



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.20

din 23 februarie 2009

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal EXTINDERE PARC INDUSTRIAL –ZALAU NORD

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

-Referatul Serviciului de Urbanism și amenajarea teritoriului 31639 din 07.07.2008;

-prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională;

-HCL nr.48/10.03.2008 privind avizarea;

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

În temeiul art.36 alin.2 lit.c și alin.5 lit c din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – EXTINDERE PARC INDUSTRIAL – ZALAU NORD, conform documentației tehnice care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Investițiile din zona reglementată se vor realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat și a condițiilor impuse prin avizele emise de organele de specialitate.

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

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică Locală
- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- publicare MO al județului, presa locală, site, afișare la sediu
- persoanele interesate

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Girdan Emanoil



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Potroviță Stelian

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăstur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 1992, CIF: RO 2894535

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

**EXTINDERE PARC INDUSTRIAL NORD
STR. MIHAI VITEAZU F.N.
MUNICIPIUL ZALĂU, JUD. SĂLAJ**

VOL. II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ANEXA ___ la HCL 20/23

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

GROAN ECIOAN



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

POTROVIȚĂ STELIAN

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăstur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 1992, CIF: RO 2894535

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

**PLAN URBANISITIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
EXTINDERE PARC INDUSTRIAL NORD – STR. MIHAI VITEAZU F.N.,
MUNICIPIUL ZALĂU, JUD. SĂLAJ**

Beneficiar:

**SC ANDMARK SRL
str. Gheoghe Lazăr nr. 8 / A, ap.1, Zalău, jud. Sălaj**

Proiectant general:

SC EXPERIMENT PROIECT SRL – CLUJ-NAPOCA

Arh. dipl. CORINA POPȘE

Ing. dipl. CĂLIN ROMAN

Proiect nr.: 3 / 2008

Contract nr.: 1 / 2008

Volum: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – VOL. II

Cluj-Napoca, ianuarie, 2008

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăstur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 1992, CIF: RO 2894535

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE	
1. Rolul regulamentului local de urbanism	pag. 4
2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism	pag. 4
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism	pag. 6
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	pag. 7
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	pag. 8
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	pag. 9
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	pag. 9
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	pag. 10
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor	pag. 10
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri	pag. 11
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	
11. Unități și subunități funcționale	pag. 11
IV. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	
Zona instituții și servicii de interes public	pag. 13
Zona unități industriale / depozitare	pag. 16
Zona căilor de comunicație și construcții aferente	pag. 20
Zona spații verzi, perdele de protecție	pag. 25
V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	pag. 26

Cluj-Napoca, ianuarie, 2008

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 Extinderea Parcului Industrial Nord, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525 / 1996 republicat.

Regulamentele Locale de Urbanism constituie acte de autoritate ale administrației publice locale și cuprind 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. Extindere Parc Industrial Nord este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Legea nr.50/1991 (republicată), legea 453/2001 și legea 401/2003 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Normele metodologice din 8 aprilie 2002 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;
- 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 administrației publice locale nr.215/2001, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăstur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 1992, CIF: RO 2894535

- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr.137/1995. republicată. cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr.107/1996;
- Ordinul MAPPM nr.125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului;
- 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;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiteră a acordului de mediu la planurile de urbanism;
- 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;
- 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;
- H.G.R. nr.571/1998 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații tehnologice și alte amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- 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;
- H.G.R. nr.486/1993 privind creșterea siguranței în exploatarea construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc;
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr.124/1995, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 420 /2002 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările ulterioare;

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. Extindere Parc industrial Nord (11250 mp) cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, 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, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, din cadrul teritoriului administrativ al municipiului, care urmează să fie efectuate la:

- construcțiile de interes public, pe bază de C.U., S.F., P.A.C., emise de Consiliul Local al municipiului Zalău, cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale;
- construcțiile private, pe bază de C.U., P.A.C., emise de Consiliul Local al municipiului Zalău, 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 organisme abilitate.

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

La construcțiile existente, 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 înprejmuiiri, 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 PUZ-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 și coincid cu subzonele funcționale.

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 PATRIMONIULU NATURAL ȘI CONSTRUIT

Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din zona studiată pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice zonei, cu respectarea condițiilor impuse de lege – schimbarea destinației terenului – și a prezentului regulament.

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

- Cursurile de apă: Valea Zalău: câte 15 m din albia minoră pe ambele maluri.

Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale protejate, prin prezentul regulament, este interzisă.

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:

- unități industriale nepoluante / depozitare, raza = 50 m. față de locuințe;
- câte 15 m din albia minoră, pe ambele maluri, ale cursurilor de apă;

Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice:

- LEA / LES:

- 20 kV (3 m din conductorul extern, în fiecare parte);

- rețele de gaz:

- stație reglare măsură (raza=30 m);

- CF:

- CF 412 (100 m din ax, în fiecare parte)

Zone cu interdicții temporare de construire până la elaborare de SF și PT:

- pentru terenurile rezervate pentru construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare;
- pentru străzi, trotuare, pistă de bicicliști;

Zone cu interdicții definitive de construire:

- pentru locuințe:

- câte 3 m din conductorul extern, în fiecare parte, pentru LEA/LES 20 kV;

- pe o rază de 30 m. față de SRM gaz;

- câte 8 m din ax, în fiecare parte, pentru stradă;

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăstur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 1992, CIF: RO 2894535

