

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL PUZ

CUPRINS - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere

DENUMIRE LUCRARE: **ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE ACTIVITĂȚI COMERCIALE ȘI SERVICII**

AMPLASAMENT: **ORAȘ ȘIMLEU SILVANIEI, F.N., JUD. SĂLAJ, C.F. NR. 57435, NR. CAD. 57435**

BENEFICIAR: **SZABO ZSOLT ȘI SOȚIA SZABO DOROTTYA**

NUMĂR PROIECT: **3/2026**

FAZĂ: **PUZ**

PROIECTANT GENERAL: **ATELIER CONTRAST2 S.R.L.**
Str. Matei Basarab, nr. 19B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
Tel: 0747 112 405

COLECTIV DE ELABORARE:

Coordonator urbanism/Șef proiect:	arh. NĂDĂȘAN CARMEN
Proiectat:	arh. POP PAUL
Proiectat:	arh. PETRIC DENISA-BIANCA
Proiectat instalații:	ing. PRODAN VASILE

DATA ELABORĂRII: **MAI 2026**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație în faza PUZ s-a întocmit la solicitarea beneficiarilor **SZABO ZSOLT ȘI SOȚIA SZABO DOROTTYA** pentru **“ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE ACTIVITĂȚI COMERCIALE ȘI SERVICII”**. Amplasamentul studiat este format din imobilul, proprietate privată a numiților **SZABO ZSOLT ȘI SOȚIA SZABO DOROTTYA**, înscris în C.F. NR. 57435, NR. CAD. 57435, are o suprafață totală de **3410.00** mp conform extrasului C.F. și este liber de sarcini. Categoria de folosință conform C.F.– arabil.

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană propusă prin documentație.

Obiectivele principale propuse prin această documentație sunt:

- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- împărțirea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea;
- organizarea urbanistic - arhitecturală a zonelor propuse;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- reglementarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici – regimul de înălțime, regimul de aliniere, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile;
- propunerea infrastructurii tehnico–edilitare;

Elaborarea PUZ a fost impusă prin **Certificatul de urbanism nr. 25 din 23.02.2026**, eliberat de Primăria **Orașului Șimleu Silvaniei**.

Cadrul conținut pe baza căruia se elaborează documentația este Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010-2000 – aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16-august 2000.

1.3. Surse de documentare

- PUG orașul Șimleu Silvaniei
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Prezenta documentație urbanistică s-a elaborat în baza **Certificatului de Urbanism nr. 25 din 23.02.2026**, emis de Primăria orașului Șimleu Silvaniei.
- **Aviz de oportunitate nr. 2 din 21.04.2026.**

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Șimleu Silvaniei este un oraș în județul Sălaj, Transilvania, România, format din localitățile componente Bic, Cehei, Pusta și Șimleu Silvaniei (reședința). Conform recensământului din anul 2011, Șimleu Silvaniei are o populație de 14.436 locuitori.

Descoperirile arheologice făcute pe teritoriul administrativ al orașului au scos la lumină un bogat material ce a aparținut populației iazige. Două tezaure formate din piese de aur descoperite la Șimleu, datate din secolul al V-lea, se află în prezent expuse la muzeele de istorie din Viena și Budapesta.

În 2023 arheologii Muzeului Județean de Istorie și Artă Zalău au descoperit trei morminte dacice de incinerare pe Măgura Șimleului, lângă Șimleu Silvaniei împreună cu artefacte din fier, bronz și argint, o lance.

Localitatea a fost atestată prima dată documentar în anul 1251 când, într-un act emis la Alba Iulia, se amintește de Vathasomlyowa, prima denumire cunoscută a localității; în 1429 devine târg și este cunoscut sub denumirea de oppidum Somllyo, iar la 1854 este cunoscut ca Szilágy-Somlyó.

Istoria medievală a Șimleului este strâns legată de familia Báthory, care a jucat roluri importante în istoria Transilvaniei. Cetatea Șimleu intră în posesia familiei mai sus amintite în urma căsătoriei lui Ladislau Báthory cu Anna Medgyesaljai, în anul 1351.

Cetatea Șimleului a fost de-a lungul istoriei reședința principilor ardeleni din familia Báthory, fiind teatru de război pentru armatele turcești, care în anul 1660 au incendiat orașul. A fost și un centru important, vizat de răsculații curuți și locul de unde generalul Iosif Bem a pornit, în anul 1848, acțiunile militare pentru ocuparea orașelor de pe Someș: Jibou, Dej și Cluj.

