

# Volumul 2

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**AFERENT:**

### **INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI HALE PENTRU DEPOZITARE MATERIALE RECICLABILE**

Proiect nr.: 893/2018  
Beneficiari: POP ADRIAN-DOMITIAN si sotia  
POP MONICA-ELENA  
Localitatea Pusta, nr. 82, oras Simleu Silvaniei,  
jud. Salaj

Amplasament: Sat Cehei - extravilan, strada DJ 108F, nr. FN,  
Oras Simleu Silvaniei , jud. Salaj

Proiectant general: **S.C. BIA.CZ.URB S.R.L.**

Faza de proiectare: P.U.Z.  
Data elaborării: 2018

# I. DISPOZITII GENERALE

## 1. Rol RLU

R.L.U. este o documentatie de urbanism avand caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe intrega zona studiata.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitează si reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996, republicat și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum și reglementarile cuprinse în P.U.G. și prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G Comuna Hereclean.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a constructiilor si echiparea edilitară pentru terenul situat în localitatea Cehei - extravilan, str. DJ 108F, nr. FN, oras Simleu Silvaniei, jud. Salaj, pe care este propusa amplasarea obiectivelor prevazute in PUZ.

Odata aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administratiei publice locale si va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul constructiei.

## 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, cu modificarile ulterioare;
- 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 publicitatii 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, republicata;
  - Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
  - Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
  - Ordin Nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor.
  - Ordinal comun al Ministerului Administratiei Publice si MAAP nr, 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
  - Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
  - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populatiei;
  - H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
  - Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
  - Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
  - H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
  - Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
  - Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protectie civilă a documentatiilor de investitii în constructii:
    - Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
    - Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 si HCL nr. 30 din 31.10.2012.
    - Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata.
    - Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.

- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului.
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.
- Ordin Nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor.
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- Ordin nr. 46 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;

### 3. Domeniul de aplicare

Terenul asupra caruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află în extravilanul localitatii Cehei (teren ce va trece in intravilan prin PUZ-ul de fata), strada DJ 108F, nr. FN, oras Simleu Silvaniei, jud. Salaj, teren proprietate particulara a persoanelor fizice, identificat prin Extrase CF nr. 54543, nr. CAD 54543 si CF nr. 54544, nr. CAD 54544.

Documentatia de urbanism pentru “Intocmirea Plan Urbanistic Zonal pentru introducere in intravilan in vederea construirii unei hale pentru depozitare materiale reciclabile” cuprinde **suprafata de teren de 5253 mp** ce este situat in extravilanul localitatii Cehei, in partea de vest a localitatii.

Intrucat prin Planul Urbanistic General al Orasului Simleu Silvaniei, terenul studiat este situat in extravilan, se propune intocmirea PUZ pentru constructiile propuse in aceasta zona, PUZ-ul va reglementa conditiile de construire in aceasta zona. Zona studiata este prevazuta a fi introdusa in intravila si prin viitorul PUG al Orasului Simleu Silvaniei, PUG care este in faza de avizare. Deoarece nu se cunoaste inca data la care va fi avizat acesta, beneficiarii doresc realizarea acestui PUZ.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executării constructiilor în cadrul zonei studiate.

Conditionarile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile viitorului PUG referitoare la zonificarea teritoriului, echiparea tehnico-edilitara, cai de comunicatii, reglementarile de dezvoltare urbana, etc.

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfasura conform Legii 50/1991 modificata, dupa cum urmeaza:

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum si orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la constructiile private se vor

realiza pe baza de certificat de urbanism si autorizatie de construire, cu avizele specifice cerintelor de calitate ale constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

Zonificarea funcțională este evidențiată în plansa: "Reglementari urbanistice, zonificare" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Activitatea de construire în teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- amenajări de cai de comunicații, echipare edilitară, spații verzi, accese, etc.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului local aferent.

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

Protecția factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investițiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează și nu afectează proprietățile învecinate.

Amenajarea zonei din PUZ presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

#### Terenuri agricole din intravilan

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 rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- crearea conditiilor economice si juridice pentru asigurarea posibilitatii crearii circulatiilor nou propuse cat si a retelelor tehnico-edilitare prevazute in memoriul general.

- completarea zonelor existente potrivit reglementarilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;

- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico - edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;

- autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri si a drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai de catre primaria Orasului Simleu Silvaniei, cu avizul autoritatilor abilitate prin lege.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, 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 în autorizația de mediu emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate (rețeaua de canalizare).

### Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

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

### Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.
- Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului. Va trebui deasemenea 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 cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoarea, paleta cromatica etc., depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor si zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau national, se face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura.

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national cat si Legea nr. 258/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/2000.

### Zone construite protejate

In zona nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural.

### Zone cu situri arheologice

In zona studiata nu exista situri arheologice.

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

Terenul studiat se afla sub incidenta Directivei SEVESO II - Directiva Consiliului Europei nr. 96/82/EC din 9 decembrie 1996, privind controlul riscurilor de accidente majore implicand substante periculoase, datorita existentei peste drum a depozitului de produse petroliere apartinand SC Rompetrol Downstream SRL.

Directiva SEVESO II nr. 96/82/EC din 1996 a fost abrogata si in vigoare a intrat Directiva SEVESO III - 2012/18/UE , din anul 2012.

Conform inventar din anul 2012 a amplasamentelor care se incadreaza sub incidenta Directiva 2012/18/UE privind controlul pericolelor de accidente majore care implica substante periculoase (SEVESO III), situate in spatiul hidrografic Somes-Tisa, *Depozitul desfacere produse petroliere apartinand S.C. Rompetrol Downstream S.R.L., are statut SEVESO cu risc minor - rm.*

Avand in vedere concluziile Politicii de Prevenire a Accidentelor Majore, depozitul desfacere produse petroliere apartinand S.C. Rompetrol Downstream S.R.L., a fost validat de ISU Salaj - GNM CJ Salaj - APM Salaj ca intrand sub incidenta Directivei „Seveso II” (Seveso III din anul 2012), si anume:

- in caz de explozie la rezervorul de benzina R10 cu o capacitate de 2000 de metri cubi, limitele zonelor letale si cu leziuni ireversibile depasesc cu mult limitele amplasamentului. Zona cu mortalitate ridicata se va intinde pe raza de 550 m, iar raza zonei cu daune asupra sanatatii este 763 metri.

Conform Certificat de urbanism nr. 14 din 12.02.2018, , beneficiarul va da o declaratie pe propria raspundere, conform prevederilor legale, pentru luarea la cunostinta a riscurilor existente in acest perimetru, deoarece terenul se afla sub incidenta Directivei SEVESO II, (SEVESO III DIN 2012), datorita existentei peste drum a depozitului de produse petroliere apartinand SC Rompetrol Downstream SRL.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.



- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice faza D.T.A.C. intocmite in acest scop.

- La zonificarea functionala a localitatilor se va avea in vedere: separarea functiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone functionale, evitarea incompatibilitatilor functionale cu zonele invecinate, respectiv cu zonele destinate locuirii si functiunilor complementare ale acestora.

- Zonele de protectie sanitara se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzatoare.

- Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdictie de construire a cladirilor, pe baza studiilor geologice de catre institutii abilitate, pana la inlaturarea riscului.

- Se interzice schimbarea destinatiei functionale a unor zone, daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuita.

- Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.

- **Zone cu interdictie totala de construire:**

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:

- 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
- 12 m din ax drum judetean, pe ambele parti;
- 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
- pe terenurile rezervate cailor de circulatie.

- culoare de protectie fata de:

- statia de transformare, LEA 20 kV (culuar de 24 m);
- antena GSM;
- SRM gaz, magistrala de transport gaz;
- rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
- statii de pompare / tratare;
- conducta de aductiune a apei potabile;
- depozitul de carburanti;
- retele de telecomunicatii,

**conform legislatiilor in vigoare.**

- **Zone cu interdictie temporara de construire:**

Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrica;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apa potabila la o distanta de maximum 200 m de obiectiv;

- colectarea si depozitarea in conditii ecologice a apelor menajere reziduale si a deseurilor.

## **6. Reguli de amplasare si retragere minima obligatorie**

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

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

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

Conform zonei construibile propuse prin PUZ, retragerea fata de limitele laterale va fi de 5,00 m.

Retragerea de la limita posterioara a parcelei va fi de minim 5,00 m.

Cladirile se vor retrage de la aliniament la distanta de 25,00 m, cu respectarea zonei de protectie fata de drumul judetean existent - 20,00 m de la marginea exterioara a zonei drumului.

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

- Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

-Amplasarea fata de caile de comunicatie a constructiilor/perdelelor de protectie se va face astfel incat sa nu fie periclitata vizibilitatea participantilor la trafic.

## **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.

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

### Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege 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.

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.

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

Parcarile și garajele se vor realiza în interiorul proprietăților. Este interzisă parcarea auto în zona cailor de circulație (carosabil, trotuar).