- câte 4.5 m din ax, în fiecare parte, pentru drum de servitute;
- câte 20 m din ax, în fiecare parte, pentru CF:
- **Măsuri PSI:**
 - 1 stingător portativ 6 kg / 200 mp arie desfășurată;
 - 1 stingător transportabil 50 kg / 500 mp arie desfășurată;
 - ladă cu nisip și panou pentru incendiu;
 - 1 hidrant exterior / 100 ml stradă;
- **Măsuri APC:**
 - interdicție de construire în zona de dărâmături $h/2=5$ m în jurul clădirii;
 - realizare APC pentru fiecare incintă, 1mp / angajat; 2,5 mc / angajat;

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

Autorizarea construcțiilor în zona studiată va respecta măsurile privind prevenirea fenomenelor de tasare:

- Construcțiile se vor funda pe teren îmbunătățit prin procedee mecanice, ca de exemplu perna de balast compactat cu ruloul compresor sau/și blocaj de piatră compactat cu maiul greu. Grosimea pernei va fi de 1,20 – 2,00 m. Pe suprafața pernei se poate lua în calcul o presiune $p = 150 - 200$ kPa
- Adâncimea min. de fundare $D_{fmin} = 1,5 - 2,0$ m și încăstrarea fundațiilor min 30 cm în terenul bun de fundare; $P_{conv} = 200$ kPa;
- Se recomandă structuri rigide cu centuri din b.a. la infra și suprastructură și planșee monolite din b.a.;
- Nu se permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpături;
- Vor fi respectate prevederile *„Codului de proiectare și execuție pentru construcții fundate în pământuri cu umflări și contracții mari”* – indicativ **NE 012-99**;
- Proiectarea și executarea îmbunătățirii terenurilor de fundare se va face conform *„Normativului privind îmbunătățirea terenurilor de fundare slabe prin procedee mecanice”* – indicativ **C 29-85**;
- La autorizația de construire se vor elabora studii geotehnice pentru fiecare clădire;

Construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (poluarea mediului) sunt interzise în zona studiată, conform prezentului regulament.

Autorizarea executării construcțiilor în Extindere Parc industrial Nord se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;
 - asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă;
 - colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere 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:

- căile de comunicație:
 - rutieră;

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăstur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 1992, CIF: RO 2894535

- deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor existente;
 - lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.);
 - străzi propuse, trotuare, pistă pentru bicicliști, pasaj de nivel la trecerea CF:
 - feroviară;
 - terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare;
- Se interzice amplasarea altor funcțiuni, pe terenurile rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Alinierea față de domeniul public:

- 0 m de la limita cu trotuarul;
- clădirile amplasate pe colț se vor retrage măcar pe o latură cu 5 m;

Alinierea față de limita V și N:

- min. 3 m (1/2 din înălțime);

Alinierea față de limita S:

- min. 40 m;

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, $D = H$), dar nu mai puțin de 6 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.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va realiza astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat, cu respectarea normelor de însorire conform Normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 536 din 1997.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

• Accese carosabile

Stabilirea numărului admis de accese din străzi, ca și localizarea acestora, se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației carosabile.

Construcțiile de producție și/sau de depozitare cu aria desfășurată de maximum 2000 mp trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin o latură.

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

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban 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 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m:

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m:

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăstur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 1992, CIF: RO 2894535

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:

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție ($h=0.90$ m), sau spațiu verde de siguranță:

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

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

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), 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**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat pentru:

- construcții ind. (1 loc / 100 mp arie desfășurată);
- comerț (1 loc / 50 mp arie desfășurată);
- birouri (1 loc / 30 salariați + 20 %);

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor;

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

Se interzice autorizarea construcțiilor înaintea realizării rețelei stradale și a echipării tehnico-edilitare

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

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

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

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

Se interzice orice schimbare a configurației parcelarului prin comasări sau subîmpărțiri, fără elaborare PUD. Se consideră construibile parcelele cu suprafață de minim

1900 mp pentru UID3a (unități industriale / de depozitare mici);

350 mp pentru ISP2a (comerț cu amănuntul și birouri);

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăstur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 1992, CIF: RO 2894535

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI• **Spații verzi publice**

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

• **Spații verzi în incintă (private)**

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi plantate în funcție de destinația construcției:

- pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ min. 10% din suprafața terenului;
 - pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement 5% din suprafața terenului;
 - pentru unitățile industriale / de depozitare vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de min 20% din suprafața terenului, pe direcțiile predominante ale vântului;
 - plantarea unui copac / 2 parcări;
- Împrejmuirile vor avea max. 1,80 m înălțime, cu soclu opac de 30 cm și vor fi din grilaje metalice transparente, dublate cu gard viu.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**• **Zone funcționale și propuneri de zonificare**

Zona studiată, are o suprafață de 1,125 ha (vezi planșa "Reglementări urbanistice, zonificare"), și cuprinde următoarele zone și subzone funcționale:

Zona instituții și servicii de interes public (ISP) cuprinde subzonele:

- Subzona situată în exteriorul limitei construite protejate (ISP2a) – comerț cu amănuntul și birouri;

Zona unități industriale / depozitare (UID) cuprinde subzona:

- Subzona unităților de producție industriale și de depozitare mici propuse (UID3a);

Zona căilor de comunicație și a construcțiilor aferente (CC) cuprinde subzonele:

- Subzona căi de comunicație rutieră (CC1);
- Subzona căi de comunicație feroviară (CC2);

Zona spații verzi (SV) cuprinde subzona:

- Subzona perdele de protecție publice (SV3);
- Subzona spații verzi / perdele de protecție în incintă (SV3a);

