



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.158

din 26 mai 2008

privind avizarea PUZ „Ansamblu Cladiri functiuni mixte,locuinte si comert „ b-dul Mihai Viteazu nr.71-beneficiar: SC Multicom SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

- Referatul nr.20780 din 23.05.2008 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" si 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 avizeaza Planul Urbanistic Zonal „Ansamblu Cladiri functiuni mixte,locuinte si comert „ b-dul Mihai Viteazu nr.71-beneficiar: SC Multicom SRL,conform documentatiei tehnice care face parte integranta din prezenta hotarare.

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 judetului Salaj
- Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului
- Direcția administrație publică locală
- afișare la sediul Primăriei municipiului Zalău.
- mass-media locala.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Onac Alexandru

DAPL/SJ/LP/6ex



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR**

Petroviță Stelian



BORDEROU

1. PIESE SCRISE :

- Fisa proiectului
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Memoriu general

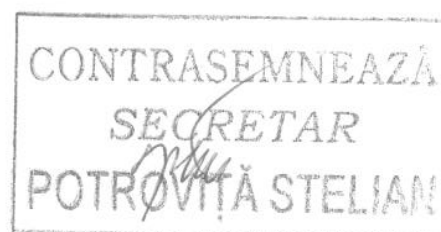


2. PIESE DESENATE :

- | | |
|---|--------------|
| - Plan de incadrare in teritoriu | sc. 1 : 5000 |
| - Ridicare topografica – situatie existenta | sc. 1 : 1000 |
| - Reglementari urbanistice | sc. 1 : 500 |
| - Reglementari – echipare edilitara | sc. 1 : 500 |
| - Proprietatea asupra terenurilor | sc. 1 : 500 |

Intocmit

Arh. Florina Nicoleta Florian



FISA PROIECTULUI



Denumirea lucrării :

P.U.Z.

**ANSAMBLU FUNCIONI MIXTE, LOCUINTE SI
COMERT**

Beneficiar:

SC MULTICOM SRL

Str. Mihai Viteazul, nr. 71

Zalau , jud. Salaj

Amplasament :

Bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 71

Zalau , jud. Salaj

Faza de proiectare :

PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant :

S.C. " N&D INTERNATIONAL" S.R.L.

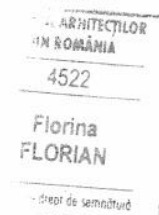
Cluj-Napoca , str. Viilor , nr. 20C , jud. Cluj

Tel./ Fax. 0264 43 70 67



Proiectant de specialitate: **arh. FLORINA NICOLETA FLORIAN**

Tel 0722612113



Colectiv de elaborare :

ing. Fuchs G. Herman

Ing. Sofron Sabin

februarie 2008

MEMORIU GENERAL



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Obiectiv: **P. U. Z.**
ANSAMBLU CLADIRI FUNCTIUNI MIXTE, LOCUINTE SI COMERT
- Amplasament : B-dul Mihai Viteazul , Nr. 71
Zalau , jud. Salaj
- Beneficiar : SC MULTICOM SRL
B-dul Mihai Viteazul, nr. 71
Zalau , jud. Salaj
- Proiectant : S.C. "N&D INTERNATIONAL" S.R.L.
- Proiectant de specialitate : arh. FLORINA NICOLETA FLORIAN

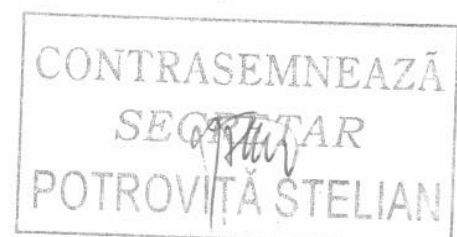
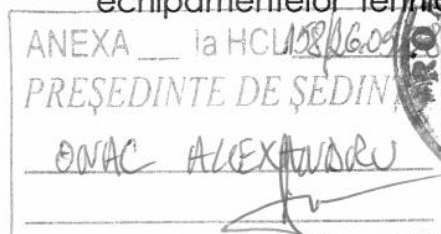


1.2. OBIECTUL LUCRARI

P.U.Z. pentru stabilirea elementelor urbanistice in vederea amplasarii unui ansamblu de cladiri cu functiuni mixta (locuire si spatii comerciale) de locuire, in conformitate cu Certificatul de urbanism nr 1757 din 04.12.2007 . SC MULTICOM SRL solicita construirea unui ansamblu format din 3 corpuri pe parcela proprie , precum si racordarea lor la utilitatile aferente.

