



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. 42

Din 23 februarie 2009

privind aprobarea Avizului de oportunitate în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ DE LOCUIT – BELVEDERE - ZALĂU” – extravilan Crîngului, parcela Iertaș

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

- Avizul de oportunitate nr. 8557 din 16.02.2009 întocmit de Arhitectul șef al Primăriei Municipiului Zalău;

-Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin 1 lit. b din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare aduse prin OG nr. 27 din 29.08.2008, și ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPAT;

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Avizul de oportunitate nr.8557 din 16.02.2009 în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ DE LOCUIT – BELVEDERE - ZALĂU” – extravilan Crîngului, parcela Iertaș, care constituie împreună cu documentația tehnică anexa 1 la prezenta hotărâre.

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

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul municipiului Zalău
- Institutiia Prefectului judetului Salaj
- Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului
- Direcția administrație publică locală
- afișare la sediul Primăriei municipiului Zalău.
- beneficiar PUZ.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Gîrdan Emanoil



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR

Petroviță Stelian



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU

450016-Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
telefon: 40-260-610550 fax: 40-260-661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro



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

Nr. 8557 din 16.02.2009

AVIZ DE OPORTUNITATE în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal -ZONĂ DE LOCUIT – BELVEDERE - ZALĂU Extravilan Crângului, parcela Iertaș

Terenul analizat în cadrul acestui P.U.Z. are suprafața de 8,50 ha și este situat integral în teritoriul extravilan al municipiului Zalău. Suprafața de teren studiată se învecinează în partea de nord cu case de locuit existente, aflate în cartierul Crângului. La est cu terenuri private situate în intravilan, la sud – pasune, la vest - livada. Zona studiată se găsește la limita intravilanului.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității.

Tema proiectului este urbanizarea zonei cu locuințe unifamiliale izolate, cu un regim de înălțime maximă de D+P+M. Terenul se dorește a fi amenajat cu străzi, trotuare, alei, spații verzi, conform legilor în vigoare. Zonele vecine dispun de utilități necesare; energie electrică, apă potabilă din rețeaua publică, canalizare, gaze naturale.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este acela de a analiza posibilitățile introducerii în intravilan a zonei în scopul construirii unor locuințe unifamiliale pe fiecare din loturile de teren care fac parte din zona studiată. Documentația va oferi instrumentul necesar realizării unui concept unitar și coerent de dezvoltare a zonei de echipare edilitară, de rezolvare a circulației, pentru asigurarea unei circulații fluente, prin corelarea cu Planul Urbanistic General al localității aprobat în cursul anului 2000.

Viitorul ansamblu de locuințe unifamiliale va avea o poziție relativ mărginoasă și se va situa în cartierul Sărmaș, beneficiind de aceleași facilități ca restul cartierului. Accesul se va stabili prin strada Sărmaș, str. Ghiocilor și strada Crângului.

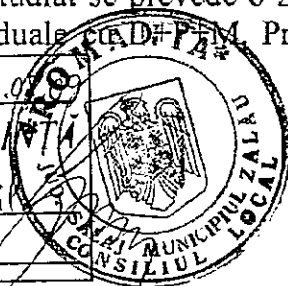
Zona nu dispune de străzi modernizate. Se dorește modernizarea căilor de acces și amenajarea unor noi străzi și drumuri de servitute care să deservească toate parcelele din zonă.

Zona dispune de posibilitatea racordării la toate serviciile existente pe zonele vecine. Pe terenul studiat spațiile sunt ocupate cu pajiști. Spațiile verzi a zonei vor fi asigurate prin zonele ce rămân în jurul clădirilor construite, spații verzi amenajate. Zona studiată este delimitată în partea de SV de livadă

Pe terenul studiat se prevede o zonă funcțională și anume: LV1 Zona constructibilă cu locuințe individuale cu D+P+M. Prin prezentul PUZ se asigură amplasarea a 101 de

ANEXA ___ la HCL 42/23.02.2009
ÎN REȘEDINȚA DE ȘEDINTĂ

Gordan Emancip



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA ȘTELIAN

case cu regim maxim de înălțime demisol, parter și mansardă. Retragerile viitoarelor construcții este prevăzută a se face la min. 5 m de la aliniament. În zonele unde parcelele au o adâncime mai redusă s-a propus ca retragerea de la aliniament să fie de 3 m. Numărul de locuitori estimat pentru viitorul ansamblu de locuințe construit este de aproximativ 412 locuitori. Zona va beneficia de serviciile și instituțiile aflate în cartierul Sârmaș și în zona centrală. Pentru colectarea gunoiului menajer fiecare locuință va fi dotată cu pubele.

În cadrul fiecărei parcele pentru locuințele noi se va asigura un garaj (în clădire separată sau înglobat în locuință) și un loc de parcare.

Suprafața minimă de spațiu verde pentru fiecare parcelă va fi de 50% din suprafața terenului.

La frontul stradal împrejmuirea se vor realiza din materiale ușoare cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30-50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală de max. 1,80 m.

Suprafața minimă construibilă	-	400 mp
Procentul de ocupare al terenului POT % propus	-	30%
Coefficientul de utilizare al terenului CUT mp/Ad – propus	-	0,9
Înălțimea construcțiilor H max. cornișă =		9,00 m

Alimentarea cu energie electrică

Zona studiată este traversată de o linie electrică LEA 220 V de tensiune medie.

Alimentarea cu apă potabilă

Zona dispune de rețele de apă potabilă din PE Dn 110 mm pe strada Ghiocailor, la o distanță de cca. 50 de metri de zona studiată.

Rețele de canalizare

Zona dispune de o rețea din PVC dn 250 mm pentru colectarea apelor uzate menajere, pe strada Sârmaș la o distanță de cca. 65 m.