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăştur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 1992, CIF: RO 2894535

Simbol parcelă	Suprafața parcelei proprietatea SC Andmark SRL (mp)
1	385 mp
2	1987 mp
3	2025 mp
4	2035 mp
5	2286 mp
TOTAL	8718 mp

• Bilanț teritorial zonă studiată

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	suprafața (mp)	%	suprafața (mp)	%
Locuințe și funcțiuni complementare	0	0,00	0	0,00
Instituții și servicii de interes public (ISP2a)	0	0,00	256	2,28
Unități industriale / de depozitare (UID3a)	0	0,00	5015	44,57
Căi de comunicație și transport (CC), din care:	596	5,30	2422	21,53
- feroviare (CC2)	410		410	
- rutiere (CC1)	186		1792	
- trotuare / piste bicicliști (CC1)	0		220	
Spații verzi în incintă (SV3a), din care	0	0,00	3447	30,64
- lac propus			1181	
Spații verzi publice – perdele de protecție (SV3)	0	0,00	110	0,98
Construcții tehnico – edilitare	0	0,00	0	0,00
Gospodărie comunală	0	0,00	0	0,00
Ape	0	0,00	0	0,00
Păduri	0	0,00	0	0,00
Destinație specială	0	0,00	0	0,00
Terenuri neproductive	115	1,02	0	0,00
Terenuri agricole	10539	93,68	0	0,00
TOTAL	11250	100,00	11250	100,00

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăstur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 1992, CIF: RO 2894535

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC**• **Capitolul 1 - Generalități****Art.1.** Zona instituții și servicii de interes public (ISP) cuprinde:

- Subzona situată în exteriorul limitei construite protejate (ISP2a)

Art.2. Funcțiunea dominantă este de instituții și servicii publice propuse: administrative (birouri, sediu de firmă), comerț cu amănuntul (piese auto).**Art.3.** Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- circulația pietonală, a cicliștilor și rutieră, parcuri, spațiile verzi, mobilier urban și echiparea edilitară;

• **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:

Lucrările de investiții, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Art.6. Utilizări interzise:

- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- abatoare;
- stații de întreținere auto;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art.7. Interdicții temporare de construire se stabilesc:

- pe terenurile rezervate pentru instituții și servicii publice, până la elaborare de proiect tehnic (PT);
- pe terenurile afectate de tasări și inundații, până la aplicarea măsurilor pentru eliminarea / diminuarea riscului;
- în cazul descoperirii de vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcină istorică;

Art.8. Interdicții totale de construire se stabilesc:

- pentru locuințe;
- câte 3 m din conductorul extern, în fiecare parte, pentru LEA/LES 20 kV;
- pe o rază de 30 m, față de SRM gaz;
- câte 8 m din ax, în fiecare parte, pentru stradă;
- câte 4.5 m din ax, în fiecare parte, pentru drum de servitute;
- câte 20 m din ax, în fiecare parte, pentru CF;

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

Art.9. Se consideră construibile parcelele cu suprafață de minim 350 mp, cu un front la drumul de servitute de min. 10 m.

Art.10. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Alinierea față de domeniul public:

- 0 m de la limita cu trotuarul;
- clădirile amplasate pe colț se vor retrage măcar pe o latură cu 5 m;

Art.11. Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor.

Alinierea față de limita V și N:

- min. 3 m (1/2 din înălțime);

Art.12. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Se va realiza astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat, cu respectarea normelor de însorire conform Normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 536 din 1997.

Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomandă orientarea spațiilor pentru public și a birourilor spre sud, est sau vest.

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

Art.13. Circulații / accese carosabile

La construcțiile administrative se vor asigura accese carosabile directe din străzi. Se vor prevedea următoarele accese separate: acces oficial, pentru personal, pentru public – cu locuri de parcare aferente, de serviciu (fără să intersecteze accesul oficial).

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fără să intersecteze accesul consumatorilor). Se vor prevedea alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, sau la o distanță de min 250 m.

Art.14. Circulații / 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 1.50 m (se admite min. 1.00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1.50 x 1.50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0.20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 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.

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăstur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 1992, CIF: RO 2894535

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție ($h=0.90$ m), sau spațiu verde de siguranță.

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

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

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), 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.

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

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

Art.15. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. normativului P132/1993 și anexei nr. 5 aferente HGR 525 / 1996 republicată în 2002.

La construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată mai mică de 400 mp;

Art.16. Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă P+1, nu va depăși la streașină 6 m.

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.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Se vor promova tehnologiile și materiale de construcții contemporane.

Art.18. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a fridelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă: burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăstur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 1992, CIF: RO 2894535

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășese posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Art.19. Spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate în funcție de destinația construcției:

- pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ min. 10% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement 5% din suprafața terenului;

Art.20. Împrejmuiri

Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejurimi transparente cu înălțimea de maximum 1,80 m (din fier sau plasă metalică), cu un soclu opac de min. 30 cm înălțime și dublate cu gard viu.

Echipamentul ambiental (bănci, jardiniere, coșuri de gunoi, panouri de afișaj, lampadare, etc.), se va trata unitar.

Se interzice amplasarea de panouri de afișaj – care obturează zona de siguranță a traficului.

Art.21. Procentul maxim de ocupare a terenului: 65 %

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

Art.22. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de înălțime): 1.30 (P+1 / 6 m)**ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE / DEPOZITARE**

- **Capitolul 1 - Generalități**

Art.1. Zona unităților de producție industriale și de depozitare (UID) reprezintă terenurile rezervate viitoarelor unități productive (industriale / depozite) și cuprinde:

- Subzona unităților de producție industriale și de depozitare mici, propuse (UID3a):

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare și transport.