În anul 1810 a fost înființat Vicariatul Silvaniei, iar orașul a devenit un centru al intelectualității românești, găzduind o școală primară românească, departamentul sălăjean al Astrei, tipografia românească Victoria etc., aflându-se sub îndrumarea lui Simion Bărnuțiu.

În anul 1825 s-a deschis gimnaziul călugărilor minoriți din Șimleu Silvaniei, monument istoric care adăpostește în prezent internatul Colegiului Tehnic „Iuliu Maniu”.

În 1916 s-a inaugurat noua clădire a gimnaziului romano-catolic, în care a fost deschis primul liceu românesc din Sălaj, în anul 1919.

Orașul Șimleu Silvaniei, din punct de vedere administrativ, este situat în vestul județului Sălaj, la circa 28 de kilometri de orașul reședință de județ, Zalău. Șimleu Silvaniei este unul din cele patru orașe ale județului Sălaj, având în subordine trei localități: Bic, Cehei și Pustă.

Limitele orașului Șimleu Silvaniei sunt: în partea de nord este orașul Satu-Mare, în nord-vest se învecinează cu orașul Marghita, în partea de nord-est cu reședința de județ, orașul Zalău, iar în partea de sud-est limita este orașul Oradea.

Caracteristici semnificative ale zonei

Relieful orașului Șimleu Silvaniei este rezultatul unei îndelungate evoluții, în funcție de interacțiunea dintre factorii interni și externi. Bazinul Șimleului, parte integrantă a Bazinului Panonic, s-a scufundat de-a lungul unor falii de fractură.

Depozitele badeniene din jurul Măgurii Șimleului sunt formate din nisipuri gălbui, pietrișuri, marne și gipsuri. Acestea s-au depus în condițiile unei mări nu prea adânci, cu o bună aerisire, ceea ce a permis dezvoltarea unei bogate faune și flore.

În zona de bordură a Bazinului Șimleului, interfluviile sunt acoperite cu pietrișuri de cuarțit, ce ating grosimi de până la 100 m. Se consideră că acestea s-au depus în condiții de piemont, acoperind suprafețe întinse, dar eroziunea la care au fost supuse face ca ele să apară numai pe culmile mai înalte.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se învecinează:

- la nord: râul Crasna;
- la sud: drum public DN 1H;
- est: proprietăți private;
- vest: proprietăți private;

Viitoarea zonă de servicii va beneficia de aceleași facilități ca zonele învecinate. Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din drumul național DN1H. Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Zona va fi ușor accesibilă atât din punct de vedere auto și pietonal, cât și în ceea ce privește racordarea la rețelele edilitare existente, care asigură condițiile necesare pentru conectarea noilor construcții.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful s-a format prin acțiunea dominantă a factorilor externi, dar rezultatul acțiunii este în strânsă legătură cu rolul pe care l-au avut factorii interni și în primul rând structura geologică. Orașul Șimleu Silvaniei este situat pe valea Crasnei, la poalele masivului Măgura Șimleului, în depresiunea piemontană a Crasnei. Aceasta mai ramificată și mai largă decât cea a Plopișului cu care compune Depresiunea Șimleului, prezintă un relief colinar, fragmentat de râul cu același nume și de afluenții acestuia. Măgura Șimleului are altitudinea maximă de 596 m și forma unui "muncel", tăiat de văi adânci. Mai abruptă spre valea Crasnei și mai domoală către nord, Măgura pătrează pe culme o suprafață netedă, considerată o "platformă de eroziune,,.

Sub aspect climatic actual, orașul Șimleu Silvaniei se află sub influența maselor de aer din vest încadrându-se în spectrul de climă continental-moderată. Circulația maselor de aer pe înălțime precum și relieful prin aspectul și altitudinea lui, creează diferențieri climatice între principalele unități morfologice. Din această cauză, față de temperaturile medii anuale cuprinse între 8⁰-9⁰C, cu o scădere sensibilă spre munte, unde ating valori de 6⁰C, se observă topoclimate de adăpostire ori expoziție favorabilă, cu temperaturi ce trec de 9⁰C și cu precipitații mai scăzute (550 mm/an) decât media generală (700-800mm/an) din zona de dealuri.

Orașul Șimleu Silvaniei este o regiune bine închisă ceea ce favorizează inversiunile de temperatură și deoarece masele de aer nu se pot evacua, rămân în porțiunile mai joase ale regiunii.

Vegetația actuală, adesea întâlnită, este cea specifică zonei de dealuri și podișuri, ea variind în funcție de relief, de la fag și gorun, la pajiști și chiar păduri de conifere.