Alimentarea cu gaz metan

Zona dispune de o rețea de gaze naturale din PE dn 90 mm pe strada Ghiocailor în imediata vecinătate cu zona studiată.

Alimentarea cu energie termică.

În zona studiată nu există rețele de energie termică, pentru asigurarea apei calde menajere și încălzirea locuințelor. Pentru zona studiată se preconizează extinderea rețelelor de gaz metan, și utilizarea gazului pentru încălzirea locuințelor, prepararea hranei și prepararea apei calde menajere, utilizând cazane individuale.

Documentația de față, întocmită în conformitate cu prevederile reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al PUZ –indicativ: GM-010-2000, elaborată de MLPAT, se supune **AVIZARII** Consiliului Local al Municipiului Zalău.

Arhitect șef,
ing. Sandu Constantin

Intocmit,
ing. Puje Emilia

ANEXA ___ la HCL. 42/27.02.09
I REȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gordan Emmanoil



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

Volumul 2 . REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rol RLU

Regulamentul local de urbanism este o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.. Prescripțiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.. La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la bază regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum și reglementările cuprinse în P.U.G. și prescripțiile regulamentulului local de urbanism aferent P.U.G.

Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Zalau și este proprietate particulară. Prin tema de proiectare se solicită schimbarea destinației terenului din arabil în zona de construcții cu locuințe cu regim mic de înălțime D+P+M.

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

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 legala

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

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- H.G.R. nr. 525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- GM – 010/2000 ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadrul al P.U.Z.
- GM – 007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.

ANEXA _____ la HCL 42/23.02.09
REȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gîrdan Emnuail

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

- Codul civil
- Legea nr. 50/1991 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea locuinței nr. 114/1996 (republicată)
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare:
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă privind modul de viață al populației
- H.G.R nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, republicată
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996
- Ordonanța nr. 43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare
- H.G.R nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice
- Legea protecției civile nr. 106/1996 cu modificările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr. 212/1997 cu modificările ulterioare
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții
- Ordonanța Guvernului nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonantei de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 363/2006 - privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I - Rețele de Transport
- Legea monumentelor de for public nr. 120/200

• Baza legală a elaborării R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestuia. Prevederile P.U.Z. modifică propunerile P.U.G. în ceea ce privește limita intravilanului prin introducerea unui nou teritoriu în suprafață totală de 85411,15 mp, care va face parte din unitatea Teritorială de Referință.

3. Domeniul de aplicare

Pentru zona studiată se are în vedere mobilarea terenului pentru executarea de construcții de locuințe.

R.L.U. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în extravilan cât și în intravilan.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile R.L.U. este zona adiacentă strazilor Crangului și Gioceilor, parcela Iertas, în suprafața de 8,5 ha.

Condițiile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile P.U.G. referitoare la echiparea tehnico - edilitară, calea de comunicații cât și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Prevederile prezentului R.L.U. se corelează cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Zalău - proiect nr. 12/1997 - S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L. BUCUREȘTI.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- amenajari de cai de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.
- construirea pe teren liber;
- modernizarea fondului construit existent cu interventii in organizarea functionala si imbunatatirea nivelului de echipare edilitara;

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale ansamblului. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează cu proprietatea celor care dețin terenuri în zonă. Amenajarea zonei din PUZ presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate in autorizația de mediu emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate (rețeaua de canalizare)

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil și fezabil.
- Deșeurile care nu pot fi re-utilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri, cu avizul Agenției Regionale de Protecție a Mediului;
- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.
- Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

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

Se vor respecta următoarele prioritati:

- Crearea condițiilor economice și juridice pentru asigurarea posibilității creării circulațiilor nou propuse cât și a rețelelor tehnico-edilitare prevazute în memoriul general.
- Completarea zonelor de locuinte și servicii conexe prin valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare.
- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- Autorizarea executării lucrărilor prevazute mai sus este permisă numai de către primăria Zalău cu avizul autorităților abilitate prin lege și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a calitatii apelor de suprafață și subterane, de respectare a prescripțiilor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

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

Activitatea de construire în zona studiată „PUZ – ZONA DE LOCUIT – BELVEDERE- ZĂLAU” delimitată prin P.U.Z. urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- construirea pe terenul liber al acestei zone
- modernizarea fondului construit existent cu intervenții în organizarea funcțională și îmbunătățirii nivelului de echipare edilitară
- reglementarea dreptului pentru noile construcții și de exploatare potrivit funcțiilor stabilite în P.U.Z.
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitare a zonei
- realizarea căilor de comunicații și amenajărilor aferente
- realizarea legăturii cu zonele adiacente

- Certificatele de Urbanism vor cuprinde datele referitoare pentru fiecare zonă, iar autorizațiile pentru construcțiile ansamblului de locuințe individuale urmează să se supună prevederilor P.U.Z., respectiv regulamentelor aferente.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice făza P.A.C. întocmite în acest scop.
- Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de cedarea gratuită, unde este necesar, a unei suprafețe cu lățimea de 1,00 m pe toată lățimea parcelelor pentru a se putea realiza caile de circulație la dimensiunile prevăzute pentru zona respectivă și echipării edilitare prevăzute.

- Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de cedarea amintită mai sus și după obținerea acordului scris din partea proprietarului drumului Crecan Ioan Gheorghe.

Pentru a fi construibilă, parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă asigurat accesul la drum public (direct sau prin servitute);
- să aibă posibilități de asigurare a echipării tehnico-edilitare necesare cu respectarea normelor sanitare și de protecția mediului;
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea corectă a construcțiilor.

6. Reguli de amplasare și retragere minimă obligatorie

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

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

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

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

- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar construcții și instalații aferente drumurilor publice, parcaje, spații de deservire, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen.

- Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașiile de siguranță și fașiile de protecție.

- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșele de reglementări urbanistice (3 și 5 m). În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente. Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

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

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

- În cazul existenței unui calcan clădirile vor fi realizate cuplat pe una din laturile laterale ale parcelei și cu o retragere față de limita opusă de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă, dar nu mai mică de 4,00 m.

- Se acceptă retragerea clădirilor izolate în cazul loturilor puțin adânci pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există un calcan al unei construcții principale de locuit și respectă înălțimea și lățimea calcanului iar prevederea este valabilă și în cazul unor anexe și garaje.

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

- Pentru asigurarea respectării normelor de însoțire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

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

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

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

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

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

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

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

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm;

Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max, 1,5 cm;

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozitiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, în urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

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

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare publice
- la clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheții
- să se asigure evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluviala
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- bransamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freactice
- să se evite dispunerea vizibilă a cablurilor TV

- se va interzice dispunerea antenelor TV în locuri vizibile din circulațiile publice

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale, posterioară (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și din prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

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

Orice intenție care nu se conformează celor avizate și aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar să urmeze procedurile similare de avizare și aprobare urmate de prezenta documentație.

Autorizarea executării 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.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari conform legii.

Suprafetele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism.

Spatiul verde amenajat pentru fiecare parcelă va fi de minim 50% din suprafața totală detinută (parcelă).

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;

- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față, preferându-se arbuști decorativi, cu rol de fixare a terenului.

Spațiile neconstruite neocupate vor fi înierbate și plantate cu arbori.

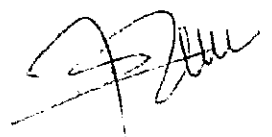
Se recomandă specii de salcam, fag, frasin.

Împrejurimile vor fi realizate fie transparent, fie dublate cu gard viu. Înălțimea gardurilor va fi către stradă de 1,80 m din care 0,30-0,50 m va fi un soclu opac.

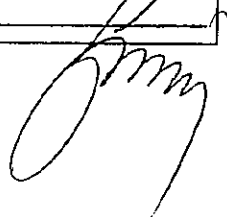
11. Reguli cu privire la amplasarea clădirilor în zona de protecție LEA

Construcțiile care vor fi amplasate pe parcelele ce sunt traversate de liniile electrice LEA (linii electrice de tensiune medie – 220 V) vor respecta o distanță de minim 4,00 m față de proiecția celui mai apropiat conductor (de o parte și de alta).

Întocmit,
Arh. S. Cosoveanu



ANEXA __ la HCL 42/23.02.09
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gordan Emaoil



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

Anexele regulamentului

Anexele nr. 1-6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

ANEXA Nr. 1
la regulament

AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.11. - Construcții de locuințe

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

ANEXA Nr. 2
la regulament

PROCENTUL de ocupare a terenurilor

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

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

- 2.1.1. - Zone centrale - 80%
- 2.1.2. - Zone comerciale - 85%
- 2.1.3. - Zone mixte - 70%
- 2.1.4. - Zone rurale - 30%
- 2.1.5. - Zone rezidențiale
- 2.1.5. - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%
- 2.1.5. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
- 2.1.5. - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%
- 2.1.6. - Zone industriale - pentru cele existente
 - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
 - pentru cele propuse
 - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate
- 2.1.7. - Zone de recreere
 - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

ANEXA ___ la HCL 42/23.02.09
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gîrdau Emăușil

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

ORIENTAREA **construcțiilor față de punctele cardinale**

3.10. - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ACCESSE CAROSABILE

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

4.11. - Construcții de locuințe

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

4.12. - Toate categoriile de construcții

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

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

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

ANEXA Nr. 5
la regulament

PARCAJE

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

5.11. - Construcții de locuințe

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

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

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

ANEXA Nr. 6
la regulament

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.8. - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

III. Zonificarea functionala.

Unități si subunități funcționale

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat in prezentul PUZ este structurată dupa cum urmeaza:

1. Zona de constructii de locuinte. Cuprinde subzona LV1 constructii individuale izolate si cuplate, cu spatii pentru birouri in condiții speciale de densitate redusă, realizabile punctual pe baza de studiu geotehnic.

2. Zona de circulație. Cuprinde subzonele:

- drumuri existente modernizate, carosabil nou, parcaje, trotuare, alei pietonale

3. Zona spațiilor verzi. Cuprinde subzonele:

- plantații de aliniament

- spații verzi cu dotări

4. Zona echiparii edilitare

- spatii pentru trasee instalatii edilitare

In cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea este cea de locuire.

Contururile s-au delimitat prin axele strazilor si limitele cadastrale pe baza functiunii dominante.

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

In cadrul subunitatilor similare deoarece caracteristicile sunt similare, s-a formulat acelasi set de prescriptii. In consecinta fiecare unitate teritoriala de referinta identificata firesc printr-un indicativ zonal, va beneficia de fisa sa de prescriptii specifice anexata prezentului Regulament Local de Urbanism.

IV .Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Art. 1 - Tipuri de subzone functionale

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 - Utilizari permise

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

Art. 6 - Interdictii temporare:

Art. 7 - Interdictii permanente

3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale

Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice

Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul.

Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament

Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 13 - Accese carosabile

Art. 14 - Accese pietonale

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

Art. 15 - Racordarea la retelele existente

Art. 16 - Realizarea de retele noi

Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Art. 19 - Inaltimea constructiilor

Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

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

Art. 22 - Parcaje

Art. 23 - Spatii verzi

Art. 24 - Imprejmuiri

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE
UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA
LV1

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuinte cu regim mic de inaltime D+P+M.

CL1 - reprezinta tipul dominant de locuire solicitat prin tema de proiectare si ca urmare a conditiilor rezultate in urma intocmirii studiilor preliminare.