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obliga să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

Toate noile branșamente vor fi realizate subteran.

Branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

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

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare, după caz;

- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism) este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

- conditiile cadrului natural;
- functiunea principala a zonei care sunt amplasate;
- folosinta terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea, modul de dezvoltare istorica, functiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

Se mentin dimensiunile parcelei existente. Frontul la strada este de circa 25.00 m.

Parcela trebuie sa fie accesibila dintr-un drum public sau prin servitute printr-o trecere de minim 4,00 m.

Lipsa echipării cu rețele de canalizare (până la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluții locale (bazin etans vidanjabil pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporal până la realizarea tuturor rețelelor edilitare publice.

#### Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

Conform PUZ inaltimea maxima admisa este Parter.

In imediata vecinatate a amplasamentului nu exista nici un fel de constructii.

#### Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc.), dar numai in cazul cand cladirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui**

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea V, art. 33, 34 si 35.

### Parcaje

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

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 Regulamentul general de urbanism si in conformitate cu prevederile PUZ.

Construirea pe spatiile verzi existente si propuse prin PUZ se va realiza cu respectarea regulamentului local de urbanism si a legilor in vigoare.

### Imprejmuiri

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

- a) imprejmui opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmui 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 sitului arheologic si 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 Patrimoniului National 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.

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiata intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national cat si Legea nr. 258/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/2000.

## **12. Reguli, masuri de protectie privind amplasarea de constructii in zona conform avize/ acorduri specifice emise de detinatorii de retele, ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora.**

Se vor respecta conditiile impuse de avizatori pt zona PUZ.

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul cu modificarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, modificata cu legea 453 / 2001, precum si in conformitate cu H.G. 525/1996 republicata in 2002 privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut in vedere Reglementarea tehnica - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal - indicativ GM -010 - 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Reglementarea din punct de vedere urbanistic a construirii pe parcela beneficiarilor a unei hale pentru colectarea si depozitarea provizorie a materialelor reciclabile;

- Zonificarea functionala a perimetrului studiat, stabilirea regimului juridic al acestora printr-un sistem de reglementari, servituti, juridic;
- Organizarea circulatiei, stabilirea modului de organizare urbanistica a categoriilor de interventii necesare;
- Precizarea regimului de inaltime al constructiilor si a indicilor privind utilizarea terenului (POT, CUT);
- Precizarea solutiilor de echipare tehnico-edilitara si modul de racordare a acestora la retelele publice;
- Detalierea formei de proprietate asupra terenurilor;
- Reabilitarea, protectia si conservarea mediului.

Construcțiile propuse vor avea regim de inaltime P cu destinatia spatii pentru colectarea si depozitarea provizorie a materialelor reciclabile. Constructia va prezenta si o incapere pentru birou personal angajat, grup sanitar si spatii auxiliare.

Alte obiective aferente investitiei:

- zona de parcare neacoperita pentru cca. 4 autoturisme,
- drum de incinta betonat, platforme betonate,
- spatii verzi,
- imprejmuire si poarta de acces auto si pietonala,
- retele si lucrari tehnico-edilitare in incinta aferente.

Constructia principala, de forma rectangulara, se va amplasa retrasa fata de frontul stradal.

Regimul de aliniere propus a fost impus de zona de protectie LEA , retragerea fata de axul drumului, realizarea acceselor si amenajarea zonei de parcare adresata clientilor si personalului, dispusa frontal.

Se vor amenaja și zone pentru spații verzi pe latura vestica a curtii posterioare si spatii verzi de protecție la intrarea pe amplasament.

Se propune introducerea terenului in intravilan, teren ce face parte din propunerea PUG Simleu Silvaniei, in curs de finalizare, **zona cu indicativul UTR 53 - zona mixta, servicii si activitati productive.**

**Zona propusa va avea indicativul ZM 53 - ZONA MIXTA, SERVICII SI ACTIVITATI PRODUCTIVE**

# **PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

## **III.1. ZM 53 - ZONA MIXTA - SERVICII SI ACTIVITATI PRODUCTIVE**

### **CAPITOLUL 1 - GENERALITATI**

#### **Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- spatii pentru colectarea/ depozitarea provizorie a materialelor reciclabile;
- servicii productive;
- industrie;
- activitati complementare;

#### **Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- activitati economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare si transport;

#### **Art. 3 - Functiuni complementare admise ale zonei:**

- constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare, constructii administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive; servicii conexe de activitatilor productive, comert, circulatie carosabila si pietonala, echipare edilitara, etc;

