

PLAN URBANISTIC ZONAL **EXTINDERE PUZ S.C. REHI S.R.L.**

FISA PROIECTULUI

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE PUZ SC REHI SRL

Proiect nr.: 733 / 2012

Beneficiar: S.C. REHI. S.R.L.
Nusfalau, str. Hanna, nr.1, jud. Salaj

Proiectant general: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
„CORNELIU ZEBACINSCHI”

Faza de proiectare: P.U.Z.
Data elaborării: Februarie 2013

FOAIE DE CAPAT

COLECTIV DE ELABORARE:

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
„CORNELIU ZEBACINSCHI”**

Şef proiect: Arh. Corneliu Zebacinschi.....

Urbanism: Arh. Corneliu Zebacinschi.....

Edilitare: Ing. Crisan Rodica

Studiu geotehnic: GeoSearch Cluj-Napoca
Ing. Geo. Raluca Bindiu

Ridicare Topo: Csiki Francisc
RO-SJ-F-0081

BORDEROU GENERAL

SECTIUNEA I - PLANUL URBANISTIC ZONAL

Pag.

Va contine:

A. PIESE SCRISE

VOL 1. MEMORIU DE PREZENTARE

FOAIE DE GARDA	1
BORDEROU GENERAL AL PUZ	3
CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE	
1. INTRODUCERE	
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
1.2. Obiectul lucrării	5
1.3. Surse de documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	
2.1. Evolutia zonei	7
2.2. Incadrare in localitate	9
2.3. Elementele cadrului natural	10
2.4. Circulatia	13
2.5. Ocuparea terenurilor	14
2.6. Echipare edilitara	15
2.7. Probleme de mediu	16
2.8. Optiuni ale populatiei	17
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	18
3.2. Prevederi ale PUG	18
3.3. Valorificarea cadrului natural	19
3.4. Modernizarea circulatiei	20
3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici	21
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	24
3.7. Protectia mediului	31
3.8. Obiective de utilitate publica	33
4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	33

Volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU	35
2. Baza legala a elaborarii	35
3. Domeniul de aplicare	36

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si	37
--	----

protejarea patrimoniului natural construit	
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	39
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	39
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	40
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara	41
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	41
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui	42
11. Reguli, masuri de protectie si conditii de construire in zona - in conditiile evidentierii intamplatoare a unor bunuri de patrimoniu arheologic	43
III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA	
11. Unitati si subunitati functionale	43
IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale	44
V. Unitati teritoriale de referinta	52
Anexe regulamentului general de urbanism	53
B. PIESE DESENATE	
Planşa nr. U00. Încadrarea în teritoriul localităţii	sc. 1/10000
Planşa nr. U01. Situaţia existentă	sc. 1/ 1500
Planşa nr. U02. Reglementari urbanistice-zonificare	sc. 1/ 1500
Planşa nr. U03. Reglementari-echipare edilitara	sc. 1/ 1500
Planşa nr. U04. Proprietate asupra terenurilor	sc. 1/ 1500
Sectiuni strazi existente si proiectata 1	sc. 1/ 100
Sectiuni strazi existente si proiectate 2	sc. 1/ 100

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Planul Urbanistic Zonal s-a întocmit ca urmare a Certificatului de Urbanism nr. 104 din 14 Noiembrie 2012 emis de Consiliul Județean Salaj.

În documentație se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a zonei într-o perioadă determinată (10 ani) pe baza analizei multicriteriale ale situației existente.

Documentația orientează și fundamentează științific activitatea organelor locale în scopul construirii și amenajării teritoriului zonei studiate.

Planul urbanistic zonal se corelează cu prevederile documentațiilor din zona cu planul urbanistic general local, propunându-se amenajarea acestuia pe o suprafață de 10.57 ha. (105.700 mp).

Planul Urbanistic Zonal cuprinde strategia, prioritățile, reglementările și servituțiile de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor din zona studiată a zonei respective „EXTINDERE PUZ S.C. REHI S.R.L.”.

Memoriul general tratează în detaliu atât sub aspect cantitativ cât și calitativ, problemele principale rezultate din conținutul P.U.Z. prezentat.

1.2. Obiectul lucrării

- Solicitari ale temei-program

Planul urbanistic zonal „**EXTINDERE PUZ SC REHI SRL**” constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă.

Prin realizarea acestui PUZ se dorește extinderea PUZ-ului aprobat anterior cu încă două noi zone, o zonă pentru construirea de hale pentru depozitare și o zonă pentru locuințe de serviciu

Astfel Zona 1 cu o suprafață de 6,73 ha, compusă din 14 parcele, proprietatea SC REHI SRL, se propune a fi trecută în intravilan, prin extinderea intravilanului existent, urmând ca aceasta să prezinte aceeași funcțiune cu zonele adiacente, adică funcțiunea de Unități industriale și de depozitare - ID 1 și ID1' (zona de mobilare ulterioară).

Nr. Crt.	PROPRIETARI	Cartea F. Nr.	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafata teren - mp	Intravilan/ Extravilan
1.	SC REHI SRL	50553	50553	3000	extravilan
2.	SC REHI SRL	50554	50554	2800	extravilan
3.	SC REHI SRL	50555	50555	4200	extravilan
4.	SC REHI SRL	50556	50556	4600	extravilan
5.	SC REHI SRL	50557	50557	5000	extravilan
6.	SC REHI SRL	50558	50558	6000	extravilan
7.	SC REHI SRL	50559	50559	3600	extravilan

8.	SC REHI SRL	50560	50560	3600	extravilan
9.	SC REHI SRL	50561	50561	6000	extravilan
10.	SC REHI SRL	50562	50562	6500	extravilan
11.	SC REHI SRL	50563	50563	2500	extravilan
12.	SC REHI SRL	50564	50564	2800	extravilan
13.	SC REHI SRL	50565	50565	7700	extravilan
14.	SC REHI SRL	50566	50566	9000	extravilan
TOTAL S = 67300 mp (6,73 ha)					

Zona 2 cu o suprafata de 3,84 ha, compusa din 7 parcele, proprietatea SC REHI SRL, se propune a fi introdusa in intravilan, urmand ca aceasta zona sa aibe functiunea de locuire - LS cu posibilitatea construirii de locuinte de serviciu pt. angajati si delegati.

Nr. Crt.	PROPRIETARI	Cartea F. Nr.	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafata teren - mp	Intravilan/ Extravilan
1.	SC REHI SRL	50183	50183	7600	extravilan
2.	SC REHI SRL	50184	50184	6000	extravilan
3.	SC REHI SRL	50185	50185	10000	extravilan
4.	SC REHI SRL	50186	50186	2500	extravilan
5.	SC REHI SRL	50187	50187	2400	extravilan
6.	SC REHI SRL	50188	50188	3900	extravilan
7.	SC REHI SRL	50496	50496	6000	extravilan
TOTAL S = 38400 mp (3,84 ha)					

Se va soluționa urbanistic teritoriul menționat mai sus precum și determinarea condițiilor de amplasare în zonă a unor hale de depozitare: depozitare de materii prime si finite (produse realizate de SC Hanna Instruments si SC REHI SRL), de instrumente pentru masura, verificare, control, navigatie etc., pentru zona de VEST Romania si Europa; pavilioane administrative, amenajari hidro, echipari edilitare, amenajari drumuri, accese pietonale si platforme pentru acces si parcare auto, accese si imprejmui, constructii de serviciu pentru personal si delegati, masuri necesare pentru protecția mediului, etc.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

La întocmirea planului urbanistic de zonă se va studia terenul situat în zona de extravilan a localitatii Nusfalau, la limita intravilanului existent, zona ce conform PUG din anul 2006 este reprezentata de zona Parc Servicii de Tranzit (activitati industriale si depozitare) si la limita intravilanului existent (propus si aprobat) prin PUZ Amenajare Incinta SC REHI SRL.

Documentația va oferi instrumentul necesar realizării unui concept unitar și coerent de dezvoltare a zonei, de echipare edilitară și de extindere în această zonă a rețelei stradale, pentru asigurarea unei circulații fluente.

Documentația prin programul de dezvoltare a localitatii, se va elabora în scopul mobilării terenului cu locuinte de serviciu, hale pentru depozitare având regimul de înălțime în corelare cu recomandările studiilor geotehnice, a echipării tehnico edilitare a acesteia, a executării

unei circulații în zona auto și pietonale, parcuri și va stabili priorități, permisivități în ceea ce privește obiectivele propuse.

1.3. Surse de documentare

La întocmirea prezentei documentații a fost consultat:

- Planul Urbanistic General 2006 pentru comuna Nusfalau;
- Ridicări topografice ale terenului în zona studiată cu, curbe de nivel, amplasamentele cu toate utilitățile existente cât și vecinătăți;
- Studiu geotehnic elaborat de GeoSearch pentru zona studiată;
- Având în vedere obiectul lucrării, la elaborarea documentației s-a avut în vedere „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal”, reglementare tehnică cu indicativ: GM - 010 - 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 Aug. 2000
- Medalion și numerele topografice ale parcelelor existente în teren a zonei.
- Extrase din Carte Funciară privind proprietățile și suprafețele terenurilor studiate ce s-au obținut de la A.N.C.P.I. și Fondul Funciar al comunei Nusfalau, făcute prin reconstituirea cadastrului de identificare a parcelelor din teren.
- Documentația de PUZ - Amenajare incinta SC REHI SRL, avizată și aprobată în anul 2010.
- Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 și HCL nr. 30 din 31.10.2012.
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare.
- H.G. Nr. 525/1996, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului
- Hotărârea nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind normele de igienă.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul localității Nusfalau fiind compusă din parcele proprietatea S.C. REHI S.R.L.

Terenul cu functiunea de teren arabil a fost proprietatea diferitelor persoane din localitatea Nusfalau. Acesta a fost cumparat si este in prezent proprietatea SC REHI SRL.

Zona studiata este situata in vecinatatea zonei de productie si depozitare S.C. HANNA INSTRUMENT S.R.L. SI ZONA PUZ AMENAJARE INCINTA S.C. REHI S.R.L.

Prin PUZ-ul de fata se doreste extinderea intravilanului existent prin introducerea in intravilan a inca 10,57 ha de teren proprietatea SC REHI SRL.

Dezvoltarea urbanistica a zonei este necesara pentru a putea extinde activitatea economica existenta in zona.

In partea de sud-vest a teritoriului extravilan al comunei va trece viitoarea autostrada Bors-Brasov. Prin Legea nr. 363/2006 a fost aprobat Planul de Amenajare al Teritoriului National - Sectiunea I Retele de Transport unde la capitolul Autostrazi pozitia 1.12 figureaza autostrada Bors-Marghita-Zalau, cu o continuare spre Cluj-Napoca, Targu Mures-Brasov.

Unul din cele 3 puncte de insertie la autostrada de pe teritoriul judetului Salaj se gaseste pe teritoriul comunei Nusfalau. Acest fapt va avea efecte benefice asupra accesibilitatii pentru transportul rutier de pe raza comunei Nusfalau.

Sub aspectul relatiilor rutiere existente, localitatea Nusfalau este un important nod rutier. Aici se intersecteaza drumurile nationale DN 1H (cu legaturi spre orasul Simleu Silvaniei si Alesd) cu DN 19B cu legatura spre Marghita si Oradea. Alte doua cai rutiere importante sunt DJ 191D spre Boghis si DJ 191C spre Crasna.

Legatura spre satul Bilghez se stabileste prin intermediul DC 97 cu acces din DN 1H iar cea spre Plopis prin intermediul DC 87.

Mentionam existenta transportului feroviar deosebit de important pentru intreaga zona sub aspectul transportului de persoane (si statiunea Boghis) si marfuri, in special pentru zona industriala existenta a localitatii.