Art. 1 - Tipuri de subzone functionale

- constructii de locuinte;

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

- rezidentiala;

Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei

- conform P.U.Z.;

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 - Utilizari permise

- locuinte individuale izolate si cuplate avand dimensiuni reduse in plan;
- lucrari tehnico - edilitare care servesc functiunile de baza;

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- Cladirile de locuit si anexele gospodaresti aferente acestora avand functiuni complementare celei de locuire (garaje, umbrare, anexe pentru animalele de companie) vor avea dupa caz documentatii tehnice avizate si autorizate potrivit legii. Proiectul fiecarei case va fi avizat si de un verficator de proiecte atestat MLPAT

Art. 6 - Interdictii temporare:

- orice constructie pana la realizarea conditiilor mentionate mai sus, pana la corelarea cu traseele de strazi si retelele de utilitati si pana la intocmirea P.A.C.

Art. 7 - Interdictii permanente:

- orice constructie care nu indeplinesc conditiile mentionate anterior;
- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozitari de materiale re folosibile;

- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.).
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc)

3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale

conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice

- conform P.U.Z.;

Art. 10 - Amplasarea fata de aliniament

- conform P.U.Z., nu mai putin de 3,0 m. respectiv 5,0 m (in functie de marimea (latimea) parcelelor ;

Art. 11 - Amplasarea in interiorul parcelei

a. fata de limitele laterale si posterioare

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codului civil - cu modificarile ulterioare - si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

- s-a prevazut ca retragerea fata de limita laterala a parcelei sa fie de minim 1,50 m pentru loturile cu o latime mai mica si de 5,00 m pentru loturile ce au o latime mai mare (ce permite aceasta retragere);

- in cazul 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 a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;

- 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;

- in cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul cladirii situate pe limita de proprietate si retragerea fata de cealalta limita de proprietate cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 5.0 metri;

- in cazul regimului de construire izolat distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi egal cu cel putin jumatate din inaltimea cladirii dar

nu mai puțin de 3.0 metri; retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5.0 metri.

b. amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3.0 m;

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură lumina unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 12 - Accese carosabile

- conform art. 25 și anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu următoarele recomandări:

- parcelă este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art. 13 - Accese pietonale

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ

Art. 14 - Racordarea la rețelele existente

- conform P.U.Z.

- zonă fiind neechipată cu utilități, autorizație se va emite numai după obținerea avizelor necesare.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

Art. 15 - Realizarea de rețele noi

- se vor face în condițiile respectării art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

Art. 16 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

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

Art. 17 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- o parcela trebuie sa aiba dimensiuni minime precizate în regulamentul general de urbanism.

- conform P.U.Z., planşa Reglementari urbanistice A02 dar nu mai puțin de 400,0 mp. Frontul minim la strada va fi de 12 m în cazul constructiilor izolate , doar pentru parcelele în forma existenta la data aprobarii P.U.Z.

- dacă o parcela neconstruita dintr- o lotizare are suprafata si un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colt), se poate considera constructibila numai dacă terenul nu provine din subîmpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectiva, are o suprafata mai mica cu cel mult 100.0 mp. si un front la strada (sau ambele fronturi în situatia de parcele de colt) mai redus cu cel mult 25%;

- Proprietarii terenurilor, pe a caror suprafata se pot construi doua sau mai multe cladiri de orice natura, au dreptul sa le reparceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afara prevederilor legislatiei în vigoare, dispozitiilor P.U.Z. și regulament.

- Primaria poate sa autorizeze parcelarile de catre detinatorii de terenuri, la solicitarea acestora, pe baza P.U.Z. aprobat, stabilind termenul de valabilitate al avizului.

Parcelarea terenurilor se va admite în urmatoarele conditii:

- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse;
- respectarea dimensiunilor minime ale parcelelor;
- fiecare parcela sa aiba legatura cu strazi sau pietę;
- respectarea prevederilor P.U.G. și P.U.Z aprobate.

Art. 18 - Înaltimea constructiilor

pentru toate cladirile noi înaltimea va fi, $H_{max} = 9$ m la streasina;

Art. 19 – Aspectul exterior al constructiilor

- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) în cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea asbocimentului si tablei stralucitoare de alumiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Art. 20 - Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului:

POT_{max} = 30%;

Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT_{max} = 0.90 mpAdc/mp teren;

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

Art. 21 - Parcaje

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:
- nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinta;
- in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele noi se va asigura un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;

Art. 22 - Spatii verzi

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara, spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate ;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.
- suprafata minima de spatiu verde pentru fiecare parcela va fi de 50% din suprafata terenului ;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607,608 si 609;

Art. 23 - Imprejmuiri

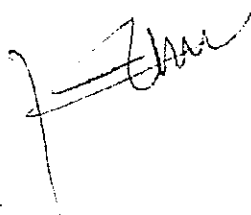
- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

V. Unitati teritoriale de referinta

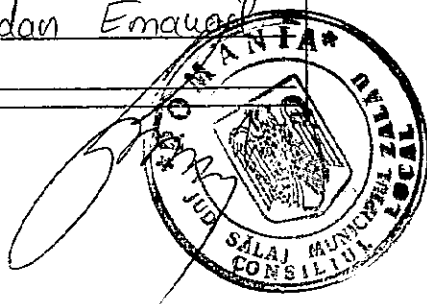
UTR-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulamentul. Acestea sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

UTR-urile se identifică cu subzonele funcționale.