Pădurile ocupă mari suprafețe în regiunea înaltă a Măgurii Șimleului împreună cu rășinoasele care sunt în amestec cu foioasele. Pădurile de Quercinee sunt cele mai frecvente, apar pe dealurile joase și sunt alcătuite aproape din gorun, la care se mai adaugă: fagul, frasinul, paltinul, tei, carpen, cireș.

Stratul arbustiv este constituit din corn, sânțer, păducel, iar cel ierbos este constituit din flora de mull (*Pulmonaria officinalis*). Datorită numeroaselor intervenții antropice, s-au extins terenurile arabile și pășunile.

Solurile au o mare importanță în dezvoltarea agriculturii și cele caracteristice orașului Șimleu Silvaniei sunt cele brune de pădure. Fertilitatea acestor soluri este destul de ridicată și în condițiile unei umezeli suficiente dau recolte satisfăcătoare la culturile de cereale și furaje.

Un alt tip de sol este cel brun de pădure podzolit, care se dezvoltă în aceleași condiții climatice și sub aceeași vegetație ca și cel brun de pădure, însă se dezvoltă pe un relief puțin înclinat sau plan, cu drenaj extrem de slab. Pe aceste soluri se dezvoltă pășuni și fânețe sau sunt folosite pentru cultura cerealelor și a plantelor furajere.

Rețeaua hidrografică constituie un factor important al mediului geografic, cu atât mai mult cu cât ne referim la o perioadă în care legăturile intercomunitare se realizau pe firul unor văi, rămase importante până la debutul comunicațiilor moderne. Potențialul hidrografic al zonei este axat pe râul Crasna. Râul își are obârșia la capătul sudic al Depresiunii Silvaniei, la contactul dintre Munții Meseșului și Plopișului, de sub vârful Măgurii Priei (997m). Cursul său este aproape rectiliniu, însă pe parcurs este nevoit să facă o buclă în jurul măgurii cristaline a Șimleului (597m). Lungimea totală a rețelei hidrografice este de 810 km.

Acest râu, ce adună în "convergențele,, de la Nușfalău afluenții coborâți din zonele adiacente sau cu obârșie în dealurile alăturate, este însoțit de lunci întinse și câmpuri de terase etajate pe cinci nivele cu altitudini pornind de la 4-6m până la 90-

110 m sau 55-60 m după alte opinii. Faptul că râul Crasna străbate orașul Șimleu Silvaniei, înseamnă în primul rând, teren arabil de bună calitate, lucru confirmat de intensele exploatare agricole ale zonei în toate perioadele istorice.

2.4. Circulația

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din drumul național DN1H.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

- în zonă funcțiunea predominantă este cea de locuire și servicii;

Relaționări între funcțiuni

- se are în vedere mobilarea zonei cu construcții având destinația de locuire;

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

- zona este dominată de locuințe individuale și clădiri de serviciu;

Aspecte calitative ale fondului construit

- calitatea arhitecturală este medie spre bună, cu diferențe punctuale în ceea ce privește materialele și gradul de întreținere, contribuind la o imagine urbană dinamică. Per ansamblu, fondul construit răspunde adecvat nevoilor de locuire și oferă potențial de dezvoltare și armonizare ulterioară;

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

- zona dispune de posibilitatea racordării la toate serviciile existente pe zonele vecine;

Asigurarea cu spații verzi

- spațiile verzi ale amplasamentului studiat vor fi asigurate prin zonele libere rămase în jurul clădirilor, amenajate ca spații verzi plantate și întreținute. *Existența unor riscuri naturale în zona studiată*

- terenul studiat momentan se prezintă stabil fără alunecări de teren, dar acestea pot apărea dacă nu se dirijează apa de pe versant în mod corespunzător;

2.6. Echipare edilitară

În prezent, în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială. Utilitățile vor fi asigurate de la cele existente pe drumul național DN1H.

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 planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

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

- *Relația cadru natural-cadru construit*

Cadrul natural, poziția și suprafața terenului studiat este propice pentru a se executa mobilare cu construcții de servicii.

PUZ-ul, prin documentația urbanistică, va propune amenajarea zonei printr-o relație armonioasă între natural și construit.

- *Evidențierea riscurilor naturale și antropice*

Nu sunt riscuri naturale și antropice, de asemenea zona este ferită până în prezent de factori poluanți.

Conform studiului geotehnic pe amplasamentul obiectivului nu sunt pericole de cutremure, inundații, rupturi sau alunecări de teren de tipul curgeri plastice. Pe amplasamentul viitoarelor construcții de serviciu terenul este stabil.