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă și echipare edilitară, servicii de pază / pompieri.

- **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 (conf. Art. 2 și 3).

Art.5. Utilizări permise cu condiții

Lucrările de investiții, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăstur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 1992. CIF: RO 2894535

Art.6. Utilizări interzise:

- orice unități industriale cu risc tehnologic sau cu un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului.
- locuințe, dotări social-culturale.

Art.7. Interdicții temporare de construire se stabilesc:

- pe terenurile rezervate pentru instituții și servicii publice, până la elaborare de proiect tehnic (PT);
- pe terenurile afectate de tasări și inundații, până la aplicarea măsurilor pentru eliminarea / diminuarea riscului;
- în cazul descoperirii de vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcină istorică;

Art.8. Interdicții totale de construire se stabilesc:

- pentru locuințe;
- câte 3 m din conductorul extern, în fiecare parte, pentru LEA/LES 20 kV;
- pe o rază de 30 m, față de SRM gaz;
- câte 8 m din ax, în fiecare parte, pentru stradă;
- câte 4,5 m din ax, în fiecare parte, pentru drum de servitute;
- câte 20 m din ax, în fiecare parte, pentru CF;

• Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.9. Caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiune)

Se consideră construibile parcelele având minim 1900 mp și un front la drumul de servitute de minim 55 m.

Art.10. Amplasarea clădirilor față de aliniament și față de limitele parcelelor

Alinierea față de domeniul public (E):

- 0 m de la limita cu trotuarul;

Alinierea față de limita V:

- min. 3 m (1/2 din înălțime);

Alinierea față de limita N:

- min. 5 m;

Alinierea față de limita S:

- min. 40 m;

Art.11. Amplasarea clădirilor / unele față de altele

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanței minime între clădiri ($D = H$), dar nu mai puțin de 6 m.

Art.12. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de procesul de producție tehnologic respectiv, cu respectarea normelor de însorire conform Normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 536 din 1997.

Art.13. Circulații / accese carosabile

Construcțiile de producție și/sau de depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție PSI pe cel puțin o latură. Accesul, cu o lungime mai mare de 30 m, la parcelele din spate se va realiza prin drum de servitute de minim 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură de min. 1 m și supralărgire pentru manevre de întoarcere la capăt.

Art.14. Circulații / 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 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 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.

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

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

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

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), 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.

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

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

Art.15. Necesarul de parcaje

Parcajele, vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor. Unitățile de producție vor fi prevăzute cu platforme carosabile și parcaje, după cum urmează:

- 1 loc de parcare / 100 mp Sdesfășurată construcție.

Art.16. Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea construcțiilor se reglementează la 6 m la streșină, maxim P+1.

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.

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăstur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 1992, CIF: RO 2894535

Art.18. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

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

Art.19. Spații plantate

Spațiile verzi de protecție vor ocupa un procent de minim 20% din suprafața parcelei.

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

Art.20. Împrejmuiri

Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și dublate cu gard viu, cu înălțimea de maximum 1,80 m.

Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ. Împrejmuirile vor avea max. 1,80 m înălțime, cu soclu opac de 30 cm și vor fi din grilaje metalice transparente, dublate cu gard viu.

Art.21. Procentul maxim de ocupare a terenului: 65%;

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

Art.22. Coeficientul maxim de utilizare a terenului: 1.30**Art.23. Măsuri PSI – toate unitățile industriale / depozitare se vor dota cu min:**

- 1 stingător portativ 6 kg / 200 mp arie desfășurată;
- 1 stingător transportabil 50 kg / 500 mp arie desfășurată;
- ladă cu nisip și panou pentru incendiu;
- 1 hidrant exterior / 100 ml stradă;

Art.24. Măsuri APC:

- interdicție de construire în zona de dărâmături $h/2=3$ m în jurul clădirii;
- realizare APC pentru fiecare incintă, 1 mp / angajat; 2.5 mc / angajat;

ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

• Capitolul 1 – Generalități

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

- Subzona căi de comunicație rutieră (CC1);
- Subzona căi de comunicație feroviară (CC2):

Art. 2. Funcțiunea dominantă este căi de comunicație: străzi, trotuare, pistă bicicliști, cale ferată.

CC1

Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, pistele pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora.

CC2

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita de 20 m, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulațiilor trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Art. 3. Funcțiuni complementare:

CC1

- rețele tehnico-edilitare;
- perdele vegetale;

CC2

- construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată; construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației; instalații fixe pentru tracțiune electrică; instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora; perdele vegetale și panouri din materiale fonoabsorbante;

• Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise (CC1+CC2):

Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament (conf. Art. 2 și 3).

Art. 5. Utilizări permise cu condiții (CC1+CC2):

Lucrările de investiții, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Art.6. Utilizări interzise (CC1+CC2):

- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- culturi agricole sau forestiere;
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăstur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 1992, CIF: RO 2894535

- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate, a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta zona de siguranță carosabilă / CF. Amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor / perdelor de protecție se va face cu respectarea zonei de siguranță, astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.