In Planul de dezvoltare judetean 2007 - 2013 comuna Nusfalau figureaza ca principal centru polarizator al comunelor din jur, cu important rol economic si social. Datorita prezentei viitoarei autostrade Bors - Brasov si a punctului de insertie pe aceasta, in Planul de dezvoltare in satul Nusfalau este prevazuta realizarea unui parc de servicii de tranzit.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Localitatea fiind in continua dezvoltare, si aceasta zona s-a dezvoltat, activitatile economice desfasurate in zona impunand extinderea acestora. Conform PUG zona este situata la limita zonei ce este destinata unitatilor industriale si depozitare.

- Potential de dezvoltare.

Cresterea productiei la S.C. HANNA INSTRUMENT S.R.L. si S.C. REHI SRL, necesita dezvoltarea si extinderea zonei de depozitare. Zona studiata fiind propice extinderii activitatilor economice desfasurate in zona.

Prin studiul prezent se doreste extinderea zonei de intravilan detinuta de SC REHI SRL prin Extindere PUZ SC REHI SRL, cu 10,57 ha de teren proprietatea SC REHI SRL, prin introducerea in intravilan a doua noi zone: Zona 1 cu o suprafata de 6,73 ha se propune a fi trecuta in intravilan, prin extinderea intravilanului existent, urmand ca aceasta sa prezinte aceeasi functiune cu zonele adiacente, adica functiunea de Unitati industriale si de depozitare - ID 1 si ID1' (zona de mobilare ulterioara).

Zona 2 cu o suprafata de 3,84 ha se propune a fi introdusa in intravilan, urmand ca aceasta zona sa aibe functiunea de locuire - LS cu posibilitatea construirii de locuinte de serviciu pt. angajati si delegati si stabilirea unor reglementari urbanistice in ceea ce priveste dezvoltarea acestei zone.

Cele doua zone dispun de: Zona 1 - acces amenajat de la drumul comunal DC 87 Plopis-Nusfalau, de unde prin intermediul drumurilor de incinta se va realiza accesul la zona noua propusa si Zona 2 care va necesita un acces amenajat de la drumul comunal DC 87, prin realizarea unui drum de incinta ce va facilita accesul la parcelele nou propuse.

Pentru accesul la Zona 1 se vor extinde drumurile de incinta existente si propuse anterior prin PUZ Amenajare Incinta SC REHI SRL, in interiorul Incintei SC REHI SRL.

2.2. Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata este situata la limita intravilanului existent conform PUG com. Nusfalau realizat in anul 2006 si la limita intravilanului propus prin „PUZ AMENAJATE INCINTA SC REHI SRL”.

Zona studiata in PUZ prezinta urmatoarele distante fata de zonele de locuit existente sau planificate a tuturor localitatilor limitrofe. Astfel:

Zona 1 - distanta fata de intravilanul localitatii Nusfalau, zona sudica - iesirea spre Halmasd este de 1230.00 m (fata de un grajd existent) si 1920.00 m fata de cea mai apropiata locuinta.

Distanta fata de statia de pompare apa a localitatii este de 1620,00 m.

Zona 2: Distanta fata de statia de pompare apa a localitatii este de 1575,00 m. Distanta fata de cea mai apropiata locuinta din localitatea Boghis este de 1745,00 m si fata de cea mai apropiata locuinta a localitatii Bozeis este de 1282,00 m.

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii cu domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Zona studiata este situata in partea de Sud a localitatii Nusfalau.

Zona dispune de acces amenajat de la drumul comunal DC 87 Plopis-Nusfalau.

Pentru acces la **Zona 1** se va extinde strada cu nr. 5 proiectata in PUZ Amenajare incinta SC REHI SRL.

Pentru accesul la Zona nr. 2 se va amenaja un acces ce se va face direct din drumul comunal DC 87 iar accesul la parcelele noi propuse se va realiza prin intermediul unui drum de incinta.

Zona dispune de posibilitatea legarii la toate utilitatile existenta in zona (retele de apa, gaz, telefonie, canalizare existente pe proprietatea prin extinderea celor existente si proiectate prin PUZ Amenajare Incinta SC REHI SRL.

Cele doua zone propuse a fi introduse in intravilan prezinta urmatoarele vecinatati:

Zona 1 se invecineaza la Nord cu terenuri arabile in extravilan si partial cu limita intrevilan existent (Zona UID - Parc servicii de tranzit), la Est cu terenuri particulare cu functiunea arabil, la Vest cu intravilan existent, proprietate SC REHI SRL (zona verde propusa prin „PUZ - Amenajare incinta SC REHI SRL”) , iar la Sud cu intravilan existent (Zona UID - proprietate SC REHI SRL) si drum. **Zona 2** cu o suprafata de 38400,00 mp, teren liber de constructii. Zona 2 se invecineaza la Nord cu zona UID - proprietate SC REHI SRL si drumul comunal DC 87 - Plopis-Nusfalau, la Est cu terenuri arabile, la Vest cu drumul comunal DC 87 - Plopis-Nusfalau iar la Sud cu valea Drighiului, afluent de partea stanga a raului Barcaului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Comuna Nusfalau este situata in depresiunea larga a Plopisului si in zona de contact a culuarului Barcaului cu Colinele Toglaciului. Au fost identificate materiale de umplutura, prafuri argiloase cenusii negre, plastic moi, argile prafoase, pietrisuri cu nisipuri si argile marnoase. Relieful are un caracter deluros, cu aspect de podis. Nu se evidentiaza fenomene dinamice active pentru zona studiata.

Clima sub aspect climatic zona se inscrie in parametrii specifici Platformei Somesene, plasata in zona sud-vestica de Muntii Meses cu varful Magura avand 915 m altitudine si Muntii Meses cu varful Magura Priei cu 997 m inaltime. Clima este temperat-continentala moderata.

Circulatia de aer vestica este predominanta, calmul predominant in peste 60% din an. Iernile sunt relativ blande, cu scurte perioade de temperaturi mai coborate. Verile sunt calduroase inregistrand intercalari de perioade secetoase cu perioade de precipitatii abundente.

În zona colinară s-au înregistrat temperaturi medii anuale între 7,5 și 9°C, cele mai calde luni fiind iulie-august și cele mai reci ianuarie și februarie. Cantitatea medie anuală de precipitații se învârtă în jurul valorilor de 630 - 700 l/mp cele mai ploioase luni fiind în intervalul mai-septembrie.

- Precipitațiile atmosferice, beneficiază de cantități anuale de precipitații de 634 l/mp. Regimul precipitațiilor este de tip continental temperat cu maxime în luna iunie (99,1 l/mp) și o minimă în luna Februarie (28,5 l/mp).

- Regimul vânturilor este condiționat de succesiunea diferitelor formațiuni barice. Frecvența anuală cea mai mare (17,4%) o dețin vânturile din direcția Sud - Vest, urmate de vânturile din Nord - Vest (10,1%) și cele din Sud - Vest (9,0%).

- Relieful prezintă:

- altitudinea zonei este la +230.00, +267.00 m față de nivelul mării;
- panta predominantă a zonei este de la Est la Vest;
- zona nu prezintă depresiuni, ravene și fenomene specifice
- în areal nu sunt zone protejate din punct de vedere a cadrului natural

- Rețeaua hidrografică:

- apa subterană nu a fost identificată pe adâncimea corespunzătoare investigațiilor geotehnice;
- regimul de scurgere a rețelei hidrografice se face prin pantele existente ale zonei
- Zona dispune de canale și bazine de colectare a apelor pluviale

- Geomorfologia și morfologia:

- din punct de vedere geomorfologic, comuna Nusfalau este situată în depresiunea largă a Plopisului și în zona de contact a culoarului Barcaului cu Colinele Toglaciului. Au fost identificate materiale de umplutură, prafuri argiloase cenușii negre, plastic moi, argile prafoase, pietrisuri cu nisipuri și argile marnoase. Relieful are un caracter deluros, cu aspect de podis. La data efectuării lucrărilor de prospectare nu s-au pus în evidență fenomene dinamice active.

- Stratificarea terenului:

- coloana litologică identificată prin lucrări geotehnice se prezintă astfel:

Foraj 1

- ± 0.00 ÷ -1.20 m material de umplutură cu argila galbui;
- 1.20 ÷ -2.10 m praf argilos, cenușiu negru, plastic moale;
- 2.10 ÷ -6.00 m argila prafoasă, galbui cenușie, plastic

vartoasă

Foraj 2

- ± 0.00 ÷ - 0.70 m material de umplutura cu argila galbuie;
- 0.70 ÷ - 1.90 m praf argilos, cenusiu negru, plastic moale;
- 1.90 ÷ - 4.00 m argila prafoasa, galbui cenusie, plastic vartoasa;
- 4.00 ÷ - 5.80 m pietris cu nisip;
- 5.80 ÷ - 6.00 m argila marnoasa, cenusie, tare;

Foraj 3

- ± 0.00 ÷ - 0.60 m material de umplutura cu argila galbuie;
- 0.60 ÷ - 1.00 m praf argilos, cenusiu negru, plastic moale;
- 1.00 ÷ - 4.30 m argila prafoasa, galbui cenusie, plastic vartoasa;
- 4.30 ÷ - 6.00 m pietris cu nisip;

- Adancimea zonei de inghet:

- clima de tip continental moderat a zonei impune, conform STAS 6054/77, coborarea talpii fundatiei sub adancimea maxima de inghet. Pentru amplasamentul studiat acesta este de 0.80÷0.90 m.

- Zona seismica:

- potentialul seismic al regiunii este corespunzator zonei seismice de calcul F caracterizata printr-o valoare a perioadei de colt de $T_c=0,7$ secunde potrivit normativului P100-92. Valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand IMR =100 ani este de $a_g=0.08g$ potrivit normativului P100/1-2006.

- terenul se inscrie in categoria de risc geotehnic moderat, cu punctaj de 12 puncte.

- Conditii de fundare:

- se recomanda un sistem de fundare direct, stratul bun de fundare fiind considerat stratul de argila prafoasa, galbui cenusie, plastic vartoasa. Adancimea minima de fundare va fi conform forajelor efectuate intre -2.00 m si -2.50m. Se va urmari incastrarea in stratul de argila prafoasa, galbui cenusie, plastic vartoasa.

- utilizand presiunea conventionala de calcul pentru estimarea portantei terenului de fundare, presiunea conventionala de baza $p_{conv}[kPa]$ pentru stratele de fundare s-a stabilit, conform anexei B cuprinse in STAS 3300/2-85, pentru fundatii continue avand latimea talpii $B=1,00$ m si adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat de $D_f=2,00$ m, ca fiind de 260 kPa. Pentru oricare alte dimensiuni ale latimii fundatiei si alta adancime de incastrare se impune aplicarea corectiilor metodologiei de calcul prescrisa de STAS 3300/2-85 punctul B.2.

- Recomandari si concluzii:

- se poate opta pentru un sistem de fundare direct;
- nu se permite stagnarea apelor pe amplasament si sapaturile de fundare;

- fundatiile vor fi hidroizolate in mod corespunzator iar in cazul unui subsol/demisol se va avea in vedere realizarea unei cuve etanse in cadrul acestuia;
- imediat dupa decofrarea elevatiilor golurile ramase vor fi umplute cu pamant argilor, compactat in straturi elementare de cca. 20-30 cm grosime;
- ultimul strat de cca. 20-30 cm, din sapaturile de fundare va fi excavat pe portiuni esalonate in timp - in masura posibilitatilor de executie a fundatiilor pe ziua respectiva- si imediat inaintea turnarii betonului in fundatii;
- nu se permite intreruperea executiei, decat dupa realizarea umpluturilor in jurul fundatiilor;
- se vor prevedea racorduri elastice si etanse pentru conductele de apa ce intra si ies din cladire;
- in jurul cladirii, se vor amenaja trotuare etanse din asfalt turnat sau din dale de piatra sau beton, rostuite cu mortar de ciment, cu o latime de minim 1,00 m. Sub acestea se va amenaja un strat de pamant stabilizat cu o grosime de 20 cm. Trotuarele vor avea o panta de 5% spre exterior;
- apele pluviale vor fi colectate si dirijate spre canalizare;
- se va evita stagnarea apei la distante mai mici de 10 m in jurul constructiei;
- zonele betonate vor fi inierbate;
- sapaturile vor fi sprijinite in mod obligatoriu;
- se va avea in vedere prevederea unei inclinari de 1,0:1,5 pentru taluzurile aferente sapaturilor, conform STAS 2914-84;
- o atentie deosebita se va acorda gestionarii apelor meteorice si a celor provenite din deteriorarea retelelor edilitare;
- se va solicita prezenta geologului in vederea intocmirii procesului verbal privind natura terenului de fundare.