Întocmit,
Arh. S. Cosoveanu



ANEXA __ la HCL. 42/23.02.09
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gordan Emanuel



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

Anexe:

Anexa nr.1. REGULAMENT DE CONSTRUIRE

<p>ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - înălțimea construcțiilor nu poate depăși 15 m., măsurată între teren și cornișă, cu regim de înălțime maxim „D+P+M” - se admit depășiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornișa clădirii învecinate în cazul cuplărilor
<p>ÎNPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zona de implantare este definită de planul de parcelare între limitele precizate; - construcțiile preconizate vor fi amplasate „la aliniament” fără retrageri de la aliniament; - orientarea fațadei principale este indicată în planul de parcelare. - retragerile din planurile inițiale se mențin și variază între 4-5 m
<p>ACOPERIȘURI:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pante cuprinse între 10 și 35°; - iluminarea încăperilor la mansardă se poate realiza și prin ferestre tip „Velux” - invelitorile vor fi realizate obligatoriu din țiglă sau tablă tip țiglă, sindrila bituminoasă
<p>STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - parcarea mașinilor mici va fi asigurată numai în interiorul parcelelor sau în zona retrasă; - parcarea mașinilor mici nu va împiedica accesul și fluxurile pe căile de circulație.
<p>ACCES OBLIGATORII:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - accese carosabile pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate în baza normelor pentru trafic greu; - acces carosabil (arteră de circulație de cat. III – a) de interes local realizat din două benzi de circulație, prevăzut cu trotuar; - parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
<p>ÎMPREJMUIRI:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - împrejmuirile, gardurile la stradă vor avea 1.80 m din care un soclu opac de 0.30-0,50 m și o parte transparentă de 1.30 m, dublată sau nu de un gard viu. - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.00 m care vor masca spre vecini garajele. Împrejmuirile vor fi construite: <ul style="list-style-type: none"> - fie conform modelelor indicate de proiectant; - fie în urma consultării cu proiectantul Planului de Parcelare.
<p>SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuarele de gardă vor fi înverdate și vor fi plantate cu un arbori - pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese
<p>ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje - toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș sau terase - se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea garajelor și anexelor - toate imitațiile de materiale sunt interzise; - este obligatoriu plantarea a cel puțin un arbore cu tulpină mai înaltă de 4 m pentru fiecare 100 mp din lot.
<p>SERVITUȚI:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Viza arhitectului coordonator pentru fiecare permis de construire (chiar și pentru împrejmuiri)