Art.7. Interdicții temporare de construire se stabilesc:

CCI

- pentru străzi, trotuare, pistă de bicicliști, până la elaborare de SF și PT;
- pe terenurile afectate de tasări și inundații, până la aplicarea măsurilor pentru eliminarea / diminuarea riscului;
- în cazul descoperirii de vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcină istorică;

Art.8. Interdicții totale de construire se stabilesc pentru (CC1+CC2):

- câte 8 m din ax, în fiecare parte, pentru stradă;
- câte 4,5 m din ax, în fiecare parte, pentru drum de servitute;
- câte 20 m din ax, în fiecare parte, pentru CF;

• Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.9. Căi de circulație rutieră / acces:

CCI

Străzile din zona studiată, în funcție de numărul benzilor de circulație ale părții carosabile sunt de categoria III, cu două benzi de circulație de câte 3,5 m lățime.

Viteza de bază pentru străzi de categoria III este de 40 – 50 km / oră

Rețeaua de circulație trebuie proiectată astfel încât să se asigure realizarea numai a relațiilor admisibile între diferitele categorii de străzi (respectiv trafic), care se pot intersecta conform tabelului.

Categorია străzii care se intersectează	Categorია străzii cu care se intersectează			
	I	II	III	IV
I	Admis	Admis	După caz	Interzis
II	Admis	Admis	Admis	Interzis
III	După caz	Admis	Admis	Admis
IV	Interzis	interzis	Admis	Admis

Categorია străzii	Intersecții cu relații de trafic complete stânga-dreapta	Intersecții cu relații de trafic numai dreapta
	Distanțe minime între intersecții (m)	
I	800	200
II	500	100...150
III	200	50
IV	Sub 100	Sub 50

Experiment proiect s.r.l.

Calca Mănăstur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 1992, CIF: RO 2894535

Categoria străzii	Raze racordări m
III	9...15
IV	6...12

OBSERVAȚIE: valorile mai mari ale razelor de racordare se adoptă dacă ponderea mijloacelor de transport în comun autocamioane, autovehicule speciale, autotrenuri și vehicule articulate depășește 10% din totalul participanților la trafic.

Distanțele de vizibilitate minime care trebuie asigurate în curbe sunt date în tabelul de mai jos. Distanțele de vizibilitate corespunzătoare confortului optic sporit se adoptă în curbele cu o rază mai mare sau egală cu raza recomandabilă.

Condiții de vizibilitate în curbă	Viteză de bază, km/h				
	25	30	40	50	60
	Distanța de vizibilitate, m				
Confort optic normal	50	60	70	100	120
Confort optic sporit	60	75	90	130	

În zona intersecțiilor de străzi declivitatea maximă este 3,5 - 4,5 %.

Se recomandă ca declivitatea străzilor să nu fie mai mică de 0,2 %. Pentru evacuarea apelor la rigole trebuie asigurate pante longitudinale de cel puțin 0.5 % pentru rigole nepavate și 0.3 % pentru rigole pavate.

Nr. crt	Tipul îmbrăcămînții străzii	Panta transversală %
1	Îmbrăcămîntea părții carosabile:	
	-pavaj de calupuri	2,5
	-pavaj de pavele normale și anormale, împietruiri și macadam	2,5...3,0
	-pavaj de piatră brută și bolovani	3,0
	-îmbrăcămînți asfaltice	2,5
	-îmbrăcămînți din beton de ciment	2,0
2	Îmbrăcămîntea trotuarelor:	
	-îmbrăcămînți asfaltice	2,5
	-împietruiri	3,0
	-dale din beton	2,5
3	Îmbrăcămîntea în piețe și platforme	0,5...2,5

Nr. crt.	Elementul străzii	Înălțimea liberă a bordurii, cm	Domeniul de aplicare
1	Partea carosabilă	14...18	Străzi pentru trafic industrial
		4...8	Explanada, alei în parcuri
		6...18	Străzi cu declivitate mică amenajate cu rigole cu pante și contrapante
		14...16	Peroanele stațiilor de transport în comun insule
		10...12	La traversările de pietoni
2	Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști	4...6	Față de spații verzi adiacente
3	Platforme de parcare adiacente străzii	0...4	Față de partea carosabilă adiacentă

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăstur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 1992, CIF: RO 2894535

Art.10. Căi pietonale

CC1

Trotuarele se prevăd. în mod curent. pe ambele părți ale străzilor. paralel cu axa lor, de regulă. separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor. a instalațiilor subterane. a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.

Fâșia liberă are lățimea de min. 1,40 m la străzile de categoria III.

În profil longitudinal. declivitatea trotuarului urmărește. de regulă. declivitatea părții carosabile..

Declivitatea maximă a trotuarelor este de 6 %.

Tipul îmbrăcăminților	Panta transversală, %	
	maximă	Minimă
Îmbrăcămiți bituminoase	2,5	0,5
Pietruiri, balastări	3	1
Dale din beton	2,5	0,5

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

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 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 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.

În dreptul stațiilor de transport în comun și a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor și prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

Pentru protejarea pietonilor și respectiv a cicliștilor în sectoarele periculoase cu circulația foarte intensă și eterogenă – ca de exemplu la intersecții principale etc – se prevăd parapete de siguranță (h=0,90 m) între partea carosabilă și trotuare, respectiv piste de cicliști, sau spațiu verde de siguranță.

La stațiile de transport în comun pe partea carosabilă, peroanele sunt denivelate față de cota acesteia. Lungimea stațiilor se stabilește în funcție de numărul și lungimea vehiculelor de transport în comun, conform studiului de circulație. Lățimea peroanelor se determină în concordanță cu intensitatea fluxurilor de pietoni și este de cel puțin 1,50 m

Trotuarele sunt încadrate cu borduri denivelate față de partea carosabilă, a căror înălțime liberă este de 6...20 cm. în mod curent 15 cm.