2.4. Circulatia

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.

In Zona 1 prevazuta pentru unitati industriale si de depozitare nu exista drumuri amenajate. Zona este marginita in partea de sud-est de un drum de exploatare de pamant existent. In interiorul zonei nu exista drumuri de circulatie.

Accesul la aceasta zona se poate realiza de pe drumul de incinta proiectat in PUZ Amenajare Incinta SC REHI SRL, respectiv Strada nr. 5, prin extinderea acestuia pana la zona studiata si in interiorul acesteia.

In Zona 2 de extinderea a intravilanului propus, (zona destinata locuintelor de serviciu), accesul se poate realiza de pe drumul comunal DC 87 Nusfalau-Plopis. In interiorul acestei zone nu exista drumuri de circulatie.

- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi.

Momentan accesul in zona studiata nu este necesara, neexistand drumuri amenajate.

Este necesar a se amenaja drumuri de incinta prin crearea unor strazi noi si extinderea celor existente. Pentru zona de locuinte se propune realizarea unui acces prin legare la drumul comunal DC 87 Nusfalau - Plopis (drum pietruit, in curs de modernizare) iar in interiorul zonei se va realiza o artera centrala de unde se va face acceul la fiecare constructie propusa. In interiorul zonei studiate in PUZ se vor realiza artere noi ce vor suporta traficul generat de activitatile din zona.

2.5. Ocuparea terenului

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona PUZ studiata prezinta doua elemente caracteristice:

- Zona 1 - zona situata in extravilan avand functiunea de teren arabil si pentru care se doreste amenajarea acesteia si mobilarea cu hale pentru productie si depozitare;

- Zona 2 - zona care este in extravilanul localitatii si pentru care se doreste amenajarea acesteia si construirea de locuinte de serviciu si anexele necesare functionarii acestora.

- Relationari intre functiuni

Terenul studiat este o zona situata in extravilan, la limita intravilanului existent conform PUG comuna Nusfalau din anul 2006. si la limita intravilanului existent, propus prin PUZ Amenajare Incinta SC REHI SRL. Se are in vedere mobilarea zonei cu cladiri specifice activitatilor industriale si depozitare si locuinte de serviciu.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona1 - zona destinata activitatilor industriale si de depozitare zona:

$POT = S_c / S_T \times 100$; $0,00 \text{ mp} / 67.300 \text{ mp} \times 100 = 0.00 \%$, deci

Procentul de ocupare a terenului este 0.00%

Iar coeficientul de utilizare în momentul de față este:

$CUT = S_d / S_T$; $0.00 \text{ mp} / 67.300 \text{ mp} = 0.00$

Zona2 - destinata locuintelor de serviciu

Zona studiată în proporție de 100% este libera de construcții.

$POT = S_c / S_T \times 100$; $0 \text{ mp} / 38.400 \text{ mp} \times 100 = 0.00 \%$, deci

Procentul de ocupare a terenului este 0.00%

Iar coeficientul de utilizare în momentul de față este:

$CUT = S_d / S_T$; $0 \text{ mp} / 38.400 \text{ mp} = 0.00$

- Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiata atat in Zona 1 cat si in Zona 2 nu exista constructii.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine asigurarea cu spatii verzi

Zona studiată este cuprinsa in extravilanul localitatii Nusfalau, la limita intravilanului existent. In incinta SC REHI SRL exista toate utilitatile necesare noilor constructii si care pot fi extinse pentru zona studiata.

Pentru Zona 2, zona propusa pentru locuinte de serviciu, asigurarea cu utilitati se va realiza in sistem local. Asigurarea curentului electric se va realiza prin bransament la reseaua electrica din zona. Alimentarea cu apa se va realiza din puturi sapate, pentru fiecare parcela nou propusa. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in bazine etanse vidanjabile propuse ce vor deservi fiecare constructie in parte.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In zona studiata nu exista riscuri naturale si nici in zonele invecinate nu s-au evidentiat astfel de riscuri. Conform PUG comuna Nusfalaua aprobat in anul 2006, zona studiata nu prezinta riscuri de inundatii sau revarsari de ape.

- Asigurarea cu spatii verzi

Pentru Zona 1 destinata locuintelor de serviciu suprafata minima de zona verde propusa este de 20% din suprafata parcelei. Aceasta va fi reprezentata de spatii verzi amenajate (gazon), plantatii de aliniament, cat si de spatii verzi neamenajate.

Pentru Zona 2 destinata activitatilor industriale si de depozitare suprafata minima de zona verde propusa este de 20% din suprafata parcelei. Aceasta va fi reprezentata de spatii verzi amenajate (gazon), plantatii de aliniament, perdele verzi de protectie cat si de spatii verzi neamenajate.

2.6. Echipare edilitara

- Studiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debita si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport a energiei electrice, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale)

Alimentarea cu apa- retea de apa existenta si in curs de realizare prevazuta prin PUZ Amenajare Incinta SC REHI SRL. Alimentarea cu apa a zonei, pentru consum menajer si pentru procesul tehnologic se realizeaza in prezent din valea Drighiului printr-o captare de mal, apa ce este depozitata in cele doua lacuri de acumulare existente, de unde printr-o statie de tratare este distribuita spre consumatori. Pentru consumul uman se foloseste apa imbuteliata.

Zona 1 va fi legata la retelele existente in Incinta SC REHI SRL, prin extinderea acestora pana la constructiile nou propuse.

Zona 2 nu dispune de rețele de apă. Se va asigura în sistem local necesarul de apă prin realizarea unui foraj de adâncime.

Canalizarea- Zona de extindere PUZ nu dispune de rețele pentru colectarea apelor uzate menajere.

Zona 1 va fi racordată la rețeaua de canalizare propusă prin PUZ Amenajare Incintă SC REHI SRL, prin extinderea acesteia până la această zonă nouă propusă. Apele uzate menajere și tehnologice vor fi deversate în stația de epurare existentă în zonă.

Zona 2 va dispune de bazine etanșe vidanjabile pentru fiecare construcție în parte, până la realizarea în sistem centralizat a acestora.

Alimentarea cu gaz metan- Pe terenul care face obiectul zonei studiate nu există rețele de alimentare cu gaze naturale. Se vor extinde rețelele proiectate prin PUZ Amenajare Incintă SC REHI SRL.

Pentru zona 2 nu se preconizează gaz metan

Alimentarea cu energie termică - În zona studiată nu există rețele de energie termică, pentru asigurarea apei calde menajere și încălzire. Se vor extinde rețelele proiectate prin PUZ Amenajare Incintă SC REHI SRL.

Pentru zona studiată se preconizează montarea de GPL-uri, și utilizarea gazului pentru încălzire și prepararea apei calde menajere.

Centrale termice pe lemne pt Zona 2.

Rețele de telecomunicație - pe zona limitrofă PUZ-ului studiat există rețele de telefonie fixă. De asemenea semnalul de telefonie mobilă este foarte bun pentru principalele rețele care activează pe teritoriul județului.

Pentru zona 2 nu se vor asigura rețele fixe de tel.

Alimentarea cu energie electrică - în zonele ce marginesc PUZ-ul studiat se găsesc trasee de rețele electrice de 220 V, de unde se pot racorda viitoarele construcții. La intrarea în incintă SC REHI SRL există un post de transformare, ce se leagă la rețeaua electrică de pe drumul comunal DC 87. De asemenea în incintă SC REHI SRL există un generator de curent și rețele subterane și aeriene executate cu cond.TYIR, montate pe stalpi de beton.

Se vor extinde rețelele existente și proiectate prin PUZ Amenajare Incintă SC REHI SRL și pentru zona 1 nouă propusă.

Zona 2 va fi racordată individual la rețeaua electrică din zonă, prin extinderea rețelei existente pe drumul comunal DC 87, până la această zonă.

- Principalele disfuncționalități

Fiind în extravilan, o parte din zona studiată nu beneficiază de rețele edilitare care se vor rezolva prin PUZ-ul studiat.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM nr. 214/RT1999) MLPAT(nr. 16/NN/1999) și ghidului de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse în planurile de amenajare a teritoriului și planurile de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- Reletia cadru natural-cadrul construit

Zona ce se studiaza a fost un spatiu cu parcele ale diferitilor proprietari avand categoria de folosinta arabil, spatiu utilizat pentru agricultura neintensiva. Ulterior parcelele au fost cumparate si sunt proprietatea SC Rehi SRL.

Fiind o zona situata la limita unei zone de activitate industriala si depozitare, prin cresterea productiei se doreste extinderea acestei activitati pe zonele propuse a fi introduse in intravilan.

PUZ-ul ce se executa va amenaja zona ca o relatie armonioasa intre natural si construit.

- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
Conform PUG comuna Nusfalau din 2006, in zona nu sunt riscuri naturale si antropice
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu exista cai de comunicatii si retele necesare echiparii edilitare care sa prezinte riscuri pentru zona.

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata nu sunt valori de patrimoniu. La distanta de peste 800 m fata de limita zonei studiate in acest PUZ - Zona 1 (in partea de sudica a localitatii) exista un Cimitir Tumular din sec VIII -IX. Distanta mare fata de acesta nu necesita luarea unor masuri de protectie. Deasemenea Zona 2 se afla la o distanta de 1280 m fata de o Asezare medievala timpurie.

- Evidentierea potentialului balnear si turistic

Zona nu prezinta aceasta optiune.

2.8. Optiuni ale populatiei

Fiind o zona situata in extravilanul localitatii la limita intravilanului existent cu zone destinate activitatilor industriale si de depozitare si zone destinate serviciilor de tranzit, zona nu ridica problema in ceea ce priveste optiunile populatiei.

Primaria locala, si-a exprimat punctul de vedere prin Hotararea nr. 13 din 28.02.2013 privind Studiul de oportunitate , fiind deacord cu introducerea in intravilan, conform PUZ a zonei si mobilarea acesteia cu constructii necesare activitatilor industriale si de depozitare si a zonei cu constructii pentru locuinte de serviciu.

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției de activitate industriala si depozitare adaptată la cerintele P.U.G.- lui și la specificul zonei limitrofe;

- asigurarea cu locuinte de serviciu pentru angajati si delegati avand in vedere extinderea activitatii firmei SC REHI SRL;
- asigurarea de terenuri rezervate funcțiunilor complementare;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios,
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Elaborarea documentației de tip P.UZ. este obligatorie în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic al amplasamentului studiat.

3.2. Prevederi ale PUG

Operațiunea de amenajare a zonei inițiată de beneficiar se înscrie în prevederile P.U.G. al comunei Nusfalau. Conform acestuia zona se învecinează cu unitati teritoriale de referinta ce cuprind activitati industriale si de depozitare. Funcțiunea dominantă a zonei este industrie. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: depozitare, transport, birouri, spatii medicale, servicii de alimentatie publica, comert, etc.

UTILIZARE FUNCTIONALA - pentru zonele vecine PUZ-lui studiat.