- *Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona*

Punctele și traseele din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, nu prezintă riscuri pentru zona

- *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție*

Zona nu prezintă această opțiune.

- *Evidențierea potențialului balnear și turistic*

Zona nu prezintă această opțiune.

2.8. Opțiuni ale populației

PUZ - Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală

Planul Urbanistic Zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea / întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați: pregătirea acesteia se face de către specialiști, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape, prin reprezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

Pentru zona studiată în cadrul PUZ s-a întocmit bilanțul teritorial comparativ existent - propus.

BILANȚ TERITORIAL / REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

S_{TEREN} = 3410 m²
S_{CEXISTENTĂ} = 0 m²
S_{C PROPUSĂ} = 380 m²
S_{CD PROPUSĂ} = 380 m²

P.O.T._{-EXISTENT}: 0 %
P.O.T._{-MAXIM PROPUSE}: 35 %
P.O.T._{-PROPUSE}: 11.14 %
C.U.T._{-EXISTENT}: 0
C.U.T._{-MAXIM PROPUSE}: 1
C.U.T._{PROPUSE}: 0.11

H_{max} la streșină/cornișă: 7.5 m
Retragere a liniei ant: min. 30 m din limita zonei de siguranță
Retrageri laterale: min 1,00 m, pe una din laturi
Retrageri laterale: min H/2, dar nu mai puțin de 3 m pe latura opusă
Retrageri posterioare : min H/2 dar nu mai puțin de 5 m
Regim de înălțime max.: D+P+1E / P+1+M
Parcaje: Se va respecta anexa 5 la HG 525/1996
Spații verzi: min. 15%

Funcțiuni admise propuse prin PUZ

- Comerț și servicii, incluzând sedii ale unor companii și firme;
- Servicii pentru întreprinderi;
- Activități de proiectare;
- Alimentație publică;
- Cercetare, expertizare și consultanță în diverse domenii;
- Alte servicii profesionale;
- Comerț cu amănuntul;
- Birouri;
- Servicii cu caracter auto (spălătorii auto, întreținere);
- Parcaje la sol și multietajate precum și lucrări tehnico-edilitare aferente;
- Se admit, după caz, locuințe de serviciu;

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		PROPUSE	
		mp	%	mp	%
1	AMPLASAMENT	3410	100	3410	100
	CONSTRUCTII	-	-	380.00	11.14
2	ZONA CIRCULATII	-	-	884.25	25.93
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-		
3	ZONA SPAȚII VERZI	-	-	2146.75	62.83
	SPAȚII ÎNTERBATE	-	-		
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	3410	100	-	-
5	SUPRAFAȚA TEREN CEDAT	-	-	-	-
TOTAL TERITORIUL ZONA STUDIATA		3410	100	3410	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordare la rețelele publice existente în zonă, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. Distribuția energiei electrice va fi realizată în cabluri armate pozate subteran și prin firide de distribuție conectate în buclă.

Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu energie electrică prin branșamente individuale realizate în cabluri armate pozate subteran și blocuri de măsură și protecție, amplasate la limita de proprietate.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 25 Parcaje

-conform PUZ;

Art. 26 Spații verzi

-conform PUZ;

Art. 27 Împrejmuiri

- la frontul stradal se va realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30-50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală de max. 1.60 m.
- împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;
- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțimea maximă de 2.20 m.

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.

Regimul de înălțime, aliniamentele, funcțiunile, indicii urbanistici sunt în concordanță cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale lejere, precum și de asigurarea din cauza deschiderii a unei panorame deosebite.

3.4. Modernizarea circulației

Se va realiza un acces din drumului național DN1H pe imobilul studiat.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul, proprietate privată se află în intravilanul orașului Șimleu Silvaniei. Amplasamentul are o suprafață totală de 3410.00 mp conform C.F Categoria de folosința conform C.F.– arabil.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- la nord: râul Crasna;
- la sud: drum public DN 1H;
- est: proprietăți private;
- vest: proprietăți private;

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din drumul național DN1H. Parcarea și staționarea autovehiculelor se va realiza pe terenul beneficiarului.