Conform P.U.G. si R.L.U. Zalau , zona apartine intravilanului municipiului Zalau.

Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie schimbarea destinatiei existente a zonei studiate si reglementarea modului de construire in incinta circulatiei publice , zonele de protectie si echipamentelor tehnico - edilitare.



1.3. SURSE DE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICA

- Ridicare topo , vizata O.J.C.G.C.
- P.U.G. si R.L.U.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona are in prezent destinatia , conf. PUG Zalau de SERVICII DE INTERMEDIERE – CENTRU SERVICII.

Zona este alcatuita din parcele proprietate privata , majoritatea acestora avand cladiri cu functiuni industriale sau de servicii.

Perimetrul studiat , este in intravilanul Mun. Zalau intr-o zona cu infrastructura industriala datand din anii 70'-80'. Constructiile sunt in principiu retrase de la limita spre strada, iar regimul de inaltime este de max. P+3, cladirile majore ale zonei studiate fiind fosta ,Turnatorie' si Expo Zalau. Parcela, totalizand 5276 mp , este proprietatea SC MULTICOM SRL, conform extrasului CF.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Perimetrul studiat se afla situat in intravilanul municipiului Zalau, in afara zonei protejate, pe Bulevardul Mihai Viteazul, intr-o zona industriala, zona de inceput a bulevardului.

Delimitari ale perimetrului studiat :

- La Nord – Rastau Avram
- La Vest – A.C.R. si S.C. SANDANA S.R.L.
- La Est – „Cantina” S.C. I.A.F.O S.A.
- La Sud – B-dul Mihai Viteazul

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Analiza Geotehnica

Conform sondajelor geotehnice efectuate pe parcela studiata, s-a constatat urmatoarea stratificare a terenului, pe partea unde propunem amplasarea corpurilor de cladire conform fiselor forajelor F 4814, F 4818, F4820 :

- +/- 0,00 - -0,40 - 1,00 m umplutura
- 0,60 m - -1,90 m argila cafenie, cafenie-ruginie, plastic consistenta vartoasa
- 1,90 m - -2,40 m argila galbena
- 2,40m - -2,90 m argila prafoasa galbena , plastic vartoasa
- 2,90 m - -4,00 m nisip cu pietris cu liant argilos cafeniu

Pe alocuri, inspre partea vestica a terenului , conform F4817 se gaseste un strat de argila galbena cu si pe alocui fara intercalatii de praf, cu oglinzi de frictiune, plastic consistenta, dar pe acea parte s-a propus o aleea carosabila de incinta.

Ca si conformatie geomorfologica, terenul creste de la strada inspre capatul parcelei, cu o panta medie de 8% diferenta pe inaltime, de la nivelul strazii pana in capat fiin de 8 m. Caracteristicile care tin de conformatia reliefului si natura litologica a formatiunilor sunt elemente esentiale care confera amplasamentului o deplina stabilitate fara a exista riscul declansarii unor fenomene geodinamice.

In prezent zona nu are plantatii de arbori si arbusti, este o zona arida.

2.4. CIRCULATIA RUTIERA

In aceasta zona, principala cale de acces este Bulevardul Mihai Viteazul, avand o latime de 20.00 m; strada are 4 benzi de circulatie cu spatiu verde de demarcatie pe mijloc, intrerupt cu o ritmicitate de 100 m pentru a face posibila intoarcerea pe sensul opus de circulatie. Acesta este si drumul de iesire spre Satu Mare , iar inspre centru se intersecteaza cu alte 2 Bulevarde principale : 22 Decembrie si C. Coposu. Din Bulevard se mai ramnifica alte strazi, dintre care cea mai importanta e S. Barnutiu.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona este mediu mobilata cu constructii de hale, foste fabrici sau alte cladiri industriale. Cladirile care exista sunt amplasate cu o densitate mica, pe parcele proprietate private, retrase de la strada, avand un regim maxim de inaltime P+2 si P+3.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona dispune de toate retelele edilitare – gaze naturale, telefonie, energie electrica si apa-canal. Bransamentele se vor face la retelele existente. Transportul in comun este asigurat in zona de autobuze .