Utilizari permise

- spatii pentru activitati industriale nepoluante;
- spatii pentru depozitare si transport marfa;
- birouri, vestiare, spatii medicale de incinta;
- cantina de incinta, spatii pentru protocol;
- spatii de prezentare si vanzare produse;
- comert cu amanuntul pentru nevoile angajatilor;
- parcaje;

Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare spatiilor de productie (garaje, depozite, etc.); se va respecta legislatia privind suprafetele si funcțiunea;

- se permite construirea locuintelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazei unitatilor si serviciilor subzonei;

- in zonele cu riscuri de alunecare si/sau inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indica atat masurile de consolidare generala cat si locala pentru intreaga zona afectata si masurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

Interdicții temporare:

- în cazul unor construcții care nu se încadrează în seria utilizărilor permise enunțate anterior și a tuturor condițiilor și regulilor de amplasare, echipare și conformare, dar corespunde ca funcțiune, regim de înălțime și aspect specificului zonei, se vor întocmi P.U.D.-uri sau P.U.Z.-uri specifice, care vor urma același traseu de avizare și aprobare cu prezentul P.U.G.;

Interdicții permanente:

- activități poluante cu risc tehnologic sau care incomodează traficul;
- construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier;
- activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;
- depozitari de materiale re folosibile sau deseuri altele decât cele admise de forurile pentru protecția mediului ;
- anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.).
- depozitarea substanțelor inflamabile sau toxice fără acordul de protecție a mediului;
- construcții de locuințe altele decât cele specificate la utilizările permise cu condiții;
- construcții pentru unități de învățământ și alte servicii de interes general nespecificate la utilizările permise cu condiții;

3.3. Valorificarea cadrului natural

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.

Concepția urbanistică a ținut cont de rezolvarea acceselor carosabile și pietonale, de rezervarea terenurilor necesare amenajării drumurilor, precum și de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G.525 /1996 .

S-au făcut propuneri de rezolvare a rețelelor de utilități.

Regimul de înălțime , aliniamentele , funcțiunile , indicii urbanistici P.O.T. și C.U.T. sunt în concordanță cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.

Accesul principal se va realiza din incinta SC REHI SRL pentru Zona 1 - ID și de pe drumul comunal DC 87 Plopis - Nusfalau pentru Zona 2.

Drumul carosabil de incintă propus este de categoria a - IV a .

Fiecare obiectiv beneficiază de acces direct pietonal și carosabil din circulațiile propuse, precum și de racord la rețelele edilitare de alimentare cu apă , canalizare , electricitate.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul în Incinta SC REHI SRL se realizează printr-un acces amenajat existent de pe Drumul comunal DC 87 ce face legătura între Nusfalau și Plopis. Drumul comunal este în curs de modernizare, momentan pietruit, urmând ca acesta să aibă îmbracaminte asfaltică.

În zona mediană, în Incinta SC REHI SRL s-a realizat o stradă principală Strada nr. 1 cu lățimea de 6.00 m, prevăzută cu rigole de 1.50 m de o parte și de alta a acesteia. Aceasta traversează întreaga zonă și face legătura între drumul comunal DC 87 Plopis-Nusfalau și Incinta SC Hanna Instruments SRL.

Pentru acces în Zona 1 propusă prin extindere PUZ SC REHI SRL, se propune extinderea străzii cu nr. 5 propusă prin PUZ-ul anterior - PUZ Amenajare Incinta SC REHI SRL. Această stradă propusă pentru acces la Zona 2 (ID1 și ID1' - Zona pentru unități industriale și de depozitare) va avea îmbracaminte asfaltică.

Accesul la Zona 1, ce face parte din documentația de față se va realiza prin extinderea Strazii cu nr. 5 proiectată inițial această continuându-se în interiorul parcelelor și va traversa zona de la sud la nord.

În jurul fiecărei hale se vor realiza trotuare de protecție cu lățimea de 1.00 m și platforme betonate pentru accesul și parcare autovehiculelor, conform Planșei Reglementări urbanistice U03.

Pentru a înlesni legătura funcțională a obiectivelor preconizate cu cele existente, respectiv în vederea asigurării prevederilor art.25 din R.G.U.(accese carosabile interioare) a accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor, prin studiu să fie asigurat o arteră de circulație de categoria a III-a, adică cu două benzi de circulație și trotuar. În această formă se poate asigura o bună desfășurare a circulației pe drumurile existente și proiectate, acestea având un trafic rutier moderat.

Arterele propuse prevăd modernizarea circulației prin asigurarea condițiilor optime a fluxului de trafic interior respectiv prin asigurarea zonei (zonelor) cu rigole de colectare a apelor pluviale și trotuare.

Soluția pentru organizarea circulației în această zonă și legarea cu rețeaua stradală a comunei s-a făcut ținând cont de:

- dotări și amenajări pentru circulațiile existente
- se va ține cont de relieful terenului din amplasament
- prevederea normelor pentru intersecțiile de drumuri de aceeași categorie cât și de categorii diferite
- s-a ținut cont de tendința de dezvoltare urbanistică a perimetrului studiat cu extinderile viitoare

Panta generală a drumului este de max. 9%.

Pentru Zona 2 - Zona destinată locuințelor de serviciu - LS se propune realizarea unui acces direct de la drumul comunal DC 87, Plopis-Nusfalau. Se va realiza o stradă principală (de la est la vest) ce va desparti parcelele existente în două. Această stradă va deservi toate

parcelele nou propuse. La capatul strazii se va amenaja un mic parc ce va fi ocolit de artera de circulatie. Zona de intoarcere va avea un carosabil de 5,00 m latime.

Latimea caii principala de circulatie va avea 12,00 m si va fi compusa din calea de rulare propriu-zisa de 7,00 m latime, marginita de rigole si trotuare pentru pietoni - (Conform sectiunilor caracteristice pentru caile de circulatie proiectate 2-2 si 3-3).

In interiorul parcelelor se vor realiza platforme sau drumuri de acces betonate sau pietruite. Parcarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelelor.

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă.

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5. Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

ZONA 1 - ZONA CONTINAND CLADIRI SPECIFICE ACTIVITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

ID1 si ID1' - Zona destinata extinderii activitatilor industriale si de depozitare

- **Utilizare functionala**

- **Utilizari permise**

- spatii (hale) pentru activitati industriale nepoluante;
- spatii pentru depozitare si transport marfa;
- birouri, vestiare, spatii medicale de incinta;
- cantina de incinta, spatii pentru protocol;
- spatii de prezentare si vanzare produse;
- comert cu amanuntul pentru nevoile angajatilor;
- drumuri de acces si parcaje;
- lucrari de amenajare si sistematizare a terenului;
- echipare tehnico edilitara a zonei.

- **Utilizari permise cu conditii**

- - anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare spatiilor de productie (garaje, depozite, etc.); se va respecta legislatia privind suprafetele si functiunea;

- - se permite construirea de cladiri strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazei unitatilor si serviciilor subzonei;

- - in zonele cu riscuri de alunecare si/sau inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indica atat masurile de consolidare generala cat si

locala pentru intreaga zona afectata si masurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

Interdictii permanente:

- 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 sau deseuri altele decat cele admise de forurile pentru protectia mediului ;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.).
- depozitarea substantelor inflamabile sau toxice fara acordul de protectie a mediului;

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR				
ID1 si ID1'	ZONA CU CLADIRI SPECIFICE ACTIVITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	-	-	9600.00 (maxim 33650)	14.27 (maxim 50)
SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE					
2.	ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, DRUMURI SI ALEI PIETONALE CU ELEMNTE ADIACENTE, ALEI DE LEGATURA SI TROTUARE	-	-	6750.00	10.03
3.	ZONA AFERENTA DOTARILOR ECHIP. EDILITARA, INCLUSIV CANALE COLECTOARE, RIGOLE	-	-	1000.00	1.48
4.	SPATIU VERDE AMENAJAT, PLANTATII DE ALINIAMENT si ZONE VERZI NEAMENAJATE	-	-	13460.00	20.00
5.	TEREN NEAMENAJAT	67300.00	100	36490.00	54.22
T O T A L		67300.00	100	67300.00	100

INDICI URBANISTICI - maxim admisi

GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI	OBIECTIVELE PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT MAXIM %	Construcții	50%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT MAXIM mp/Ad	Construcții	1

ZONA 2 - ZONA DE LOCUINTE PENTRU SERVICIU

- LS Locuinte pentru serviciu cu D+P+M (1E)

- Utilizare funcțională:

- Utilizari admise:

- locuinte de serviciu individuale si colective mici, izolate;
- sedii de companii si firme;
- comert cu amanuntul pt angajati la parterul cladirilor;
- lucrari de amenajare si sistematizare a terenului;
- spatii verzi, zone pt relaxare si odihna;
- drumuri de acces si parcaje;
- echiparea tehnico-edilitara a zonei

- Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor (magazii, garaje, foisoare, etc.);
- in zona cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte cat si masurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

- Interdictii permanente:

- 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;
- 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);

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR				
LS	ZONA CU CLADIRI LOCUINTE DE SERVICIU SI ANEXE	-	-	2240.00 (maxim 11520)	5.83 (maxim 30)
SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE					
2.	ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, DRUMURI SI ALEI PIETONALE CU ELEMNTE ADIACENTE, ALEI DE LEGATURA SI TROTUARE	-	-	4315.00	11.24

3.	ZONA AFERENTA DOTARILOR ECHIP. EDILITARA, INCLUSIV CANALE COLECTOARE APA PLUVIALA	-	-	600.00	1.56
4.	SPATIU VERDE AMENAJAT	-	-	7680.00	20
5.	TEREN NEAMENAJAT	38400.00	100	23567.00	61.37
T O T A L		38400.00	100	38400.00	100

INDICI URBANISTICI - maxim admisi

	OBIECTIVELE PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT %	Construcții	30%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT mp/Ad	Construcții	0.90

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului s-au stabilit valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare al acestuia (C.U.T.) pentru zonele de construit a terenului studiat.

Valorile indicilor sunt menționate în regulamentul aferent P.U.Z.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

ALIMENTAREA CU APĂ

Zona 1

Sursa de alimentare cu apa este Valea Drighiului, de unde printr-o captare de mal, apa este depozitata in cele doua bazine de acumulare, de unde printr-o statie de tratare este distribuita in rețeaua de apa de unde ajunge la consumatori. Aceasta apa este folosita pentru consumul menajer si pentru procesul tehnologic.

Pentru consumul uman se foloseste apa imbuteliata.

Pentru alimentarea cu apa a zonei SC REHI SRL si SC Hanna Instruments este in discutie realizarea unei extinderi a rețelei de apa existente in localitatea Nusfalau (extindere ce se doreste a fi executata pe drumul comunal DC 87 Nusfalau-Plopis), rețea de apa ce este alimentata din Raul Barcau.

Dupa cota de amplasare a halelor, apa potabila poate fi distribuita in mod gravitacional existand in zona statie de pompare cu hidrofor, fapt ce nu impune realizarea de noi statii de pompare.

Se va executa :

- Extindere de rețea de apa cu Dn 110 mm din PEID Pn 10 bar cu o lungime totala de 460 m si Dn 63 mm din PEID Pn 10 bar cu o lungime totala de 96 m
- 6 camine de vane amplasate la ramificarea conductelor.

Pozarea conductei de apă în plan orizontal va fi conform traseului din planul de situație.

Conform STAS 1343/2006 tabel 1 si 2, necesarul specific de apa potabila q_{sp} pentru instalații interioare de apă rece, și canalizare este de 60 l/om, zi. Coeficientul de variatie zilnica a debitului, K_{zi} , are o valoare cuprinsa intre 1.30 si 1.40 iar coeficientul de variatie orara K_o , are valoare 2.5

Zona studiata cuprinde un numar de 8 hale nou propuse. Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un numar de 10 persoane /hala. Astfel avem :

Necesar de apa hala	q_{sp} [l/omxzi]	N	k_{zi}	k_o	Q med zi [m ³ /zi]	Q max zi [m ³ /h]	Q max orar [l/s]
	60	80	1.40	2.50	4.800	0.280	0.700

unde:

$$Q_{med\ zi} = q_{sp} * N / 1000 \quad [m^3/zi]$$

$$Q_{max\ zi} = k_{zi} * q_{sp} * N / 1000 * 24 \quad [m^3/h]$$

$$Q_{max\ orar} = k_o * k_{zi} * q_{sp} * N / 24 * 1000 \quad [l/s]$$

q_{sp} - necesarul specific de apă rece și apă caldă [l/om*zi]

$Q_{med\ zi}$ - debit de apă mediu zilnic [m³/zi]

$Q_{max\ zi}$ - debit de apă maxim zilnic [m³/h]

$Q_{max\ orar}$ - debit de apă maxim orar [l/s]

k_{zi} - coeficient de variație a debitului zilnic de apă

k_o - coeficient de variație a debitului orar de apă

N - numărul de persoane

Astfel, cantitatea totala de apa utilizata cele 8 hale proiectate va fi de 4,80 mc/ zi = 144,00 mc/luna= 1728,00 mc/an.