Art.9 Amplasarea față de drumurile publice

-conform PUZ;

Art.11 Amplasarea față de căi ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul;

Art.14 Amplasarea față de aliniament

-conform PUZ;

Art.15 Amplasarea în interiorul parcelei

a. față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

-conform PUZ;

b. amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă

-conform PUZ;

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.16 Accese carosabile

-conform PUZ, cu următoarea corecție

-lațimea minimă a accesului va fi de 3 m;

Art.17 Accese pietonale

-conform PUZ;

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

Art.18 Racordare la rețelele existente

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare

Individuală în cazul inexistenței unei rețele (conform art.27 din RB);

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

Se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

Art.19 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- conform art.29 din RB;

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Art.21 Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

-conform PUZ;

Art.22 Înălțimea construcțiilor

-conform PUZ;

Art.23 Asprectul exterior al construcțiilor

-conform PUZ;

Art.24 Procentul de ocuare al terenului

-Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 35%

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

a. Studiul topografic

Terenul studiat are o pantă orientată pe direcția NE-SV.

b. Studiul geotehnic

Conform studiului geotehnic realizat la prezenta investiție.

3.2. Prevederi ale PUG

Situația existentă

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenul este situat în UTR –LL74 conform PUG Șimleul Silvaniei– cuprinde ansamblul locuințelor și dotărilor aferente, prevăzute a se realiza în cadrul PUZ locuințe, zona solarilor reci.

Art.1 Tipuri de subzone funcționale

- construcții de locuințe;
- construcții de învățământ;
- construcții comerciale;

Art.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială;

Art.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4 Utilizări permise

- locuințe individuale izolate și cuplate;
- comerț și servicii;
- învățământ;
- sport și agrement;
- lucrări tehnico-edilitare care servesc funcțiunile de bază;

Art.5 -Utilizări permise cu condiții –

Art.6 -Interdicții temporare –

Art. 7- Interdicții permanente –

Conform PUZ și în plus:

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.8 Orientarea față de punctele cardinale

- conform PUZ;

Puterea absorbită necesară pentru alimentarea cu energie electrică a viitoarelor imobile ale ansamblului propus, se va determina ținând cont de Normativul pentru Proiectarea Rețelelor Electrice de Distribuție Publică PE132/2003, în urma realizării ulterioare a proiectelor la faza PT+DDE.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă, va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local. Zona va fi prevăzută cu iluminat public stradal, prin corpuri de iluminat eficiente energetic montate pe stâlpi și racordate la sistemul public din zonă. Conectarea la rețelele de telecomunicații ale furnizorilor din zona se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordarea la rețelele publice existente. Vor fi realizate racorduri prin conducte din PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 110 mm. Conductele vor fi pozate îngropat la adâncimea de 1.00 m. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m. Hidranții vor fi de tip suprateran cu Dn 80 mm. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă prin branșamente individuale realizate din conducte de PEID, cămine de apometru la limita de proprietate și contoare de apă, clasa de precizie C dotate cu funcția de citire la distanță. Soluția tehnică de realizare a racordării va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC SN8 de tip KG cu diametrul de 200/250 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Pe traseul rețelei gravitaționale de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de canalizare prin racorduri individuale din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160 mm și cămin propriu de racord. Panta de montare a conductelor vă urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Soluția tehnică de realizare a racordării și de echipare a stației de pompare va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametre între 315 și 400 mm, guri de scurgere și cămine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe ambele părți ale

carosabilului și vor fi conectate la rețea prin conducte din PVC cu diametrul de 200 mm. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. În zona de descărcare se vor realiza lucrări de consolidare a malului. Racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare va fi realizată cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibil gazoși și pompe de căldură alimentate cu energie electrică. Echiparea zonei cu rețele de gaze naturale se va realiza prin intermediul furnizorului.

3.7. Protecția mediului

Funcțiunea propusă – zonă de activități comerciale și servicii – nu implică desfășurarea unor activități generatoare de poluare semnificativă, impactul asupra mediului fiind redus și specific zonelor mixte cu caracter rezidențial. Protecția solului va fi asigurată prin amenajarea corespunzătoare a terenului și prin gestionarea controlată a apelor pluviale, acestea fiind colectate și dirijate prin rigole și sisteme de preluare către rețeaua de canalizare pluvială, prevenindu-se astfel eroziunea solului și acumulările necontrolate de apă. Deșeurile menajere și cele rezultate din activitățile de servicii vor fi colectate organizat, în pubele și containere amplasate în spații special destinate, cu respectarea normelor de igienă, iar evacuarea acestora se va realiza periodic prin intermediul serviciilor specializate. Se va asigura colectarea selectivă a materialelor reciclabile (hârtie, plastic, sticlă, metal), prin amplasarea de containere dedicate pe platforma gospodărească. Activitățile de servicii propuse vor fi de tip nepoluant și compatibile cu funcțiunea de locuire, fără emisii semnificative de noxe, zgomot sau alte surse de disconfort, contribuind astfel la menținerea unui nivel adecvat de calitate a mediului, în concordanță cu reglementările urbanistice aplicabile.