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Din analiza situatiei existente se constata ca sunt respectate normele de protectia mediului in conformitate cu legea protectiei mediului nr. 137/95.

Funciunile propuse sunt compatibile si nu creaza servituti limitrofe, obiectivele nou propuse neridicand probleme de mediu.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Se observa dezvoltarea unor zone periferice avand destinatia de hale de productie, cu dotarile corespunzatoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu este cazul.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona este inclusa in intravilanul municipiului Zalau, in regimul de servicii de intermediere – centru servicii.

Conform P.U.G. si R.L.U. zona are destinatia de subzona SERVICII DE INTERMEDIERE – CENTRU SERVICII, si se propune prin prezenta documentatie, schimbarea destinatiei intr-o **ZONA LOCUINTE SI SERVICII (UTR –CM1)**.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului si conditiile optime de fundare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. **CIRCULATIA STRADALA** - Circulatia se face in prezent de pe Bulevardul Mihai Viteazul.

Se reglementeaza accesul pe teren, astfel ca s-a propus un acces (posibil pazit) atat pentru pietoni, cat si pentru vehicule. Accesele sunt astfel organizate incat sa permita o relatie cat mai buna cu etajele inferioare ale primei cladire ce sunt destinate comerului.

Vehiculele vor stationa numai in interiorul parcelelor, in acest sens s-a prevazut pe parcela 4 locuri de parcare pentru autovehicule plus un parcaj subteran cu 140 de locuri de parcare.

3.4.2. **CIRCULATIA IN INCINTE**- Organizarea circulatiei interioare proprii a incintei se face printr-o alee carosabila de incinta ce are o latime de 7.20 m aflata in fata primei cladiri; din aceasta alee se intra in parcajul subteran si tot aici se permite autovehiculelor de tonaj mare sa faca si manevrele pentru aprovizionarea spatiilor comerciale.

3.4.3. **PARCAJE** - Se prevad parcaje proprii in incinta pentru autoturisme, pe parcela, fiind organizate 4 parcuri adiacente aleii carosabile de incinta. **Calculul necesarului locurilor de parcare s-a facut conform normativului P132-93 si P132-9**, astfel : 60 apartamente - 60 locuri in garaj la demisol; 4211 mp Spatiu Comercial - 80 locuri de parcare in garaj la demisol; pentru vizitatori s-au calculat 4 locuri de parcare la sol. **In Total - 144 locuri de parcare.**

3.4.4. **CIRCULATII PIETONALE** - Se prevad accese pietonale amenajate.

Circulatia pietonala in incinta se desfasoara in partea vestica a cladirilor, urcand in trepte pana la ultimul corp de cladire. Deasemenea exista si un sistem de pasarele care leaga al doilea bloc de locuinte colective de primul si de al treilea corp al ansamblului.

SISTEMATIZAREA VERTICALA – Terenul va necesita mici lucrari, in special pentru amenajarea unei platforme in zona parcarilor la sol, cat si pentru acoperirea parcarii ce se dezvolta pe 2/3 din lungimea totala a parcelei. Alea pietonala se aseaza dupa panta terenului; panta existenta asigura scurgerea apelor pluviale.

3.4.5. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, este astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Suprafata libera, verde din cadrul parcelei ce nu formeaza o terasa utilizabila va fi plantata in proportie de 75 %, iar zonele cu terase utilizabile, vor fi plantate in proportie de 10 %.

Suprafata libera neocupata cu circulatii, parcaje si platforme functionale se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp.

3.4.6. IMPREJMUIRI

Imprejmirile spre strada sunt transparente cu inaltime de 2.00 metri din care un soclu de 0.40 m., vor fi dublate cu gard viu.