Zona 2

Pentru Zona 2 - LS - se propune realizarea unui put de adancime ce va asigura apa pentru obiectivele nou propuse, sau daca pana la momentul realizarii investitiei se va realiza extinderea retelei de apa existente in localitatea Nusfalau, acestea vor fi legate la aceasta retea, fara a mai fi necesar realizarea putului de adancime.

Pentru consum uman se va folosi apa imbuteliata.

Conform STAS 1343/2006 tabel 1 si 2, necesarul specific de apa potabila q_{sp} pentru instalații interioare de apă rece, și canalizare este de 120 l/om, zi. Coeficientul de variatie zilnica a debitului, K_{zi} , are o valoare cuprinsa intre 1.30 si 1.40 iar coeficientul de variatie orara K_o , are valoare 2.5

Zona studiata cuprinde un numar de 16 locuinte de serviciu. Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un numar de 3 persoane /locuinta. Astfel avem :

Necesar de apa hala	q_{sp} [l/omxzi]	N	k_{zi}	k_o	Q med zi [m ³ /zi]	Q max zi [m ³ /h]	Q max orar [l/s]
	120	3	1.40	2.50	0.360	0.021	0.053

unde:

$$Q_{med\ zi} = q_{sp} * N / 1000 \quad [m^3/zi]$$

$Q_{\max \text{ zi}}$	$= k_{zi} * q_{sp} * N / 1000 * 24$	[m ³ /h]
$Q_{\max \text{ orar}}$	$= k_o * k_{zi} * q_{sp} * N / 24 * 1000$	[l/s]
q_{sp}	- necesarul specific de apă rece și apă caldă	[l/om*zi]
$Q_{\text{med zi}}$	- debit de apă mediu zilnic	[m ³ /zi]
$Q_{\max \text{ zi}}$	- debit de apă maxim zilnic	[m ³ /h]
$Q_{\max \text{ orar}}$	- debit de apă maxim orar	[l/s]
k_{zi}	- coeficient de variație a debitului zilnic de apă	
k_o	- coeficient de variație a debitului orar de apă	
N	- numărul de persoane	

Astfel, cantitatea totala de apa utilizata pentru fiecare constructie de locuinte de serviciu proiectata va fi de 0,36 mc/ zi = 10,80 mc/luna = 129,60 mc/an.

Cantitatea totala de apa estimata a fi consumata de cele 16 constructii nou propuse va fi de: 5,76 mc/zi = 172,80 mc/luna = 2073,60 mc/an.

Soluții privind instalațiile cu hidranți de incendiu exteriori

Echipare tehnică

Pentru asigurarea cantităților de apă necesară combaterii incendiilor, se propune realizarea instalațiilor cu hidranți de incendiu exteriori (potrivit prevederilor Normativului NP 086 - 2005), adică rețeaua de distribuție a apei potabile va fi echipată cu hidranți exteriori, care trebuie să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor după caz.

Destinația zonei conform P.U.Z., este pentru hale de producție și locuinte de serviciu, deci soluția propusă satisface cerința de apă pentru combaterea incendiilor.

Soluții tehnice de realizare

Hidranții de incendiu exteriori, vor fi hidranți supraterani, amplasați pe conducte cu diametre de 110 mm.

Hidranții se dotează cu accesorii, în funcție de scenariile de siguranță la incendiu, întocmite pentru situațiile cele mai nefavorabile, dotări în conformitate cu normele de dotare.

Jeturile de apă realizate cu ajutorul hidranților exteriori, trebuie să atingă toate punctele combustibile ale clădirilor protejate, considerând raza de acțiune a hidranților în funcție cu lungimea furtunului. Distanța între hidranții de incendiu exteriori va fi de maxim 120 m, la rețelele la care presiunea apei asigură lucru direct de la hidranți.

Hidranții, se amplasează la distanță de minim 5 m de zidul clădirilor pe care le protejează și la 15 m de obiectivele care radiază intens căldură în caz de incendiu.

Poziția hidranților de incendiu exteriori și a căminelor de vane pentru instalații de incendiu se marchează prin indicatoare. Standardul de referință este STAS 1478 - 1990.

Numărul hidranților exteriori se determină astfel încât fiecare punct al clădirilor să fie atins de numărul de jeturi în funcțiune simultană, debitul însumat să asigure debitul de apă de incendiu prescris pentru fiecare tip de clădire.

Hidranții exteriori de incendiu se vor amplasa la 2 m distanță, de bordura părții carosabile a drumului. Debitul specific al hidranților de incendiu exteriori s-a considerat de 5 l/s.

Pentru asigurarea condițiilor necesare privind executarea instalațiilor de stingere a incendiilor, conform indicativ NP 086-05, s-a prevăzut să se monteze 3 hidranti supraterani, dotați cu toate accesoriile pentru situațiile cele mai nefavorabile în situații de incendiu. Amplasarea se va face conform planurilor anexate, cu respectarea condițiilor tehnice de montare.

CANALIZAREA MENAJERĂ ȘI PLUVIALĂ

ZONA 1

Apele uzate menajere vor fi deversate prin rețeaua de canalizare proiectată ce va fi legată la rețeaua de canalizare proiectată anterior prin PUZ "Amenajare Incinta SC Rehi SRL" și ulterior vor fi deversate la stația de epurare mecano-biologică existentă ce deservește zona SC REHI SRL.

Rețeaua de canalizare propusă va fi cu diametrul de 250 mm din PVC. Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteză minimă de autocurățire de 0.7 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0.95%.

Se va executa :

- Rețea de canalizare cu Dn 250 mm din PVC-KG cu o lungime totală de 220 m.
- 24 racorduri de canalizare cu Dn 160 mm din PVC-KG cu o lungime totală de 136 m.
- Camine de vizitare -11 buc
- Camine de racord - 8 bucati

Rețelele interioare de canalizare menajera se vor cupla la rețeaua exterioară prin intermediul caminului de racord amplasat la minim 2 m față de clădire conform Normativ I9 / 1994 pct. 5.5 și HGR 1591/2002.

Debitul preluat prin canalizare conform STAS 1846/90 este de 80% din debitul de consum:

Centralizat avem:

Necesar de apa hale	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [l/s]
	60	80	1.40	2.50	4.800	0.280	0.700
Debit preluat la canalizare					3.840	0.224	0.560

Astfel, cantitatea totala de apa menajera provenita de la cele 8 hale proiectate va fi de 3,84 mc/ zi = 115,20 mc/luna= 1382,40 mc/an.

ZONA 2

Canalizarea se va realiza prin racord la bazinele etans vidanjabile proiectate cu V = 20 mc pentru fiecare constructie in parte. Racordul se va face prin conducte de PVC de Ø110 mm.

Necesar de apa hale	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [l/s]
	120	3	1.40	2.50	0.360	0.021	0.053
Debit preluat la canalizare					0.288	0.017	0.042

Astfel, cantitatea totala de apa menajera provenita de la fiecare constructie de locuinta de serviciu proiectata si care se va deversa in bazinul etans vidanjabil cu V = 20 mc, pentru fiecare locuinta va fi de 0,288 mc/ zi = 8,64 mc/luna= 103,68 mc/an.

Cantitatea totala de apa menajere provenita de la cele 16 constructii propuse va fi de: 4,60 mc/zi = 138,24 mc/luna = 1658,88 mc/an.

Vidanjarea apelor uzate menajere din bazinele etanse vidanjabile se va face, de cate ori este nevoie, de catre o firma specializata, cu care se va efectua un contract iar acestea vor fi transportate la statia de epurare din localitatea Boghis.

Preluarea apelor uzate menajere de la zona 2 se va putea realiza si in sistem centralizat, daca se doreste acest lucru, prin amplasarea unei statii de epurare mecano-biologica, la care se vor putea racorda toate constructiile propuse in aceasta zona si care va asigura epurarea apelor menajere provenite de la locuintele de serviciu propuse. Aceasta va face subiectul altui proiect si aviz SGA.

RETELE DE CANALIZARE PLUVIALA

In urma construirii obiectivelor propuse, debitul apelor de ploaie aferent zonei, se mareste intrucat coeficientul de scurgere se modifica.

Apele de ploaie se vor dirija catre canalul pluvial din imediata vecinatate a zonei studiate (rigole existente de o parte si de alta a drumurilor existente si proiectate, cursuri de apa existente).

Drumul propuse are panta de scurgere spre santurile de ploaie și rigolele proiectate care se racordeaza cu cele existente.

Preluarea apelor de ploaie aferente amplasamentului studiat, se va face prin șanțuri special amenajate .

Apele de ploaie preluate, se considera ape conventional curate, prin urmare se pot deversa în cursul de apă.

Apele pluviale evacuate în emisar vor întruni condițiile de calitate prevăzute de HGR 188/2002, modificată și completată prin HG 352/2005, respectiv NTPA 001/2005.

Breviarul de calcul al debitelor maxime de ape pluviale rezultate.

Debitul de ape pluviale rezultate din incinta obiectivului și evacuate în emisar, calculate conform relației: $Q_{pl.} = m \times S \times \phi \times i$, din STAS 1846/90 rezultă:

Pentru zona destinată activităților industriale și de depozitare - Zona 1:

$$Q_{pl.} = m \times S_1 \times \phi_1 \times i + m \times S_2 \times \phi_2 \times i + m \times S_3 \times \phi_3 \times i = 0,8 \times 3,365 \times 0,9 \times 120 + 0,8 \times 1,242 \times 0,85 \times 120 + 0,8 \times 2,123 \times 0,25 \times 120 = 421,765 \text{ l / s.}$$

unde [m] - coeficient de reducere a debitelor de calcul (m = 0,8);

[i] - intensitatea ploii de calcul (i = 120 l / s);

[ϕ] - coeficient de scurgere pentru diferite suprafețe ocupate ;

[ϕ_1] - coeficient de scurgere pentru suprafețe construite ($\phi_1 = 0,9$);

[ϕ_2] - coeficient de scurgere pentru suprafețe betonate ($\phi_2 = 0,85$);

[ϕ_3] - coeficient de scurgere pentru incinte nebetonate ($\phi_3 = 0,25$).

S_1 - suprafața construită 33650,00 mp = 3,365 ha

S_2 - suprafața betonată 12420,00 mp = 1,242 ha

S_3 - suprafața spații verzi, teren neamenajat și zone
destinate echipării edilitare 21230,00 mp = 2,123 ha

$S_{totală}$ - suprafața amplasament 67300,00 mp = 6,73 ha

Pentru zona de locuințe pt serviciu - Zona 2:

$$Q_{pl.} = m \times S_1 \times \phi_1 \times i + m \times S_2 \times \phi_2 \times i + m \times S_3 \times \phi_3 \times i = 0,8 \times 1,152 \times 0,9 \times 120 + 0,8 \times 0,431 \times 0,85 \times 120 + 0,8 \times 2,256 \times 0,25 \times 120 = 188,845 \text{ l / s.}$$

unde [m] - coeficient de reducere a debitelor de calcul (m = 0,8);

[i] - intensitatea ploii de calcul (i = 120 l / s);

[ϕ] - coeficient de scurgere pentru diferite suprafețe ocupate ;

[ϕ_1] - coeficient de scurgere pentru suprafețe construite ($\phi_1 = 0,9$);

[ϕ_2] - coeficient de scurgere pentru suprafețe betonate ($\phi_2 = 0,85$);

[ϕ_3] - coeficient de scurgere pentru incinte nebetonate ($\phi_3 = 0,25$).