3.8. Obiective de utilitate publică

Drumurile propuse prin prezenta documentație vor fi cedate în favoarea domeniului public, în conformitate cu reglementările urbanistice stabilite.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În cazul avizului favorabil pentru faza PUZ din partea Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, beneficiarii vor putea face demersurile necesare

impuse de reglementările legale în vigoare, pentru fazele următoare. Lucrările de construire vor putea începe numai după obținerea Autorizației de Construire în baza documentației faza D.T.A.C. și obținerii avizelor și acordurilor aferente. Propunerea prezentată pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultațiilor avute cu beneficiarul, cu specialiști din domeniul topografic și geologic, cu instituțiile avizate rezultând faptul că terenul în cauză a dobândit reglementări corespunzătoare zonei de încadrare, prin urmare poate fi propus pentru construire. La dezvoltarea zonei în viitor se va ține cont de prevederile PUG și de reglementările prezentului PUZ. Se va asigura corelarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor cu conținutul documentațiilor deja avizate.

Data
MAI 2026

Întocmit,
arh. Paul Pop
arh. Denisa Bianca Petric



VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

R.L.U. este o documentație de urbanism având caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a construcțiilor, amenajărilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreaga zona studiată.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explică și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată.

La baza elaborării R.L.U. aferent PUZ stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000. Conform Planului Urbanistic General al Orașului Șimleu Silvaniei, terenul este situat în intravilanul municipiului.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, amplasarea construcțiilor și echiparea edilitară pentru terenul pe care este propusă amplasarea obiectivelor prevăzute în zona reglementată prin PUZ.

Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administrației publice locale și va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

2. BAZĂ LEGALĂ

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- H.G.R .nr. 525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al PUZ;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor;

- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114/1996 (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr. 43/1997 și Legea nr. 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;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Ordinul nr. 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Legea nr. 481 din 8 noiembrie 2004 privind protecția civilă, republicată;
- Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Terenul asupra căruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află actualmente în intravilanul Orașului Șimleu Silvaniei, teren aflat în proprietatea privată a beneficiarului. Prin tema de proiectare se propune modificarea condițiilor din Regulamentul Local de Urbanism al PUG Șimleu Silvaniei printr-un Regulament Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate. Condiționările stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căi de comunicații și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - ului se va desfășura după cum urmează:

Lucrări ce necesită autorizație de construire

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfășura conform Legii 50/1991 modificată, după cum urmează:

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea PUZ-ului, la construcțiile private se vor realiza pe bază de certificat de urbanism și autorizație de construire, cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale. Avizele și 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.

Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la înprejmui, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma și dimensiunile golurilor și ale tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate lucrările, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;

- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile;
- reparații la instalațiile interioare, la branșamentele și racordurile exterioare aferente construcțiilor, în limitele proprietății, precum și montarea sistemelor locale de încălzire și preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, respectiv montarea aparatelor individuale de climatizare și contorizare a consumurilor de utilități;
- reparații și înlocuiri la pardoseli;
- lucrări de reparații, înlocuiri sau reabilitări fără modificarea formei și caracterului arhitectural al elementelor de fațadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcții monument istoric, inclusiv anexele acestora, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor sau în zone construite protejate, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, astfel:
 1. finisaje interioare și exterioare – tencuieli, placașe etc.;
 2. trotuare, ziduri de sprijin sau scări de acces;
 3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului, fără modificarea sistemului constructiv (terasă/șarpantă), la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice și nu sunt situate în zone protejate;
- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru construcții de importanță normală sau redusă;
- lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor monument istoric, realizate cu avizul autorităților competente;
- modificări de compartimentare nestructurală realizate din materiale demontabile.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire în teritoriul studiat prin Planul Urbanistic Zonal se va desfășura în cadrul următoarelor categorii principale:

- amenajări de căi de comunicație, echipare edilitară și spații verzi;
- realizarea de construcții pe terenuri libere.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor PUZ și regulamentului aferent.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI 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 situate în intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare și de prezentul regulament. De asemenea, autorizarea se realizează în conformitate cu normele stabilite de autoritățile administrației publice locale, în vederea utilizării raționale a terenurilor și a atingerii următoarelor obiective:

- asigurarea cadrului economic și juridic necesar realizării circulațiilor propuse și a rețelelor tehnico-edilitare prevăzute în documentație;
- completarea și consolidarea zonelor existente, în acord cu reglementările urbanistice specifice caracterului acestora;
- valorificarea terenurilor situate în zone echipate cu infrastructură tehnico-edilitară;
- amplasarea construcțiilor și a lucrărilor aferente în ansambluri compacte și coerente;
- interzicerea amplasării construcțiilor în albiile minore ale cursurilor de apă, cu excepția lucrărilor de traversare (poduri, drumuri) și a celor de gospodărire a apelor.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, în condițiile legii.