Art.11. Căi pentru cicliști

CC1

Traseul în plan al pistei de cicliști este dispus, pe cât posibil, paralel cu axa străzii respectiv a drumului.

Pistele de cicliști în localități sunt situate în afara gabaritelor de liberă trecere a vehiculelor și a pietonilor și sunt separate de partea carosabilă și respectiv de trotuare conform prevederilor STAS 10144/1-90.

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăstur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 1992, CIF: RO 2894535

Pentru pistele de cicliști amenajate în lungul drumurilor interurbane este necesar să asigure un spațiu de siguranță de 1,00 - 1,50 m lățime față de marginea acostamentului. Spațiul de siguranță poate fi înlocuit cu un parapet.

Declivitatea longitudinală a pistei de cicliști urmărește de regulă declivitatea părții carosabile a drumului, fără a se depăși declivitatea de 4%.

În funcție de condițiile locale, traseul pistei de cicliști se poate îndrepta mai mult sau mai puțin de ampriza drumului, în vederea asigurării celor mai economice lucrări.

Declivitatea maximă longitudinală%	Lungimea maximă cu această declivitate (m)
5	200
6	150
7	75

Lățimea minimă a pistelor de cicliști trebuie să fie de 1,50 m pentru două benzi și un sens de circulație.

La racordarea pistelor de cicliști cu partea carosabilă a drumului se prevăd borduri teșite cu înclinarea 1:3. Când pista de cicliști este adiacentă trotuarului, între acestea se prevede o bordură de demarcație.

În profil transversal, pista de cicliști se amenajează cu pantă transversală unică, în funcție de tipul îmbrăcăminților.

Gabaritul pistei de cicliști asigură o înălțime liberă de trecere de 2,40 m

Spațiul minim de siguranță de la marginea pistei de cicliști la construcții sau alte căi de circulație învecinate este de:

- 0,50 m până la construcțiile laterale
- 1,50 m până la alte căi de circulație paralele, altele decât trotuarele și aleile de pietoni.

Art.12. Necesarul de parcaje se va asigura în afara domeniului public.

Art.13. Condiții de echipare edilitară

Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări, în zona drumului public, se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Plantațiile în rânduri cu arbori se execută pe ambele părți ale drumului, de regulă în zona de siguranță, amplasate simetric și paralel cu axa drumului. Alegerea speciilor și asocierea lor în plantații trebuie să corespundă condițiilor de climă și de sol.

Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiași rând:

- pentru specii cu coroană piramidală - 15 m,
- pentru specii cu coroană sferică, ovală sau tabulară - 20 m;

Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi:

- pentru plantații de pomi într-un sir minimum 1,00 m;
- pentru plantații de arbuști, gazon și flori minimum 0,75 - 1,00 m;

Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

ZONA SPAȚII VERZI, PERDELE DE PROTECȚIE

• Capitolul 1 - Generalități

Art. 1. Zona spații verzi, perdele de protecție (SV), cuprinde:

- Subzona perdele de protecție publice (SV3);
- Subzona spații verzi / perdele de protecție în incintă (SV3a);

Art. 2. Funcțiunea dominantă este: spații verzi – perdele de protecție – plantații și amenajări de benzi din vegetație arboricolă / floricolă;

Art. 3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: mobilier urban, lac artificial, căi de comunicație și rețele tehnico-edilitare.

• Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise:

- plantarea de arbori, arbuști / plante ierboase (flori, liane) / amenajări florare / plante agățătoare / gazon; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci și corpuri de iluminat; alei, piste pentru biciclete;

Art. 5. Utilizări permise cu condiții:

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității și respectând zonele de siguranță aferente căilor de comunicație.

Art. 6. Utilizări interzise: orice alt fel de construcție / amenajare decât cele enunțate la art. 4. și 5.

• Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare

Art.7. Amplasarea față de căile de comunicație a perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic;

Plantațiile în rânduri cu arbori se execută pe ambele părți ale drumului, de regulă în zona de siguranță, amplasate simetric și paralel cu axa drumului. Alegerea speciilor și asocierea lor în plantații trebuie să corespundă condițiilor de climă și de sol.

Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiași rând:

- pentru specii cu coroană piramidală - 15 m;
- pentru specii cu coroană sferică, ovală sau tabulară - 20 m;

Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbilor, indiferent de raza acestora.

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi:

- pentru plantații de pomi într-un sir minimum 1,00 m;
- pentru plantații de arbuști, gazon și flori minimum 0,75 - 1,00 m;

Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1.00 m.

Art.8. Suprafața spațiilor verzi în incintă (SV3a) va fi normată astfel:

- pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ min. 10 %

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăştur nr. 89, bl. E 10, ap 6, 400658 Cluj-N., Aut. nr. J 12 / 4907 / 8992, CIF: RO 2894535

- din suprafața terenului:
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement 5 % din suprafața terenului;
 - pentru unitățile industriale / de depozitare vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de min 20 % din suprafața terenului, pe direcțiile predominante ale vântului;
 - plantarea unui copac / 2 parcări;