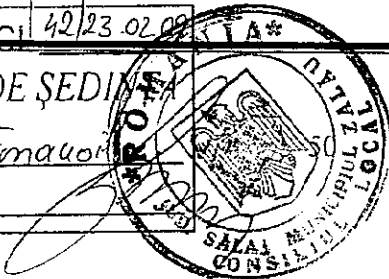
ANEXA nr.1 HCL

42/23.02.09

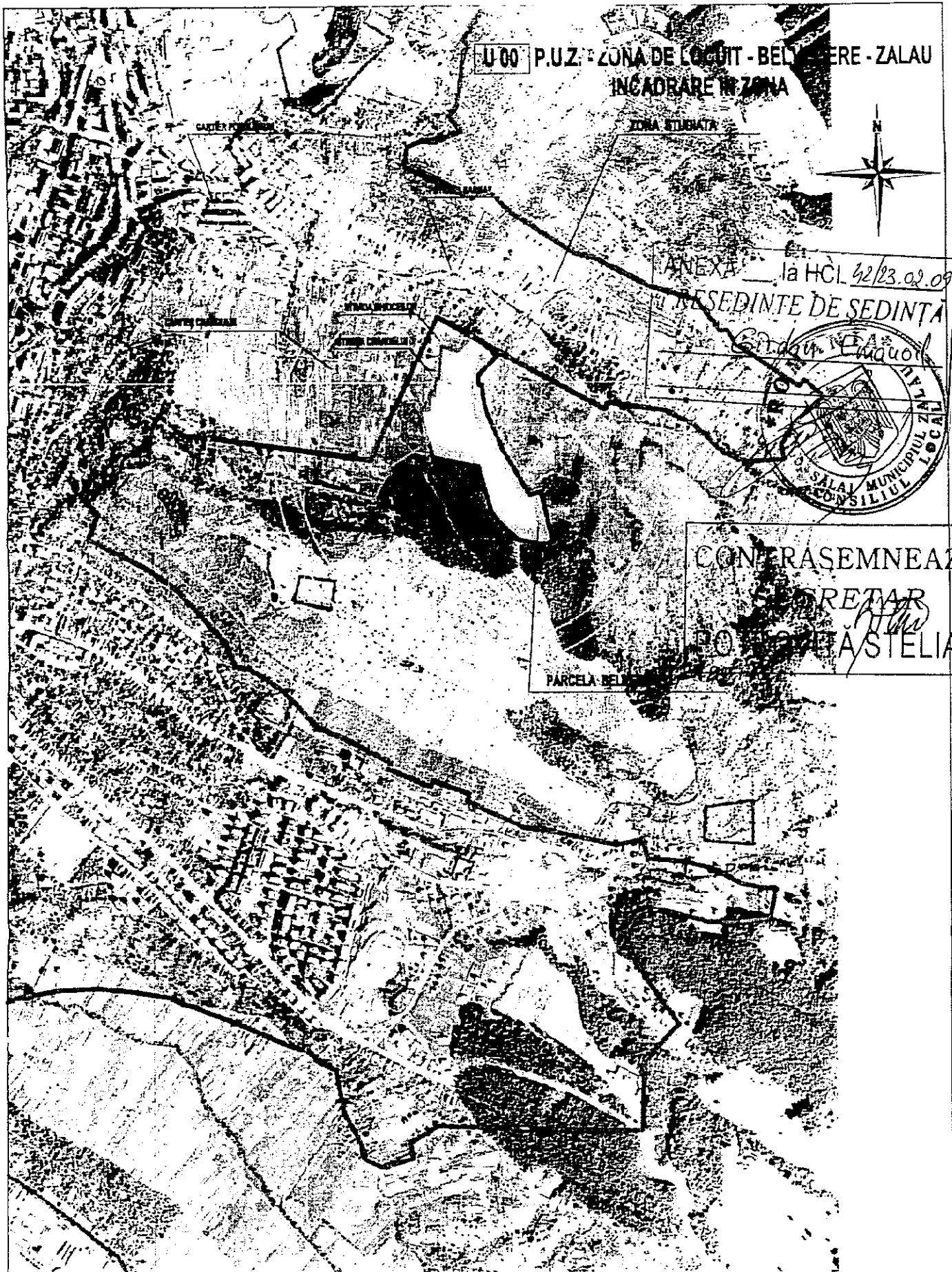
RTA*

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Gordan Emancip



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN



U 00 P.U.Z. - ZONA DE LOCUIT - BELVEDERE - ZALAU
 ÎNCADRARE ÎN ZONA

ANEXA la HCL 42/23.02.09
 PRESEDINTE DE SEDINTĂ



CONFIRĂ SEMNEAZĂ
 SECRETAR
 POPESCU STELIAN

PARCELA BELVEDERE

LEGENDA

- INTRAVILAN EXISTENT PUG ZALAU 2001
- LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ CONFORM PUD CRANGULUI
- LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ CONFORM P.U.Z. - ZONA DE LOCUIT - BELVEDERE
- PARCELA BELVEDERE

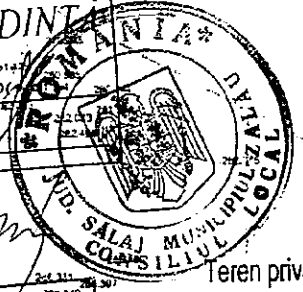
"Tehnoredactare: SC TOTAL PLAN SRL, Cluj-Napoca"

PROIECTANT			Beneficiar		Proiect Nr.
S.C. DAST COMSERV S.R.L. CLUJ-NAPOCA J172020/1994			CRECAN IOAN GHEORGHE Zalau, str. Padurii nr. 3, pt. Satu		01
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Titlu proiect	
Șef proiect	Arh. S. Cosoveanu		1:10000	P.U.Z. - ZONA DE LOCUIT - BELVEDERE - ZALAU	
Pt. urbanism	Arh. S. Cosoveanu			Zalau, str. escavilor Crangului parcașă intrac. Ad. Satu	
Verificat:			Data	Titlu planșă	
			12.09	PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA	
				Faza	
				P.U.Z.	
				Faza	
				1	