Ape uzate

Evacuarea apelor uzate se va realiza cu respectarea următoarelor condiții: apa menajeră uzată va fi evacuată în conformitate cu prevederile autorizației de mediu emise de Agenția pentru Protecția Mediului, cu respectarea integrală a condițiilor impuse privind evacuarea acestora.

Deșeuri

Gestionarea deșeurilor se va realiza cu respectarea următoarelor condiții:

- este interzisă eliminarea deșeurilor prin ardere în aer liber;

- toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate în spații special amenajate;
- se va asigura, pe cât posibil, colectarea selectivă în vederea reciclării sau reutilizării;
- deșeurile care nu pot fi valorificate vor fi transportate și depozitate în depozite autorizate, cu respectarea legislației în vigoare;
- deșeurile chimice și periculoase vor fi gestionate conform reglementărilor specifice, asigurându-se evidența tipului, cantității și modului de eliminare;
- eliminarea deșeurilor se va realiza cu respectarea cerințelor autorităților competente.

Emisii atmosferice

- Activitățile desfășurate nu vor genera mirosuri neplăcute perceptibile în afara limitelor amplasamentului.
- Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu emisă de Agenția pentru Protecția Mediului, precum și prevederile legislației și normativelor naționale privind calitatea aerului și controlul poluării atmosferice.

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 peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – respectiv conformare, amplasare a golurilor, raport gol-plin, materiale utilizate, tipul învelitorii și paleta cromatică – afectează negativ valoarea peisajului este interzisă.

În cazul în care, pe amplasamentul reglementat prin prezentul PUZ, sunt identificate zone cu potențial arheologic, evidențiate întâmplător ca urmare a unor activități umane (lucrări de construcții, prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului etc.), se vor respecta prevederile legislației în vigoare privind protecția patrimoniului arheologic, respectiv Ordonanța Guvernului nr. 43/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Zone cu situri arheologice

Nu este cazul.

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

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale rețelelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor lucrări de infrastructură este interzisă.
- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele generate de procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau poluare a aerului, apei ori solului.
- Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările destinate prevenirii riscurilor tehnologice sau limitării efectelor acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se realizează numai pe baza unui studiu de impact, întocmit și aprobat conform legislației în vigoare.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin acte normative specifice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiuni și destinație, implică lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice și financiare ale administrației publice locale sau ale investitorilor, ori care nu beneficiază de surse de finanțare, este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de asumarea, prin contract, a realizării integrale sau parțiale a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitor.
- Autorizarea executării construcțiilor se va realiza cu respectarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin prezentul PUZ, inclusiv a procentului maxim de ocupare a terenului.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenurile rezervate prin prezentul PUZ pentru lucrări de utilitate publică este interzisă.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului PUZ și a documentațiilor tehnice specifice.
- **Zone cu interdicție totală de construire pe terenurile cu:**
 - zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
 - 3 m de o parte și de alta a ecartamentului CF uzinala existentă în zonă

- culoare de protecție față de:

- stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
- antena GSM;
- SRM gaz, magistrala de transport gaz;
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
- stații de pompare / tratare;
- conducta de aducțiune a apei potabile;
- depozitul de carburanți;

● **Zone cu interdicție temporară de construire:**

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:

- pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;

- până la consolidarea/stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:

- pe terenuri cu alunecări de teren stabilizate/risc mediu-mic de alunecări de teren;

- pe terenurile cu tasare activă;

- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți/ridicarea nivelului pânzei freatice/revărsare;

- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;

- până la descărcarea terenului de sarcina istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;

- până la realizarea documentațiilor topografice în Stereo 70 și cu inventar de coordonate și viza ANCPI, pentru suprafețele de teren pe care se dorește construirea.

- până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă, conform studiu geotehnic realizat pt PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;

- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;

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

● **Zone de protecție pe baza normelor sanitare:**

Zonele de protecție sanitară și distanțele minime față de zonele de locuire se stabilesc în conformitate cu prevederile Ordinul nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. Distanțele de protecție sanitară se aplică în funcție de tipul și capacitatea unităților generatoare de disconfort sau riscuri asupra sănătății

populației (ferme zootehnice, abatoare, stații de epurare, depozite de deșuri, autobaze etc.), conform art. 11 din actul normativ menționat.