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

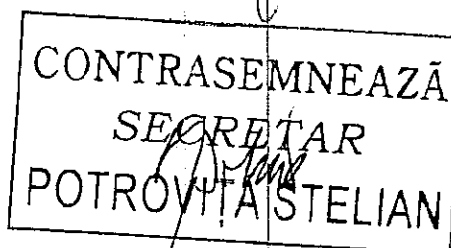
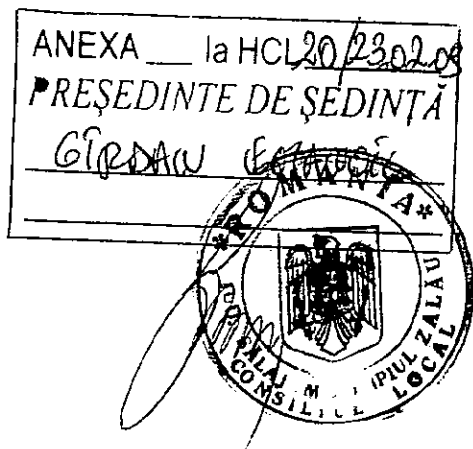
UTR-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. Acestea sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

UTR-urile se identifică cu subzonele funcționale.

Întocmit,

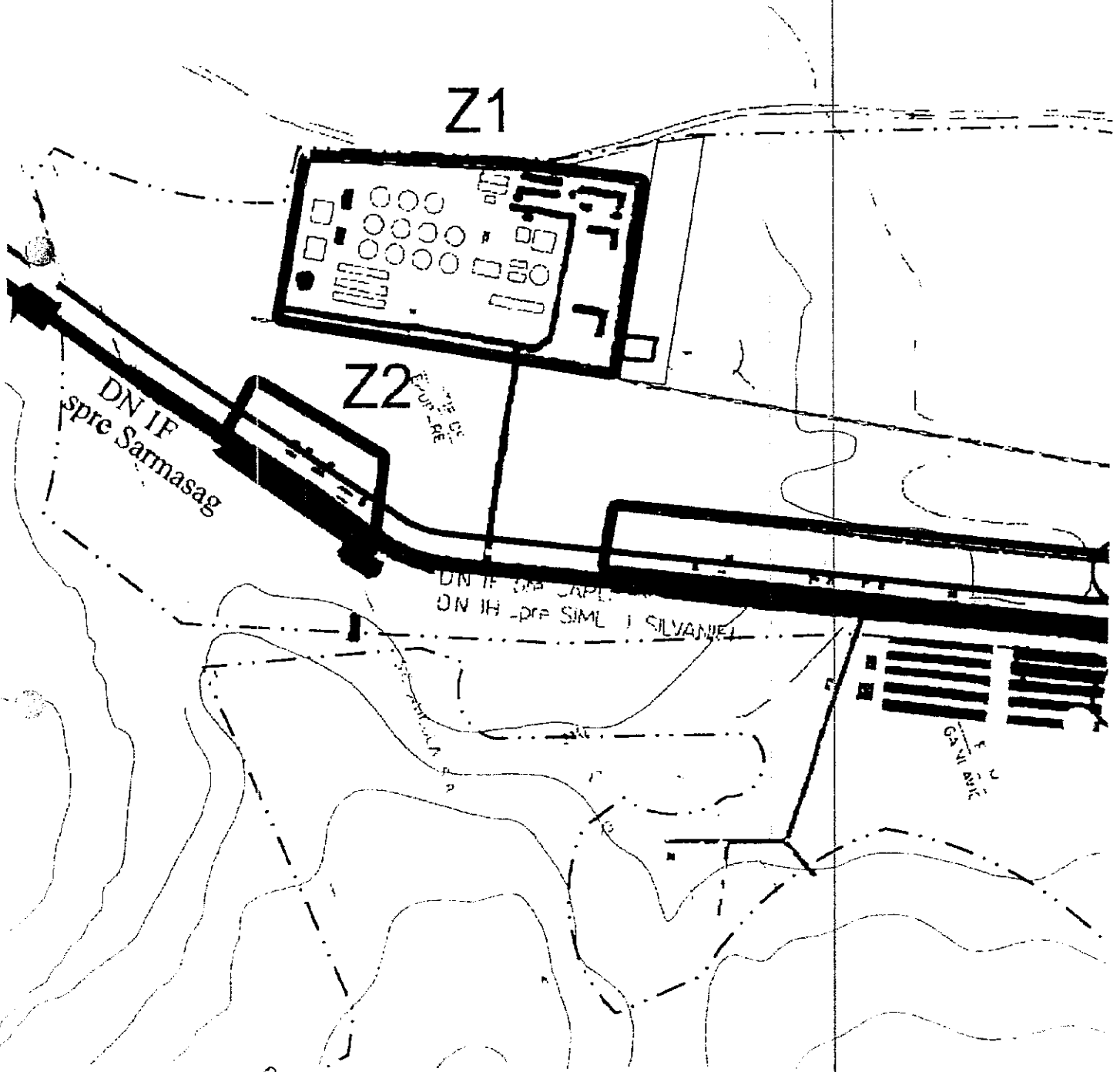
arh. dipl. Corina POPSE

ing. dipl. Călin ROMAN



Cluj-Napoca, ianuarie, 2008


PLAN DE INCADRARE IN ZONA CU IMOBILUL
DIN EXTRAVILANUL MUN. ZALAU, PARCELA «INTRE VAI»
CF. 444/N, NR. CAD. 2524/I
SCARA 1:5000