Portile de intrare sunt retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

3.5. ZONIFICAREA TERITORIULUI , BILANT TERITORIAL

ZONIFICAREA TERITORIULUI		EXISTENT		PROPOS	
	ZONE FUNCTIONALE	mp	%	mp	%
	SUBZONA ACTIVITATILOR TERTIARE PENTRU ZONA INDUSTRIALA	0	0	5267,00 mp	76,90
	SERVICII DE INTERMEDIERE – CENTRU SERVICII	5267,00 mp	76,90	0	0
	CAI DE CIRCULATIE RUTIERA	1581,30 mp	23,10	1581,30	23,10

	TOTAL ZONA STUDIATA	6848,30 mp	100,00	6848,30	100,00
BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
1.	CONSTRUCTII	1535.30 mp	100 %	1882 mp	POT – 35.73
2.	SUPRAF. CONSTRUITA DESFASURATA	1535.30 mp	CUT-0.29	10549 mp	CUT – 2.00
3.	PLATFORME SI ALEI PIETONALE DE INCINTA	60 mp	1.14 %	953 mp	18.09 %
4.	SPATII VERZI	4012 mp	76.17 %	2432 mp	46.18 %
REGIMUL TEHNIC EXISTENT		REGIMUL TEHNIC PROPUS			
SERVICII DE INTERMEDIERE – CENTRU SERVICII		ZONA LOCUINTE SI POT max. = 35.73 % SERVICII CUT max. = 2.00 ADC/mp teren H max = 25.50 m			

- Constructiile noi propuse vor avea un aspect architectural si dotari corespunzatoare functiunii.
- Regimul de inaltime va fi max. 25.5 m
- Regimul de aliniere a constructiilor : distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse.

Criteriile pe baza carora s-au stabilit limitele de aliniere sunt urmatoarele:

- Regimul de inaltime existent si propus
- Profilele transversal ale arterelor de circulatie
- Degrevarea domeniului public de stationare auto
- Zone de protectie sanitara

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare precum si a apelor meteorice.

3.6.2. CANALIZAREA

Apele de suprafata vor fi colectate de rigole si dirijate spre sistemul de canalizare a orasului.

3.6.3. ALIMENTAREA CU GAZE

Alimentarea cu gaz se va asigura prin bransamentul la retelei de gaz existenta pe Bulevardul Mihai Viteazul.

3.6.4. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racord la reseaua publica existenta pe domeniul public.

3.6.5. TELECOMUNICATII

Se va realiza racordul la reseaua de telefonie existenta pe Bulevardul Mihai Viteazul.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Functiile propuse sunt nepoluante si nu creaza servituti vecinatatilor;
- Nu exista riscuri naturale si tehnologice;
- Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare reseaua publica de canalizare a orasului Zalau.
- Depozitarea deseurilor se va face in incinta si se vor evacua periodic la rampa centralizata de gunoi conform acordului de mediu si a contractului cu o firma de salubritate.
- Se vor planta cu gard viu si pomi suprafetele libere din spatile de retragere fata de aliniamente si din interiorul incintelor.

- Eliminarea disfuncțiilor cailor de circulație și racordarea la rețelele edilitare majore vor asigura protejarea mediului construit.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITARE PUBLICA

- Nu este cazul
- Terenurile proprietate publică sunt reprezentate de caile de circulație, rețele tehnico-edilitare, ape.
- Circulația terenurilor.

4. CONCLUZII

Prezentul P.U.Z. – P.U.D. reglementează modul de construire și autorizare în vederea amplasării obiectivului **"CONSTRUIRE ANSAMBLU CLADIRI FUNCȚIUNI MIXTE, LOCUINȚE ȘI COMERT"** în intravilanul Municipiului Zalău, Bulevardul Mihai Viteazul nr. 71, jud. Salaj.