### **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **Art. 4 - Utilizari permise**

- spatii pentru colectare/depozitare temporara materiale reciclabile;
- activități productive și de depozitare;
- construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;
- construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;
- servicii conexe activităților productive;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- stații de întreținere și reparații auto;
- comerț, alimentație publică și servicii;



### **Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- este obligatoriu ca oprirea, stationarea si parcarea autovehiculelor se se realizeze in interiorul parcelei;
- beneficiarul va da o declaratie pe proprie raspundere , conform prevederilor legale, pentru luarea la cunostinta a riscurilor existente generate de existenta in vecinatatea zonei a depozitului de produse petroliere aflat sub incidenta Seveso III (Directiva initiala SEVESO II).

### **Art. 6 - Interdictii permanente**

- constructii pentru activitati de productie, activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- unitati agro-zootehnice;
- abatoare;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- depozite en gros/ de substante inflamabile sau toxice;
- locuinte destinate personalului de supraveghere si intretinere;
- locuinte de serviciu sau protocol;
- orice tip de lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- constructii si amenajari care prin natura lor, volumul si aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea si confortul zonei;
- constructii provizorii pentru animale;
- locuinte individuale si colective;
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- se vor interzice aplasarea folosintei industriale, cu pericol ridicat de explozie, care ar putea genera un efect de “domino”, in zona ce intra sub incidenta directivei SEVESO III.

## **CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

### **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **Art. 7 Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform art. 17 si anexa 3 din Regulamentul general de urbanism;

Amplasarea constructiilor se va realiza astfel incat sa asigure iluminatul natural si confortul adecvat, cu respectarea orelor de insorire conform normelor de igiena cuprinse in OMS nr. 119 din 2014.

### **Art. 8 Amplasarea fata de drumurile publice**

- constructiile proiectat se vor amplasa in afara zonei de protectie a drumului judetean DJ 108F, respectiv la minim 20 m fata de marginea zonei drumului judetean;

### **Art.9 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- nu este cazul

### **Art. 10 - Amplasare fata de aliniament**

- retragerea constructiilor proiectata fata de aliniament va fi de minim 25.00 m

### **Art. 11 - Ampasarea in interiroul parcelei**

#### **a. fata de limitele laterale si posterioare**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism dar nu mai putin de 5.00 m;

#### **b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;  
- se admite de regula o distantaminima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 6.00 m, daca fluxul tehnologic nu impune alte distante;  
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladiri si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;  
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice;

## **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR**

### **Art. 12 - Accese carosabile**

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:

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

### **Art. 13 - Accese pietonale**

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism

## **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

### **Art. 14 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retele edilitare publice.

- retelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet, etc se vor realiza subteran, iar daca nu este posibil se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profile majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fatadele principale/ ganguri;
- orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta/ subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei;
- orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar;

#### **Art. 15 - Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art. 28 din regulamentul general de urbanism;

#### **Art. 16 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

### **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNEA TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

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

- pacela are forma dreptunghiulara. Se mentin dimensiunile parcelei existente. Frontul la strada este de cca 25.00 m.

#### **Art. 18 - Inaltimea constructiilor**

- Regimul de inaltime admis va fi de P+1E
- recomandabil H max = 8 m la streasina

#### **Art. 19 - Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Se vor promova tehnologii si materiale de constructii contemporane.

Orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast;

Se va asigura o tratare similara a tuturor suprafetelor aceleiasi cladiri intr-o armonie unitara.

Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor.

Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare. Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade vizibile din circulatia publica.

#### **Art. 20 - Procentul de ocupare a terenului**

##### **Se respecta recomandarile PUG**

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT max = 50%;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT max = 2,5 Adc/mp teren

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

#### **Art. 21 - Parcaje**

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor;
- nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
- in cadrul parcelei se vor asigura locuri de parcare exterioare;
- in cadrul 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;

#### **Art. 22 - Spatii verzi**

- nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului
- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- orice parte a terenului vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- este obligatoriu ca imprejmuirea la strada sa fie dublata de o zona de vegetatie inalta;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament si limitele laterale si posterioare vor fi plantate cu plantatii inalte formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- in parcelele incintelor prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

### **Art. 23 Imprejmuiri:**

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de minim 1,80 m din care un soclu de maxim 0,60 m, si vor fi dublate de un gard viu.

- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepratunsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2,00 m;

- portile de la intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (UTR)**

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

U.T.R.-urile se identifică cu subzonele funcționale.

Intocmit,  
Arh. Corneliu Stefan Zebacinski