S_1 - suprafața construită 11520,00 mp = 1,152 ha

S_2 - suprafața betonată 4315,00 mp = 0,431 ha

S_3 - suprafața spații verzi, teren neamenajat și zone
destinate echipării edilitare 22565,00 mp = 2,256 ha

$S_{totală}$ - suprafața amplasament 38400,00 mp = 3,84 ha

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru zona 1 se vor extinde rețelele proiectate prin PUZ-ul anterior - PUZ Amenajare Incinta SC Rehi SRL.

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor prevazute in PUZ se propune executarea unei linii electrice de joasa tensiune cu montarea de firide de tip E in lungul traseului cablului electric.

Din aceste firide se vor realiza bransamente electrice individuale, cu montare de blocuri de masura si protectie la limita fiecărei proprietati.

Pentru Zona 2 se propune extinderea rețelei electrice stradale existente pe drumul comunal DC 87 pana la zona de acces propus pentru Zona 2. De aici prin bransament individual si cablu subteran se vor alimenta fiecare constructie nou propusa.

Iluminat exterior:

Pentru iluminatul exterior se vor utiliza corpuri de iluminat având lămpi cu vapori de sodiu de 125W pe stâlpi de beton. Comanda iluminatului se face prin intermediul unui automat ce include relee crepusculare sau relee de timp programabile, amplasate în cutiile de distributie ale posturilor de transformare.

RETELE DE TELEFONIE

In zona studiata semnalul de telefonie mobila este f. bun pentru rețelele de tip Orange, Cosmote si Zapp. Reteaua de telefonie fixa va avea lungimea de 650 m. In functie de optiunile care se vor formula din partea beneficiarului, pe baza unor studii si proiecte tehnice intocmite de specialisti exista posibilitatea tehnica de racordare la rețeaua de telefonie fixa. Pentru racordarea imobilelor prevazute in PUZ se prevede extinderea rețelei de Tc existente prin montarea cablului de Ltc pe stalpi proprii sau comun cu LEA 0,4 Kv in functie de contractul de inchiriere intre FREE si Romtelecom.

Materiale necesare - Cablu Ltc de 75 perechi montat aerian.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Gazul butan va fi utilizat pentru incalzire, preparare apa calda menajera si proces tehnologic.

Alimentarea cu gaze in zona studiata se va face din GPL-2. Reteaua de gaze se va face pe o lungime de 450m in incinta studiata. Montajul conductei se va face subteran la o adancime de 90 cm de la generatoarea superioara a conductei. Reteaua se va executa din polietilena de inalta densitate cu diametrul de 63 mm. In jurul conductei se va pune un strat de drenaj din nisip.

Alimentarea cu gaze se va face prin executarea de bransamente individuale pentru fiecare imobil. Bransamentele se vor executa de la rețea si pana la limita de proprietate a imobilelor. La capatul bransamentelor este amplasat postul de reglare-masurare care va fi

echipat cu un regulator de presiune si un contor de masurare a consumului. Pentru alimentarea imobilelor sunt propuse:

8 bransamente din teava Dn 32 mm PE 100 si o lungime totala de 40m.

Bransamentele se vor executa din polietilena de 32x3 mm, SDR 11.
Zona 2 nu va fi racordata la retele de gaze.

GOSPODARIRE COMUNALA

În incinta SC REHI SRL, prin PUZ-ul anterior s-au prevazut zone de depozitare controlata a gunoiului.

- Zonele vor fi prevazute cu platforme betonate inchise cu gard cu plasa de sarma si mobilate cu pubele standard de depozitare a gunoiului menajer pe sortimente.

In cadrul zonei studiate prin prezentul P.U.Z fiecare hala urmează să beneficieze de pubele pentru colectarea pe sortimente a deseurilor menajere rezultate.

Pentru Zona 2 se asigura pubele individuale pt fiecare locuinta, iar gunoiul menajer va fi ridicat regulat de catre o firma specializata si va fi transportat in locuri special amenajate.

Se va respecta legislatia in vigoare in ceea ce priveste protectia mediului.

3.7. Protectia mediului

- Diminuarea pana la eliminarea surselor de poluare.

Zona studiată este ferită de surse de poluare fiind amplasata intr-un cadru de proprietati cu terenuri si spatii verzi.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului în vederea colectării corecte a apelor de pe suprafetele invecinate și coborârea acestora către rigolele si canalele colectoare proiectate.

Pentru asigurarea stabilității terenului se vor planta arbori și pomi cu rădăcini pivotante , care vor arma straturile și vor trage apa din teren.

- Epurarea si preepurarea apelor uzate.

Zona 1 - ID1 si ID1' va fi legata la statia de epurare mecano-biologica de epurare a apelor uzate proiectata prin PUZ -ul anterior „Amenajare Incinta SC REHI SRL” si care este functionala in prezent.

Zona 2- LS va fi deservita de bazine etanse vidanjabile pentru fiecare constructie. Apele uzate menajere se vor transporta spre epurare de fiecare data cand va fi nevoie la statia de epurare din localitatea Boghis. In acesta zona se va putea amplasa si o statie de epurare mecano-biologica pentru realizarea in sistem centralizat a eliminarii apelor uzate menajere. Aceasta va fi insa susbiectul unui alt proiect ce se va supune autorizarii si avizarii de catre institutiile abilitate.

Se va respecta legislatia in vigoare in ceea ce priveste protectia mediului si prevenirea poluarii.

- Depozitarea controlata a deseurilor

Zona prevazuta prin PUZ-ul avizat anterior „Amenajare Incinta SC Rehi SRL” s-au prevazut doua spatii special amenajate in acest sens.

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va face în condițiile cele mai bune, prevazandu-se zone speciale pentru acestea, dotate cu containere pentru colectarea selectiva a acestora. Se va respecta legislatia in vigoare in ceea ce priveste protectia mediului.

Zona 1 va beneficia de pubele individuale pe sortimente pt fiecare hala si care se vor depozitate ulterior la cele doua platforme amenajate pt colectarea gunoiului menajer si de unde vor fi ridicate periodic de catre o firma specializata si transportate in locuri special amenajate pentru depozitare, distrugere sau reciclare.

Pentru zona de locuinte pentru serviciu - LS se propune dotarea acestora cu pubele individuale ce vor fi ridicate periodic de catre o firma specializata si transportate in locuri special amenajate in acest sens.

Se va respecta legislatia in vigoare in ceea ce priveste protectia mediului.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari, plantari de zone verzi, etc.

Terenurile ce vor fi folosite pentru organizariile de santier vor fi aduse la starea initiala prin plantare si inierbare. Zonele de canale colectoare, lacuri si aductiuni de apa vor fi executate dupa proiecte de specialitate prin pastrarea mediului ambiant si readucerea lui la stare normala de exploatare.

- Organizarea sistemelor de spatii verzi

Conform PUZ spatiile verzi vor fi amenajate cu gazon, arbusti, plantatii verzi de aliniament, arbori decorativi si mobilier urban. Se va amenaja o suprafata de minim 20% din terenul detinut ca spatiu verde.

- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Schimbarea folosinței actuale a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu :

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe amplasament;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor executa în zonă ;
- măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea , la distante de minim 2,00 m față de limitele parcelei de arbori cu rădăcini pivotante care armează stratele , consumă apa din teren și îmbunătățesc parametrii geotehnici ai stratelor ;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului ;
- măsuri pentru depozitarea controlată , colectarea și transportul gunoaielor menajere.

3.8. Obiective de utilitate publica

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil(teren +constructii) din zona, conform Legii213/1997

S-a identificat tipul de proprietate asupra bunurilor imobile - terenuri + circulații din zona studiată.

Sunt doua tipuri de proprietăți:

- Teren proprietate privată a beneficiarului,
- Teren domeniul public - DC 87 Plopis-Nusfalau si drumuri de exploatare existente

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Zona studiata prin PUZ va cuprinde doua functiuni:

Zona 1 - cu functiunea de unitati industriale si de depozitare - ID1 si ID1' (zona de extindere cu construirea de hale industriale)

Regimul de inaltime a acestei zone va fi de P+1E.

Zona 2 - cu functiune de locuire - LS - zona ce va cuprinde locuinte de serviciu pentru angajati si delegati.

Regimul de înălțime maxim admis D+P+M (1E).

Indici urbanistici:

Zona specifica activitatilor industriale si depozitare:

- P.O.T. max. 50 % , C.U.T. max. 1 ,

Zona destinata locuintelor de serviciu:

- P.O.T. max. 30 % , C.U.T. max. 0.90 ,

S-au prevăzut :

- Suprafețe destinate circulației locale :
 - alei carosabile și alei pietonale,
- Suprafețe destinate amplasării rețelelor edilitare si amenajarilor hidro.

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a zonei studiate.

P.U.Z. - ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției .

Prevederile P.U.Z. - ului se realizează etapizat , pe probleme prioritare , menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- amenajarea urbanistica a zonei- mobilarea cu constructii a terenului ;
- organizarea circulației ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înălțime , P.O.T. , C.U.T.
- dezvoltarea rețelelor edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;

- măsuri de eliminare a efectelor unor eventuale riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Fiecare obiectiv propus îndeplinește cumulativ următoarele condiții :

- acces direct carosabil și pietonal ;
- posibilitatea de racordare la rețelele edilitare propuse ,
- asigurarea parcării în interiorul parcelei.

Pentru perioada de după obținerea avizelor și aprobarea P.U.Z. - ului, sunt indicate a fi luate în calcul și studii de adâncire a propunerilor pentru unele amplasamente.

Întocmit,
Arh. Corneliu Zebacinski

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rol RLU

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza în aplicarea P.U.Z., el întarind și detaliind reglementarile 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 regulamentului local de urbanism aferent P.U.G., pentru zona de intravilan ce conține 10.57 ha. (105700.00 mp) din teritoriul studiat .

2. Baza legala

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.:
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;

- Ordinal comun al Ministerului 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 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. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
- Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 și HCL nr. 30 din 31.10.2012.

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 10.57 Ha, care va face parte din unitatea Teritorială de Referință.

3. Domeniul de aplicare

Pentru zona studiată se are în vedere mobilarea terenului cu construcții necesare pentru activitatea industrială și de depozitare și construcții de locuințe de serviciu.

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.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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. Zona studiată în PUZ este proprietatea SC Rehi SRL. Toate noile construcții vor fi amplasate pe această proprietate, neinterferând cu proprietățile existând în jur. Amenajarea zonei din PUZ presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

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

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico - edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii;

Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:
Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate Decizia etapei de incadrare emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Salaj, și Avizul de gospodărire a apelor emis de ABA Crisuri-Oradea, și 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 groapă 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 și respectarea legilor în vigoare.

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

Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate

prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor.

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al ministerului culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Activitatea de construire în zona studiată „Extindere PUZ SC REHI SRL” 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-edilitară a zonei;
- realizarea căilor de comunicații și amenajărilor aferente;
- realizarea legăturii cu zonele adiacente amplasamentului;
- Certificatele de Urbanism vor cuprinde datele referitoare pentru fiecare zonă, iar autorizațiile pentru construire urmează să se supună prevederilor P.U.Z., respectiv regulamentelor aferente.

6. Reguli de amplasare si retragere minima 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.

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale, in urmatoarele cazuri:
 - inscriere in regimul de aliniere existent;
 - obtinerea unor distante de protectie in cazul unor artere de mare circulatie;
 - obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul unor parcele cu forma geometrica neregulata;

(2) in ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Pentru fiecare diviziune a teritoriului considerat (zona-subzona-UTR) se mentioneaza conditiile de aliniere a noilor constructii.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu constructiile propuse păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente de îndepărtare a excesului de umiditate, fără a afecta lucrările hidro din zonă.

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale sau posterioare a parcelei este egală cu jumătate din înălțimea construcției.

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.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

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

Toate drumurile sunt private, cu excepția drumurilor ce marginesc zona PUZ- drumuri de circulatie publica.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesesele pietonale, potrivit importantei și destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor de handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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.

Circulații, accese, parări și garaje - se va ține seama de standarde pentru lucrări de străzi, nr. 10144/-1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus.