Categoriile principale de intervenție constituie schimbarea destinației zonei, extinderea echipării tehnico-edilitare, amenajarea acceselor carosabile și pietonale, amenajarea unor parcaje supra- și subterane care să asigure staționarea vehiculelor pe parcelă pentru toate cele 3 corpuri de clădire. Calculul necesarului locurilor de parcare a fost făcut în conformitate cu Normativul **P132-93, P132 – 9.**

Intocmit,

arh. Florina Nicoleta Florian

data 2008-04-12

[Signature]





MUNICIPIUL ZALAU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului existent al municipiului ZALAU pe parcela studiată.

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

Nu este cazul

ANEXA _____ la HCL 158/26.05.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ONAC AL



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

Prezentul regulament menține - cu unele reactualizări și adaptări inerente - acele prevederi cuprinse în "Regulamentul de construcții și alinieri pentru Municipiul Zalau", Tipografia Minerva, 1933, ale caror efecte sunt imprimate în configurația și scara cadrului construit al localității.

CM - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din mixtarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor punctelor de concentrare a locuitorilor (autogara, gara, zona de activități etc).

În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puțin **30%** din ADC.



Este recomandabil ca pentru zona mixta care se realizeaza prin conversia si extinderea blocurilor recent realizate sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale in lungul principalelor artere de circulatie in dublul scop: asigurarea coerentei imaginii urbane si a bunei functionalitati a zonei preponderent rezidentiale adiacente;

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

CM 1 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+10:

CM 1a - zona mixta situata in afara ariilor protejate;

CM 1b - zona mixta situata in arii protejate;

CM 2 - subzona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+3:

CM 2a - zona mixta situata in afara ariilor protejate;

CM 2b - zona mixta situata in arii protejate.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- lacasuri de cult;
- 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;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafeneleetc;



- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;

- se admit activitati in care accesul publicului la parterul cladirilor nu este liber numai cu conditia ca acestea sa nu prezinte la strada un front mai lung de **40.0 metri** si sa nu fie invecinate mai mult de doua astfel de cladiri

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de **100 metri** de servicii si echipamente publice si de biserici;

- se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in minim **30 %** din ADC pentru fiecare operatiune.

CM 1a + CM 2a - se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente.

CM 1b + CM 2b - orice interventie in zonele protejate vor respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizatiei se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu zona protejata si monumentale existente si propuse situate in limita de **100 metri**. In cazul unor volume inalte pentru acordarea autorizatiei pot fi cerute studii de impact al noii volumetriei din punctele de co-vizibilitate

si

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- statii de intretinere auto;



- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

furn



ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI)

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - cu urmatoarele conditionari sau conform PUZ pentru principalele artere si pentru zona de extindere:

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **30.0 metri**;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim **500 mp.** si un front la strada de minim **12.0 metri**, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcanе laterale si de minim **18.0 metri** in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - cu urmatoarele conditionari sau conform PUZ:

- cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 -10 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente;
- 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;
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de **4.0 metri**; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;
- pentru cladirile care alcatuiesc fronturi continue se stabileste un aliniament posterior situat la o distanta de maxim **20 metri** fata de aliniamentul la strada.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR



CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - cu urmatoarele recomandari sau conform PUZ:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3.0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de subzona predominant rezidentiala realizata in regim discontinuu; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri;
- se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor cu activitati productive de pe fatadele orientate spre parcelele laterale care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai putin de **10.0** metri sa aiba parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b cu urmatoarele conditionari sau conform P.U.Z:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **6.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - cu urmatoarele conditionari sau conform PUZ:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri.
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor 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 va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - cu urmatoarele conditionari:



- inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;
- in cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, ~~daca~~ **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 descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

CM 1b + CM 2b - in zona protejata se va respecta alinierea corniselor existente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CM 1a + CM 2a - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;

CM 1b + CM 2b - orice interventii vor necesita studii de insertie avizate conform legii;

- se interzic modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - conform P.U.Z cu conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;



ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile publice de pe dealurile inconjuratoare;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si inconjurate cu un gard viu de 1.20 metri inaltime;
- in zonele de versanti se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile care favorizeaza stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

CM 1a + CM 1b + CM 2a + CM 2b - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform P.U.Z in functie de studiile geotehnice, cu urmatoarele conditionari:

- in zona de ses - **POT maxim = 85%** cu exceptia functiunilor publice;
- in zona de versanti construibili (stabili si consolidati) - **POT maxim = 35%** cu exceptia functiunilor publice;
- in zona de podis - **POT maxim = 45%** cu exceptia functiunilor publice;
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

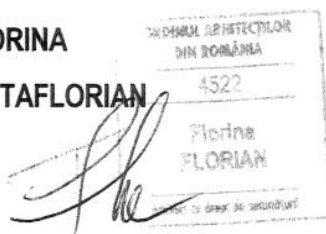
CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform P.U.Z in functie de studiile geotehnice, cu urmatoarele conditionari:

- in zona de ses - **CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp.teren** cu exceptia functiunilor publice;
- in zona de versanti - **CUT maxim = 1.0 mp.ADC/mp.teren** cu exceptia functiunilor publice;
- in zona de platou - **CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp.teren** cu exceptia functiunilor publice;

Intocmit

Arh.FLORINA

NICOLETAFLORIAN



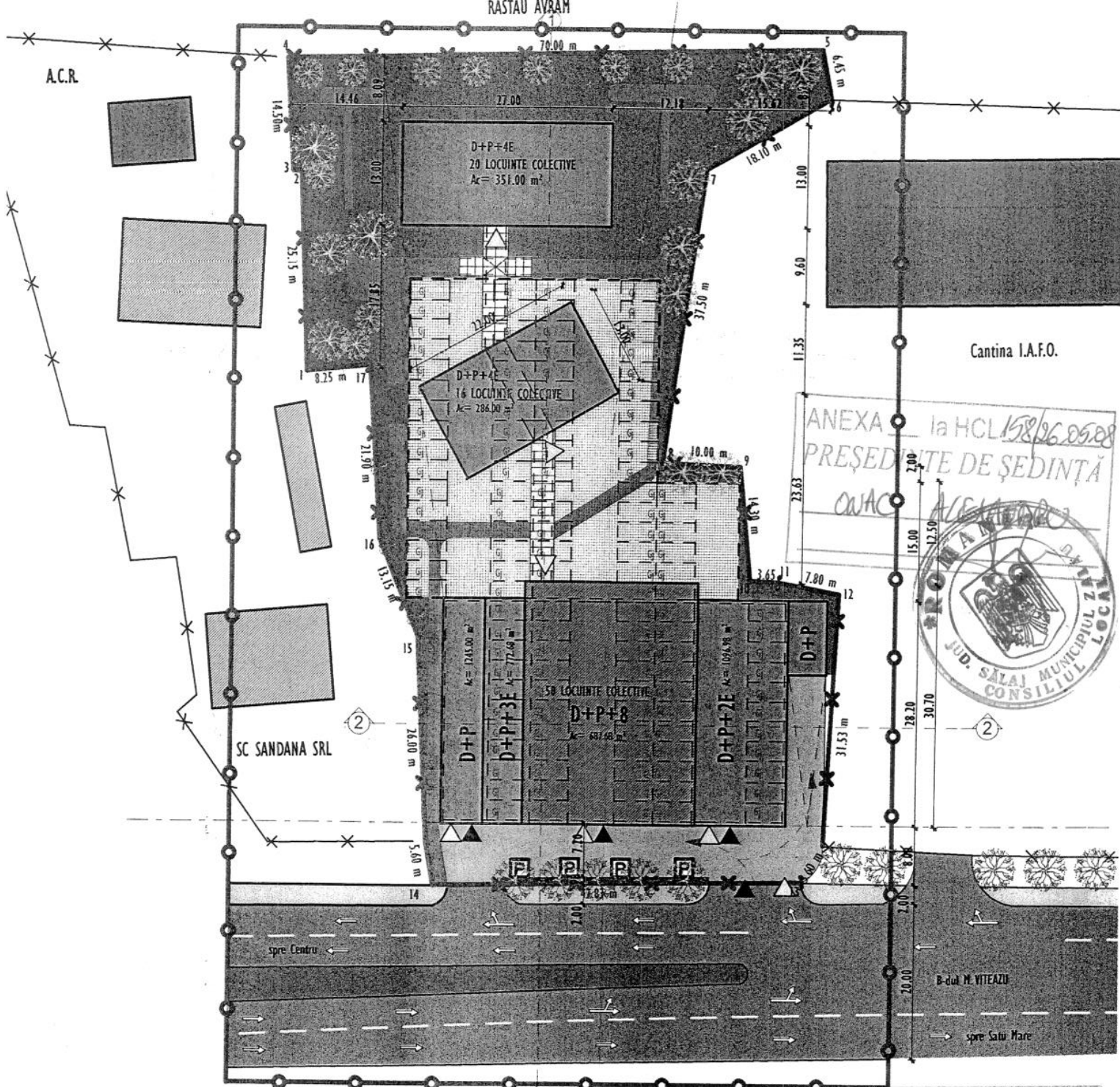
ANEXA ___ la HCL 158/26.05.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ONAC ALEXANDRU



