,5
Clădiri pe partea pereților fără geamuri	2	1,5
Borduri ale drumurilor de transport	1	0,4
Piloni și stâlpi fără instalații subterane de cabluri el.	1,0	0,5

Art.20. Împrejmuiri

Terenurile vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 1,80 m (din fier sau plasă metalică) cu un soclu opac de cel mult 30 cm înălțime.

Art.21. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) = 35 %

Art.22. Coeficientul maxim de ocupare a terenului (CUT) = 1,00

ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Capitolul 1 – Generalități

Art.1. Zona căilor de comunicație și a construcțiilor aferente (CC) cuprinde:

- subzona căi de comunicație rutieră (CC1) – stradă și trotuare;

Funcțiunea dominantă este circulația/staționarea rutieră (a mijloacelor de transport auto, cu tracțiune animală, a bicicliștilor și pietonilor).

Zona străzii include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri. Pe sectoarele de străzi fără canalizare, scurgerea apelor trebuie asigurată prin șanțuri amenajate.

Art.2. Funcțiuni complementare: rețele tehnico-edilitare, echipamente ambientale (mobiliu urban).

Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.3. Utilizări permise:

- lucrări și amenajări specifice, menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic;
- lucrări edilitare sau racordurile pentru rețelele edilitare;

Art.4. Utilizări interzise:

- orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta zona de siguranță a străzii, 10 m din ax pe ambele părți;
- realizarea de străzi, fără asigurarea sistemului de colectare a apelor pluviale

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 5. Completarea, modernizarea, repararea rețelei stradale, indiferent de importanța străzilor respective, se va face respectând normele de specialitate, pe bază de proiect tehnic.

Art.6. Caracteristicile străzii propuse de categoria a III-a, care asigură accesele și legăturile locale (drum existent propus spre modernizare)

Elementele geometrice ale străzii:

- 2 benzi x 3,5 m lățime
- 2 rigole acoperite x 0,5 m

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

UTR-urile se identifică cu subzonele funcționale.

ÎNTOCMIT
Arh.Corneliu Zebacinski



ANEXA ___ la HCL 131/12.05.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ONAC ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