Lucrări de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Se va avea în vedere valorificarea lucrărilor de străzi existente, care se vor mențien pe cât posibil, prevăzându-se amenajările tehnice necesare.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- 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;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate suprateran;
- branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

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

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

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.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare (până la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și bazine de vidanjare pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporal până la realizarea rețelelor edilitare publice.

- obiectivele propuse a fi realizate vor avea destinația prevăzută în P.U.Z.;
- accesele vor fi realizate conform prevederilor P.U.Z. având la bază avizul de specialitate;
- amplasamentul construcțiilor se va stabili prin P.U.Z. față de drumuri cu respectarea normelor de distanță față de vecinătăți, norme sanitare, cod civil .
 - retragerile minime proiectate pentru clădiri față de strada (carosabil) vor varia între 10 și 12.5 m pentru zona de locuințe de serviciu și între 8 și 12 m pentru zona cu activitate industrială și depozitare;
- alinierea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
 - se va respecta aliniamentul propus prin PUZ
 - distanța minimă față de limita laterală a parcelei va fi de minim 2,00 m;

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperisului și învelitorii, etc.), dar numai în cazul când clădirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

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 spații verzi și împrejurimi

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

Parcaje

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

Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primar, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la prezentul regulament.

Imprejmuiri

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

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

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

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

„Descoperirile arheologice intamplatoare se anunta, in termen de cel mult 72 de ore, primarului unitatii administrativ-teritoriale de catre persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului in cauza” (cf. Alin. 4, art.4 din OG 43/2000 republicata), iar „autorizarea lucrarilor de construire in zonele patrimoniu arheologic se aproba numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor sau a serviciilor sale deconcentrate”. In cazul lucrarilor de construire in zonele mai sus mentionate, nu se vor permite interventii decat dupa efectuarea prealabila a unor cercetari arheologice preventive, in conditiile Art. 7 din OG 43/2000 republicata.

III. Zonificarea functionala.

Unități si subunități funcționale

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

1. Zona 1 destinata activitatilor industriale si depozitare. Cuprinde

subzona ID1 constructii de hale si anexe necesare activitatilor economice specifice zonei. Aceasta zona prezinta si o suprafata prevazuta pentru extindere ce va fi detinuta activitatilor industriale si depozitare ID1'.

2. Zona 2 - ce cuprinde constructii de locuinte pentru serviciu. Cuprinde subzona LS locuințe individuale, in condiții speciale de densitate redusa.

3. Zona verde - ce va cuprinde plantatii de aliniament, spatii verzi cu dotari ce vor fi amenajate pe o suprafata de minim 20% din terenul detinut.

4. Zona de circulație:

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

5. Zona echipari edilitare si zonele necesare realizarii canalelor pluviale si zona lacului existent.

6. Zone cu teren liber neamenajat.

IV .Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

- ZONA CONTINAND CLADIRI SPECIFICE ACTIVITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

ID1 si ID1' - Zona destinata extinderii activitatilor industriale si de depozitare

- Utilizare functionala

- Utilizari permise

- spatii (hale) pentru activitati industriale nepoluante;
- spatii pentru depozitare si transport marfa;
- birouri, vestiare, spatii medicale de incinta;
- cantina de incinta, spatii pentru protocol;
- spatii de prezentare si vanzare produse;
- comert cu amanuntul pentru nevoile angajatilor;
- drumuri de acces si parcaje;
- lucrari de amenajare si sistematizare a terenului;
- echipare tehnico edilitara a zonei.

- Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare spatiilor de productie (garaje, depozite, etc.); se va respecta legislatia privind suprafetele si functiunea;

- se permite construirea de cladiri strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazei unitatilor si serviciilor subzonei;

- in zonele cu riscuri de alunecare si/sau inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indica atat masurile de consolidare generala cat si locale pentru intreaga zona afectata si masurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

Interdictii permanente:

- 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 sau deseuri altele decat cele admise de forurile pentru protectia mediului ;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.).
- depozitarea substantelor inflamabile sau toxice fara acordul de protectie a mediului;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Orientarea fata de punctele cardinale
 - conform anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;
- Amplasarea fata de drumurile publice
 - cladirile se vor amplasa la o distanta de 12.00 m fata de drumurile de incinta (extindere strada nr. 5), conform P.U.Z.;
- Amplasarea fata de aliniament
 - conform P.U.Z. la distante cuprinse intre 12.00 m;
- Amplasarea in interiorul parcelei fata de limitele laterale si posterioare

Cladirile vor fi dispuse izolat si se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornisă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 m;

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela
 - se admite de regula o distanta minima între constructiile de pe aceeași parcela egala cu jumătatea constructiei celei mai înalte dar nu mai mica de 15.0 m;

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Accese carosabile

- conform anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:

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

Pentru Zona 1 accesul se va realiza prin extinderea drumurilor de incinta prevazute in documentatiile anterioare (extinderea Strazii cu nr. 5); Accesul carosabil va avea latimea de 6,00 m si va prezenta acostament si rigole de o parte si de alta a acestuia;

- Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, 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.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

- Racordarea la retelele existente

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele ;

- Realizarea de retele noi

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor 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 reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

- Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Toate retelele existente in incinta vor fi proprietate particulara.

Retelele realizate pe zona publica, prin extinderea celor existente vor fi proprietate publica.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

- Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
 - conform PUZ; toate parcelele existente in zona studiata din PUZ sunt proprietatea SC Rehi SRL. Acestea vor fi studiate ca un tot unitar. Suprafata zonei destinate activitatilor industriale si de depozitare ID si ID 1 este de 67300.00 mp.
- Inaltimea constructiilor
 - conform P.U.Z. - recomandabil H max = 11.00 m.
- Aspectul exterior al constructiilor
 - aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii;

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

- Parcaje

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

Prin exceptie de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primar, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 din Regulamentul general de urbanism.

Vor fi respectate urmatoarele:

 - nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinta;
 - in cadrul fiecărei parcele se vor asigura parcare in garaje (in cladiri separate sau inglobate in cladire) si locuri de parcare in aer liber;
 - in cazul constructiilor care includ functiuni si activitati complementare functiunii de baza se vor asigura locuri de parcare pentru toate situatiile, in interiorul parcelei aferente, fara afectarea terenului apartinand domeniului public;
- Spatii verzi
 - in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
 - in parcelele incintelor 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;
 - se vor prevedea spatii verzi amenajate, plantatii de aliniament in suprafata de minim 20% din suprafata parcelei;
- Imprejmuiri

- la limita de proprietate se va realiza o imprejmuire cu stalpi din beton si panouri de beton intre acestia cu inaltimea de 2.50 m si 3 randuri de sarma ghimpata prevazuta in partea superioara a acestuia sau imprejmuirea se poate realiza cu panori sau plasa de sarma intre stalpi metalici ancorati in fundatii izolate sau continue cu sau fara soclu cu h soclu = 50 cm. Imprejmuirea poate fi dublata de un gard viu.

**ID1 si ID1'- LIMITA REGIM DE INALTIME P+1E,
pentru constructii specifice activitatilor industriale si depozitare**

Înălțimea maxima admisibila: P+1E

H maxim = 11,00 m la coama

Constructii pentru activitati industriale si depozitare :

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): 50.00%

Coeficient maxim de ocupare al terenului (CUT):

CUT max. = 1.0 ADC/mp teren

- ZONA DE LOCUINTE PENTRU SERVICIU

- LS Locuinte pentru serviciu cu inaltime maxima de D+P+M (1E)

- Utilizare funcționala:

Utilizari admise:

- locuinte de serviciu individuale si colective mici, izolate;
- sedii de companii si firme;
- comert cu amanuntul pt angajati la parterul cladirilor;
- lucrari de amenajare si sistematizare a terenului;
- spatii verzi, zone pt relaxare si odihna;
- drumuri de acces si parcaje;
- echiparea tehnico-edilitara a zonei

Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor (magazii, garaje, foisoare, etc.);
- in zona cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte cat si masurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

Interdictii permanente:

- 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;

- 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);

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Amplasarea cladirilor față de aliniament

Cladirile se vor retrage de marginea drumului cu o distanța de 10.00 m de la aliniament, respectiv 12,5 m de la partea carosabila. Fata de drumul comunal DC 87 se propune ca aliniamentul sa fie la 20 m fata de partea carosabila.

- Amplasarea cladirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Retragerea fata de limita laterala a parcelei va fi de minim 2,00 m.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2.00 metri.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de 5.00 m.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

- Caracteristici ale parcelelor:

Pentru realizarea constructiilor pot fi pastrate parcelele existente sau se poate realiza o reparcelare a zonei in care suprafata minima a parcelei pentru construire va fi de 1800 mp. iar frontul la strada de minim 20 m.

Se poate considera intreaga zona ca o singura parcela, dimensiunile constructiilor nu impun restrictii in acest sens. Cladirile vor fi dispuse in regim de construire izolat sau cuplat.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Accese carosabile

- conform anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:

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

Pentru Zona nr. 2 se propune realizarea unui acces de pe drumul comunal DC 87, de unde print-un drum de incinta ce strabate parcelele de la est la vest se va realiza accesul la fiecare obiectiv nou propus. Zona de acces in incinta va avea latimea de 12,00 m din care un carosabil de 7,00 m cu acostament, rigole, zona verde si trotuare de o parte si de alta a acestuia.

- **Accese pietonale**

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, 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.

- **Aspectul exterior al cladirilor**

Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu clădirile invecinate ca arhitectură si finisaje. Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis. Se interzic invelitorile din tabla de aluminiu. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperire.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

- **Condiții de echipare edilitară**

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Pentru instalațiile de apă si canal se vor prevedea galerii ramforsate. Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare.

Pana la realizarea in sistem centralizat a retelelor tehnico-edilitare se pot adopta solutii locale de realizare a acestora (generatoare electrice, bazine etanse vidanjabile pt canalizarea menajera, put forat de adancime pt alimentarea cu apa);

- **Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

Toate rețelele existente in incinta vor fi proprietate particulara.

Retelele realizate pe zona publica, prin extinderea celor existente vor fi proprietate publica.

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

- Parcaje

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

Prin exceptie de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primar, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 din Regulamentul general de urbanism.

Vor fi respectate urmatoarele:

- nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinta;

- in cadrul fiecărei parcele se vor asigura parcarile in garaje (in cladiri separate sau inglobate in cladire) si locuri de parcare in aer liber;

- in cazul constructiilor care includ functiuni si activitati complementare functiunii de baza se vor asigura locuri de parcare pentru toate situatiile, in interiorul parcelei aferente, fara afectarea terenului apartinand domeniului public;

- Spatii verzi

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;

- in parcelele incintelor 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;

- se vor prevedea spatii verzi amenajate, plantatii de aliniament in suprafata de minim 20% din suprafata parcelei;

- Imprejmuiri

- la limita de proprietate, la strada se va realiza o imprejmuire cu stalpi din beton si inchideri intre stalpi panouri din fier sau lemn, cu un soclu de 30-50 cm, dublat sau nu de gard viu, inaltimea totala a gardului de maxim 2,10 m, iar in lateral, spre vecinatati imprejmuirea se poate realiza cu panouri sau plasa de sarma intre stalpi metalici ancorati in fundatii izolate sau continue cu sau fara soclu cu h soclu = 50 cm. Inaltimea va fi de maxim 2,10 m. Imprejmuirea poate fi dublata de un gard viu.

Coeficientul general de ocupare și utilizare al terenului

**LS - LIMITA REGIM DE INALTIME D+P
pentru locuinte de serviciu si activitati complementare**

Înălțimea maximă admisibilă: D+P+M (1E)
Inaltimea maxima la coama de la cota +0,00m = 8.50 m
Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): 30.00%
Coeficient maxim de ocupare al terenului (CUT):
CUT max. pentru înălțimi D+P+M (1E)= 0.90 ADC/mp teren

V. Unitati teritoriale de referinta

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

UTR-urile se identifică cu subzonele funcționale.