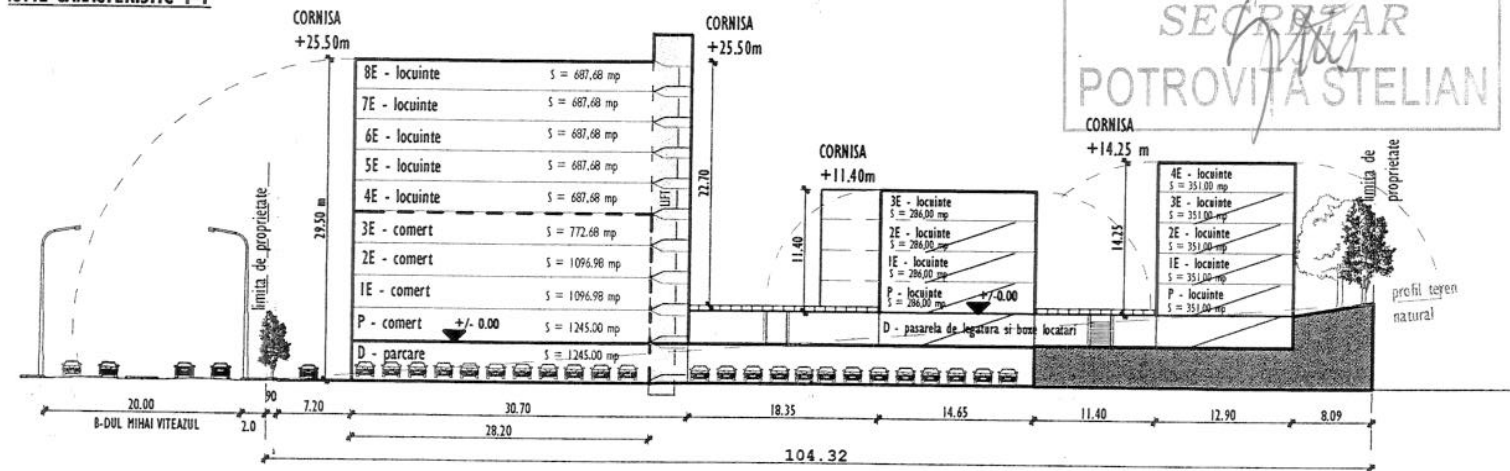
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITĂ STELIAN

RASTAU AVRAM

A.C.R.