U 02

P.U.Z. - ZONA DE LOCUIT -BELVEDERE - REGLEMENTARI URBANISTICE

ANEXA la HCL 42/23.02.09
REȘEDINTE DE ȘEDINTĂ
Gordan Emouon



CONTRASEMNE
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

Teren privat str. Ghiocilor
Nr. cad. 4850 - INTRAVILAN

Teren privat str. Ghiocilor
Nr. cad. 2905, 2906, 2907
PUȚ CRANGULUI

Teren privat str. Șarm
INTRAVILAN

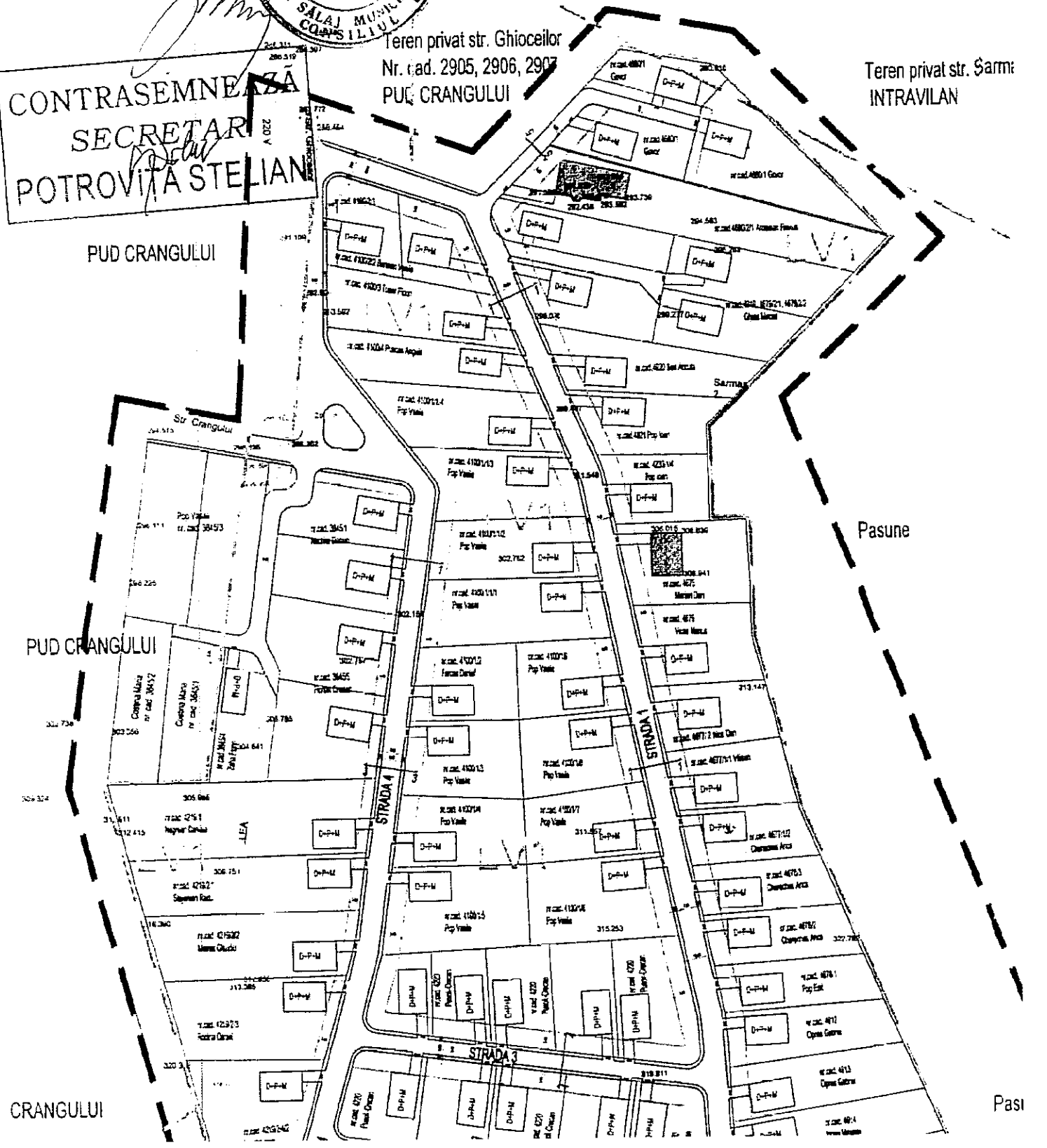
PUD CRANGULUI

PUD CRANGULUI

Pasune

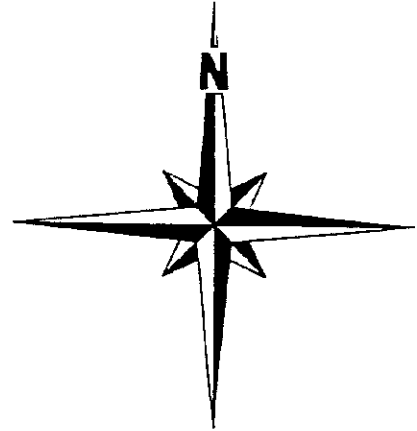
CRANGULUI

Past



BELVEDERE - ZALAU

URBANISTICE



Teren privat str. Sarmas
INTRAVILAN

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT CONFORM PUG ZALAU 2000
- LIMITA INTRAVILAN PROPUIS CONFORM PUD CRANGULUI
- LIMITA INTRAVILAN PROPUIS CONFORM PUZ BELVEDERE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TEREN "ZONA DE LOCUIT BELVEDERE"

ZONIFICARE

- ZONA AFERENTA LOCUINTELOR (LV1 CONFORM PUG)
- ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI AMENAJATE
- ZONA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

REGLEMENTARI URBANISTICE

- D+P+M CONSTRUCTII PROPUSE CU REGIM DE INALTIME D+P+M
- CONSTRUCTII EXISTENTE CE SE MENTIN
- ALINIAMENT OBLIGATORIU
- TROTUARE, ALEI PIETONALE
- NUMAR POSTAL
- IDENTIFICARE PROPRIETAR
- STALP ELECTRIC
- ZID DE SPRUJIN
- ZONA PROTECTIE LEA 220 V (4 m de la primul conductor de o parte si de alta)
- PROFILURI CARACTERISTICE DE STRAZI
- SPATII VERZI SI PLANTATII DE ALINIAMENT
- ACCESE PE PROPRIETATE
- ZONA LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME (D+P+M)

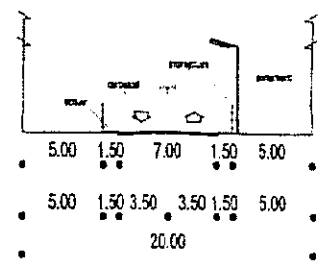
ANEXA __ la HCL 42/23.02.09
 REȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 Gordon Emancipat