Întocmit,
Arh. Corneliu Zebacinski

ANEXELE REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

ANEXA 1

AMPLASAREA

construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1. - Construcții administrative

1.1.10 - Sedii de primării

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală.

1.1.11 - Sedii de partid - filiale

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

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

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

1.1.13 - Sedii de birouri

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

1.2. - Construcții financiar - bancare

1.2.2 - Sedii de bănci - filiale

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

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

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. - Construcții comerciale

1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

1.3.2 - Magazin general

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

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

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

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

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

1.3.4 - Piața agroalimentară

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

1.3.5 - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate;

1.3.6 - Alimentație publică

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

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

1.3.7 - Servicii

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

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit;

1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale.

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile de transformare și zonele de afluență a publicului;

1.4. - Constructii de cult

1.4.1 - Lacase de cult

Amplasament: alaturarea de lacase de cult noi in incinta sau in vecinatatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

1.4.2 - Manastiri

1.4.3 - Schituri

Amplasament: in afara localitatilor.

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

1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localitatii.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale;

1.5. - Constructii de cultura

1.5.1 - Expozitii

1.5.2 - Muzee

1.5.3 - Biblioteci

1.5.4 - Cluburi

1.5.5 - Sali de reuniune

1.5.6 - Cazinouri

1.5.7 - Case de cultura

1.5.8 - Centre si complexe culturale

1.5.9 - Cinematografe

1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi

1.5.11 - Sali polivalente

Amplasament: in zona destinata dotarilor pentru cultura, educatie sau in zona verde.

- este posibila amplasarea in zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement;

- se va evita amplasarea in vecinatatea unitatilor poluante;

1.5.12 - Circ

Amplasament: in zona de agrement/zona verde.

1.6. - Constructii de invatamant

1.6.1 - Invatamant prescolar (gradinite)

Amplasament: in zonele rezidentiale, distanta max. de parcurs 500 m.

1.6.2 - Scoli primare

1.6.3 - Scoli generale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Scoli postliceale

1.6.6 - Scoli profesionale

Amplasament: in zonele si cartierele de locuit; distanta maxima de parcurs 1000 m.

1.7. - Constructii de sanatate

1.7.2 - Spital general (judetean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: in zona destinata dotarilor pentru sanatate, in functie de profilul spitalului).

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.7.4 - Asistenta de specialitate (boli cronice, handicapati, recuperari functionale, centre psihiatrice)

Amplasament: in zone extraorasenesti, in zone in care formele de relief si vegetatia permit crearea de zone verzi (parcuri, gradini etc.)

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie)

1.7.8 - Alte unitati (centre de recoltare preventiva sange, statii de salvare, farmacii)

Amplasament: in cadrul unor constructii pentru sanatate sau independent, in functie de profilul unitatii.

1.7.9 - Crese si crese speciale pentru copii (cu 1, 2 ...,n grupe)

Amplasament: in cadrul unor constructii publice/locuinte.

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

- se recomanda amplasarea in zone de relief si cadru natural favorabil;

1.7.10 - Leagan de copii

Amplasament: in general in zone extraorasenesti.

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.8. - Constructii si amenajari sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Sali de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: in zone verzi, nepoluate, si pe cat posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.8.4 - Sali de competitii sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferinta in zonele rezidentiale sau in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicarii

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate, si pe cat posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.9. - Constructii de agrement

1.9.1 - Locuri de joaca pentru copii

Amplasament: in cadrul zonei de locuit.

- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu);

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu);

1.10. - Constructii de turism

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

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

1.10.3 - Motel *_**

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

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa si in vecinatatea altor dotari turistice;

- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu);

1.10.5 - Bungalouri *_**

Amplasament: in perimetrul campingurilor, satelor de vacanta sau ca spatii complementare unitatilor hoteliere.

1.10.6 - Cabane categoria *_**

Amplasament: in zone montane, rezervatii naturale, in apropierea statiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.

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

1.10.8 - Sate de vacanta **_*_*_*

Amplasament: in locuri pitoresti, cu microclimat favorabil ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum si orice alte elemente care ar putea pune in pericol securitatea turistilor (linii de inalta tensiune, terenuri sub nivelul marii, zone inundabile).

1.10.11 - Constructii de locuinte

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

ANEXA 2

PROCENTUL

de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare in cadrul terenului, dupa cum urmeaza:

2.1. - Destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia:

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 rezidentiale

- zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 - 35%

- zona rezidentiala cu cladiri mai mult de 3 niveluri - 20%

- zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) - 40%

2.1.6 - Zone industriale

- pentru cele existente - nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate

2.1.7 - Zone de recreere

- nu este prevazut un grad maxim de ocupare a terenului

2.2. - Conditii de amplasare in cadrul terenului

2.2.1 - Constructii de cultura si alte constructii ce cuprind sali de reuniuni

Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.5, 1.5.7, 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, avand un numar de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spatiu amenajat, exterior constructiei, cu o suprafata de 0.6 mp/loc, in afara spatiului destinat circulatiei publice. La aceasta se va adauga suprafata necesara spatiilor verzi si plantatiilor, dimensionata conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2 - Constructii de invatamant

Amplasarea organizat in patru zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatii de invatamant, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie;
- zona curtii de recreatie, de regula asfaltata;
- zona terenurilor si instalatiilor sportive;
- zona verde, inclusiv gradina de flori;

Pentru invatamantul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafata minima de 20 mp/elev.

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

- 25% teren ocupat de constructii
- 75% teren amenajat (curti recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total

2.2.3 - Constructii de sanatate

Amplasamentul organizat in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ de protectie;

Capacitatea constructiilor cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabileste pe baza populatiei arondate pentru care se acorda in medie 7,5 consultatii pe an de locuitor, pentru un numar de 280 de zile lucratoare.

Suprafata minima a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5mp/consultatie.

Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la cladirile independente.

Pentru constructiile de crese si crese speciale amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de min. 25 mp/copil pentru crese si de 40 mp/copil pentru crese speciale organizate in patru zone:

- zona ocupata de constructii;
- zona ocupata de spatii de joaca (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spatiu tehnico-gospodaresc;
- zone verde de parc si alei;

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

2.2.4 - Constructii si amenajari sportive

Pentru constructiile si amenajarile sportive cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie sa permita organizarea in trei zone functionale, dimensionate conform capacitatii constructiei:

- zona pentru constructii;
- zona pentru spatii verzi;
- zona pentru alei, drumuri si parcaje;

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru constructii si amenajari sportive;
- 20% pentru alei, drumuri si parcaje;
- 30% pentru spatii verzi;

2.2.5 - Constructiile si amenajarile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10, si 1.11 vor respecta conditiile specifice date de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasate.

ANEXA 3

ORIENTAREA

constructiilor fata de punctele cardinale

3.1. - Constructii administrative si financiar-bancare

Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar- bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

3.2. - Constructii comerciale

Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

3.3. - Constructii de cult

Conditii de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Constructii de cultura

3.4.1 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 - 1.5.3 si 1.5.8 vor avea spatiile de lectura si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde incadrarea in zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura si a salilor de expunere, rezolvarile de fatada vor evita insorirea.

3.4.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale.

3.5. - Constructii de invatamant

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord-sud.

3.6. - Constructii de sanatate

3.6.1 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

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

3.6.2 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeasi orientare pentru cabinete, laboratoare si servicii tehnice.

3.6.3 Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7. - Constructii si amenajari sportive

Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;

- plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereti vitrati orientati sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport;

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de max. 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite si acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de max. 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe directia nord-sud, tintele fiind amplasate spre nord.

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

3.8. - Constructii de agrement

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

3.9. - Constructii de turism

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

3.10. - Constructiile de locuinte

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

ANEXA 4

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se va face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei.

4.1. - Constructii administrative

4.1.1 - Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10

- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a dupa caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:

* accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;

* accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;

* aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial;

4.1.2 - Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avandu-se in vedere separarea de circulatia publica.

4.2. - Constructii financiar bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de cladiri financiar - bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

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

4.3. - Constructii comerciale

4.3.1 - Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare;

4.3.2 - In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. - Constructii de cult

Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora.

4.5. - Constructii de cultura

4.5.1 - Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

4.5.2 - In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:

- alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;
- parcajele necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se

face din strazi de categoria a III-a;

4.6. - Constructii de invatamant

4.6.1 - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.

4.6.2 - Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

4.7. - Constructii de sanatate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- * strazi de categoria a IV-a de deservire locala;

- * strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- * cu o banda de circulatie de 3.5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10.0 m;

- * cu doua benzi de circulatie de 7.0 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10.0 m;

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

4.8. - Constructii si amenajari sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.

4.8.2 - In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- * circulatia carosabila separata de cea pietonala;

- * alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7.0 m latime;

- * alei carosabile de circulatie curenta de min. 3.5 m latime;

- * alei carosabile de serviciu si intretinere de min. 6.0 m latime;

4.9. - Constructii si amenajari de agrement

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

4.10. - Constructii de turism

4.10.1 - Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de max. 25.0 m, vor avea o latime minima de 3.5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

4.10.3 - Numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - Constructii de locuinte

4.11.1 - Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- * accese carosabile pentru locatari;

- * acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- * alei semi (carosabile) in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25.0 m vor avea o latime de min. 3.5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;

- * in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30.0 m - o singura banda de 3.5 m latime;

- cele cu o lungime de max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel puțin pe o latura si supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat;

4.11.2 - Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:

- * accese carosabile pentru locatari;

* accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

* in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de max. 30.0 m - o singura banda de 3.5 m latime;

- cele cu o lungime de 30 m pana la max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel putin pe o latura si supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat;

4.11.3 - Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

* accese carosabile pentru locatari;

* accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

* accese la parcaje si garaje;

4.12. - Toate categoriile de constructii

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3.0 m si o inaltime de 3.5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

ANEXA 5

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile:

5.1. Constructii administrative

5.1.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10, vor fi prevazute:

a) cate un loc de parcare pentru 10 - 40 salariati;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:

- un spor de 10% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.7

-

1.1.10;

- atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate

reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare;

5.1.2 - pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10 - 30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati;

5.2. - Constructii financiar - bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de constructii financiar - bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru clienti.

5.2.2 - In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

5.3. - Constructii comerciale

5.3.1 - pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

* un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

* un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 - 600 mp;

* un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600 - 2 000 mp;

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa;

5.3.3 - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

5.4. - Constructii de cult

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - Constructii culturale

5.5.1 - Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

* pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 si 1.5.2, cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;

* pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10-12 locuri in sala;

5.6. - Constructii de invatamant

5.6.1 - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru invatamantul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

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

5.7. - Constructii de sanatate

5.7.1 - Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

* pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.7, cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

* pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.8 - 1.7.10, cate un loc de parcare la 10 persoane angajate;

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - Constructii sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

* pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.1, 1.8.3 si 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;

* pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane;

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Constructii si amenajari de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

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

5.10. - Constructii de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

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

5.11. Constructii de locuinte

5.11.1 - Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de monitorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza:

* cate un loc de parcare la 1-3 locuinte unifamiliale cu lot propriu;

* cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu;

* cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun;

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60-100%.

5.12 - Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

* activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

* activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

* activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp;

5.13. Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

ANEXA 6

SPATII VERZI SI PLANTATE

6.1. Constructii administrative si financiar- bancare

6.1.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, min. 15% din suprafata terenului.

6.1.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 si 1.2 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie, min. 10% din suprafata totala a terenului.

6.1.3 - Conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate din planuri urbanistice.

6.2. Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.

6.3. Constructii de cult

Pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de conditiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. - Constructii culturale

Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, in functie de capacitatea constructiei - 10-20% din suprafata totala a terenului.

6.6. Constructii de sanatate

6.6.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevazute spatii verzi si plantatii a interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie;
- parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/bolnav;

6.6.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10-15 mp/copil.

6.7. - Constructii si amenajari sportive

Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, min. 30% din suprafata totala a terenului.

6.8. Constructii de turism si agrement

Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

6.9. - Constructii de locuinte

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

6.10. - Constructii industriale

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.