PROFIL CARACTERISTIC I-I



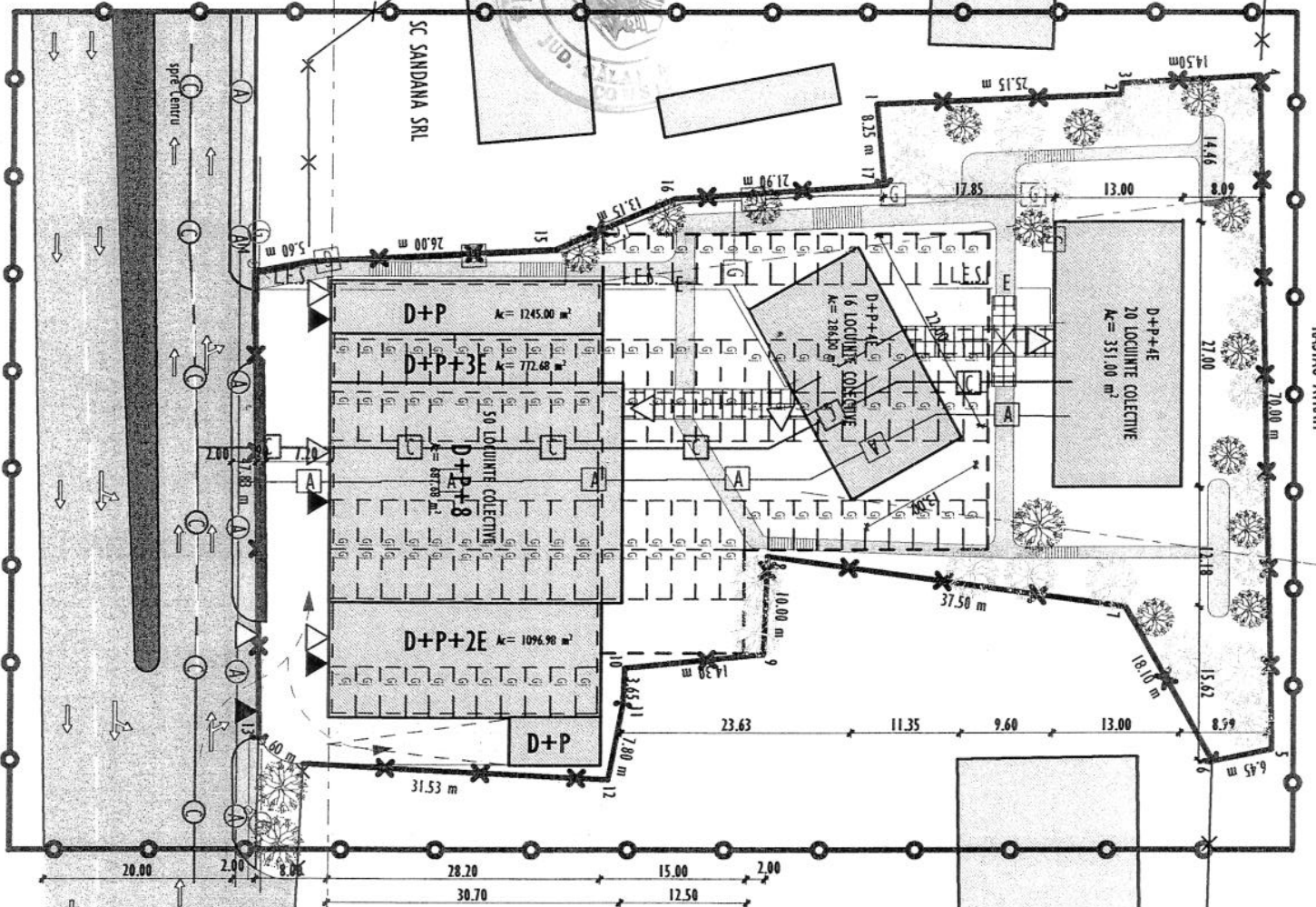
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

ANEXA la HCL 158/26.05.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
OWAC ALEXANDRU

SC SANDANA SRL

A.C.R.

RASTAU ANRAH



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

Cantina I.A.F.O.

CF 7713 : 17
Nr. topo - 17
CF 9352 : 17
Nr. topo - 17
CF 7720 : 17
Nr. topo - 17

ONAC ALEXANDER



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

Nr. topo - 1789/b/2/b/2/b/6/2/2/f/1
1789/b/2/b/2/b/6/2/2/f/2
1789/b/2/b/2/b/6/2/2/f/3
1789/b/2/b/2/b/6/2/2/h/1
1789/b/2/b/2/b/6/2/2/h/2

Nr. topo - 1789/b/2/b/2/b/6/2/2/c
1789/b/2/b/2/b/6/2/2/d
1789/b/2/b/2/b/6/2/2/g/2

Nr. topo - 1789/b/2/b/2/b/6/2/2/e/2



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