CONTRASEMNE
 SECRETAR
 POTROVIȚA STELIAN

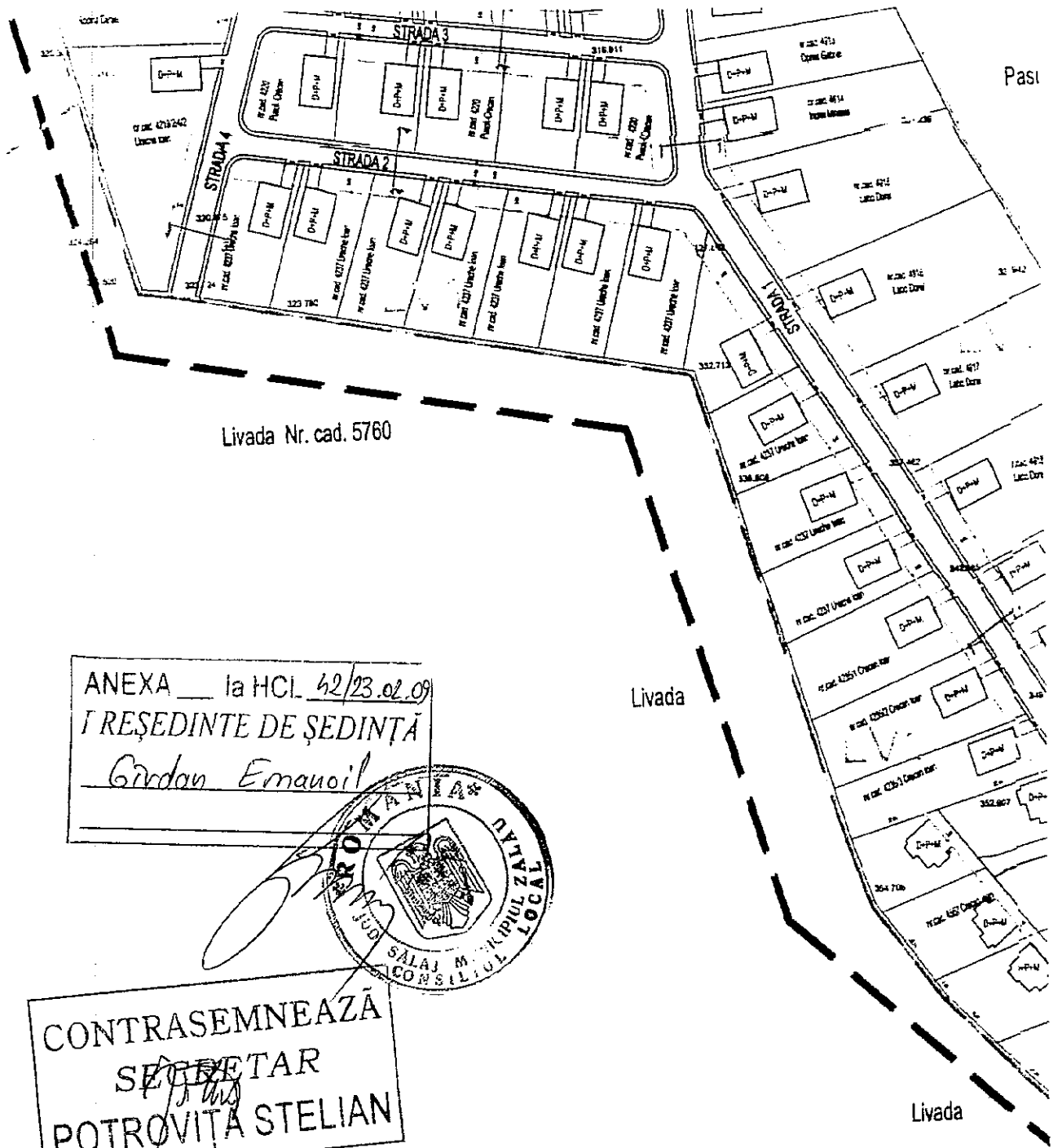
Pasune

Pasune

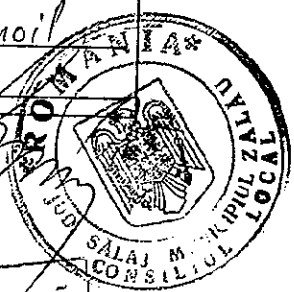


CRANGULUI

Pasi



ANEXA ___ la HCL 42/23.02.09
 I REȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 Gordan Emanoil



CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR
 POTROVIȚA STELIAN

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUȘ	
	ha	%	ha	%
1. ZONA AFERENTA LOCUINTE	0,23	2,7	7,7	90,58
LV1 ZONA CONSTRUIBILA CU LOCUINTE D+P+M CU LOT MINIMAL DE 400,00 mp	0,028	12,17	2,31	30
ZONA CU SPAȚII VERZI AMENAJATE IN INTERIORUL PARCELELOR	0,102	44,35	3,85	50
ZONA DESTINATA ACCESLOR, PARCARILOR, DRUMURI SI ALEI PIETONALE IN INTERIORUL PARCELELOR	0,10	43,48	1,59	20
TOTAL	0,23	100	100	100
SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE				
2. ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, DRUMURI SI ALEI PIETONALE CU ELEMENTE ADJACENTE, ALEI DE LEGATURA SI TROTUARE	0,67	7,64	0,80	9,42

GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI	OBIECTIVELE PROPUȘE
0.	1.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT % (PROPUȘ)	Construcții locu
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT mp/Ad (PROPUȘ)	Construcții locu

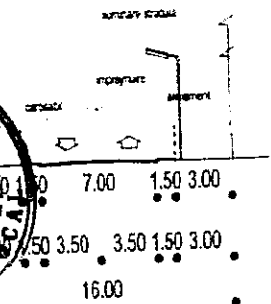
Pasune

SECTIUNEA 1-1

ANEXA la HCL 42/23.02.09

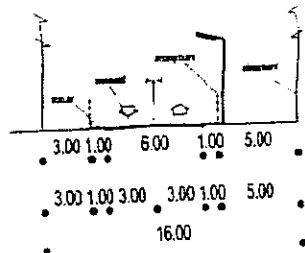
REȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Girdau Emancipat

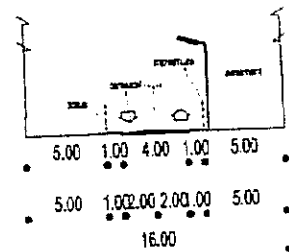


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

SECTIUNEA 2-2

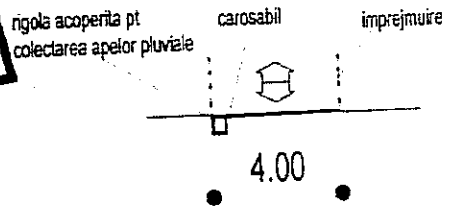


SECTIUNEA 3-3



Pasune Nr. cad. 4551
Crețan Ioan

SECTIUNEA 4-4



SECTIUNEA 5-5

Livada

Livada

OBIECTIVELE PROPUSE

PROIECTULUI	CONȚINUTUL	%
1.	Construcții locuințe	30%
2.	Construcții comerciale	0.9

"Tehnoredactare: SC TOTAL PLAN SRL, Cluj-Napoca"

PROIECTANT
S.C. DAST CONSERV S.R.L.
CLUJ-NAPOCA
112/2020/1964

Beneficiar
CREȚAN IOAN GHEORGHE
Zălaș, str. Padurii, nr. 9, jud. Sălaj

Proiect Nr.
01

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
Șef proiect	Arn. S. Cosoveanu	[Signature]
Pr. urbanism	Arn. S. Cosoveanu	[Signature]

Scara: 1:1000
Titlu proiect: P.U.Z. - ZONA DE LOCUIT - BELVEDERE - ZALAU
Zălaș, str. acorțian: Cămpulul parcul teras. Jud. Sălaj
Data: Titlu planșă:

Faza
PUZ

Planșă
PLAN