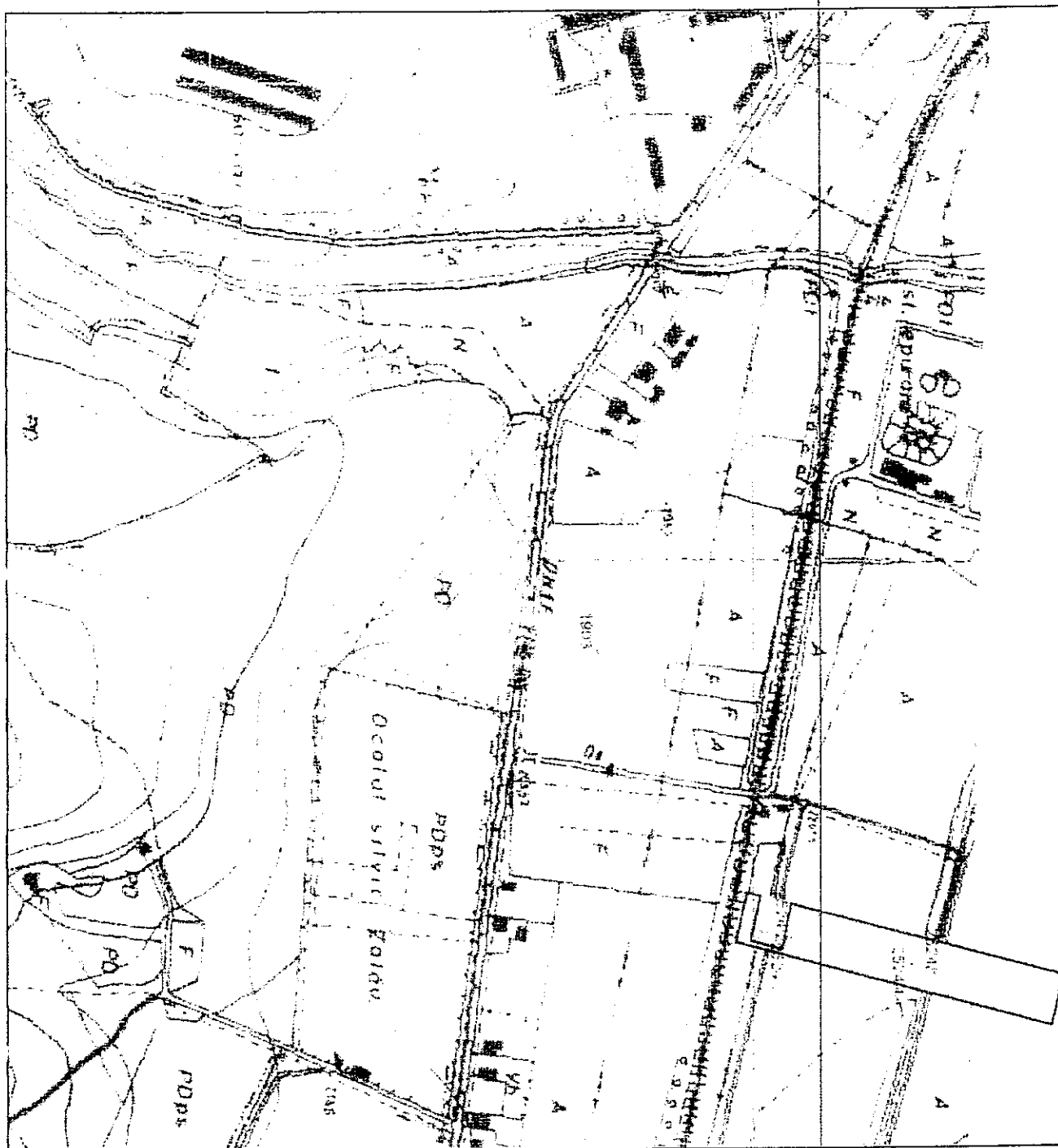
5 - ZONA STUDIATA

INTOCMIT:

ANEXA la *[signature]*
PRESEDINTE DE SEDINTA
[signature]
GIRDAN *[signature]*



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
[signature]
POTROVIȚA STELIAN



PLAN DE INCADRARE IN ZONA Scara 1: 5000
 Mun. Zalău, teren extravilan parcela "Intre Vai"



Zona studiata

Beneficiar: **S.C. ANDMARK S.R.L.**
 prin **Krisan Ferencz**

INTOCMIT



ANEXA ___ la H.C. 20/2008
 PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

GROȘAN EMANUEL

CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR
[Signature]
 POTROVIȚA STELIAN

CONSILIUL JUDEȚEAN SĂLAJ
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISMUL
11.11.2008

AVIZ FAVORABIL NR. 24/2008

**PLAN URBANISTIC ZONAL – EXTINDERE PARC INDUSTRIAL NORD –
STR. M. VITEAZU, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj**

Faza de proiectare: P.U.Z.
Beneficiar: SC ANDMARK SRL ZALĂU
Proiectant: SC EXPERIMENT PROIECT SRL CLUJ - NAPOCA
Nr. proiect: 3/2008

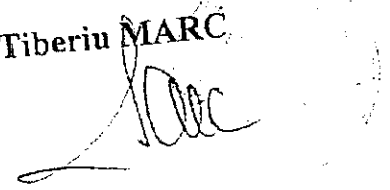
Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism, constituită prin HCU nr. 83 din 14.07.2008, a analizat în ședința de lucru din data de 24.09.2008, documentația tehnică - **PLAN URBANISTIC ZONAL – EXTINDERE PARC INDUSTRIAL NORD – STR. M. VITEAZU, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj** și a acordat:

- AVIZ FAVORABIL -

cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

PREȘEDINTELE COMISIEI,

Tiberiu MARC



ARHITECT-SEF,

Liviu - Radu BARA