În mod orientativ, pentru principalele categorii de funcțiuni:

- stații de epurare a apelor uzate: minimum 150–300 m, în funcție de tipul instalației;
- abatoare și unități de procesare a produselor de origine animală: minimum 200–500 m;
- ferme zootehnice: distanțele se stabilesc în funcție de capacitate, conform OMS 119/2014;
- autobaze ale serviciilor de salubritate: minimum 200 m;
- depozite de deșuri: minimum 200–1.000 m, în funcție de tipul și capacitatea acestora.

Pentru sistemele de alimentare cu apă și canalizare, zonele de protecție sanitară se stabilesc conform legislației specifice în domeniul gospodăririi apelor și al alimentărilor cu apă.

În cadrul gospodăriilor individuale se vor respecta următoarele distanțe minime:

- fosa septică față de fântână: minimum 30 m;
- adăposturi pentru animale față de locuință: minimum 10 m;
- platforme pentru deșuri menajere și compost față de locuință: minimum 10 m.

Amplasarea construcțiilor și a funcțiunilor se va realiza cu respectarea acestor distanțe, precum și a condițiilor stabilite prin avizele autorităților competente.

• **Zone de protecție și siguranță față de construcții și culoare tehnice:**

- linii electrice aeriene: conf. Ordinului nr. 239 din 20 decembrie 2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;
- antena GSM față de locuințe (raza = 150 m);
- rețele de gaz:
 - magistrale gaz (3 m din ax, în fiecare parte);
 - conducta de transport gaz față de stațiile/posturile electrice de transformare – 20 m;
 - conducta de transport gaz, față de depozitele/stațiile de carburanți – 60 m;
 - conducta de transport gaz, față de clădiri – 20 m între ele;
 - conducta de transport gaz față de DN – 22 m;
 - conducta de transport gaz față de DJ – 20 m;
 - conducta de transport gaz față de DC – 18 m;
 - 30 m față de incinta SRM;
- drumuri:
 - Autostrada (50 m din ax, în fiecare parte);
 - DN (22 m din ax, în fiecare parte);

- DJ (20 m din ax, în fiecare parte);
- DC (18 m din ax, în fiecare parte);
- căi ferate
 - 20 m din ax de o parte și de alta (zona de siguranță); pentru calea ferată uzinală existentă în zona se propune o zonă de interdicție de construire de 3,00 m de o parte și de alta a ecartamentului existent.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu cele ale construcțiilor propuse, asigurând evacuarea apelor meteorice către sistemele existente de colectare.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza în funcție de profilul funcțional al clădirilor, astfel încât să nu fie afectat iluminatul natural al construcțiilor învecinate.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul corespunzător funcțiunii, conform Anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism.

- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerile față de aliniament indicate în planșele de reglementări urbanistice. În zonele construite compact, construcțiile se vor amplasa la aliniamentul clădirilor existente. Retragera este permisă numai dacă se menține coerența fronturilor stradale.
- Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și domeniul privat.
- Retragerile față de limitele parcelei se vor realiza conform prevederilor din planșa de reglementări urbanistice – zonificare.
- Distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor respecta prevederile Codului civil și ale prezentului Regulament local de urbanism.
- Distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili conform avizului unității teritoriale pentru situații de urgență.
- Amplasarea construcțiilor și a perdelelor de protecție față de căile de comunicație se va realiza astfel încât să nu fie afectată vizibilitatea participanților 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 posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de Primăria orașului Șimleu Silvaniei.

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 căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

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

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

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

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

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

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

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

Circulații, accese, parcuri și garaje - se va ține seama de standardele pentru lucrări de străzi 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.

Lucrările 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.

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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 obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate subteran.

Branșamentele vor ține seama de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apei freatică.

Extinderile de rețele sau măririle 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 intră în proprietatea publică dacă legea nu dispune altfel.

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

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMĂ 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;
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

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

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;
- funcțiunea principală a zonei care sunt amplasate;
- folosința terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante, etc.);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri;
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

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 etanșe vidanjabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter provizoriu până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

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 zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului 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 ÎMPREJMUIRI

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism și în conformitate cu prevederile PUZ.

Împrejmuiri

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

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile funcționale din Regulamentul local de urbanism sunt puse în evidență în planșa de reglementări urbanistice aferentă Planului Urbanistic Zonal.

Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Zona studiată care face obiectul regulamentului local de urbanism are următoarele unități și subunități funcționale:

-LL74_SC – Subzona de activități comerciale și servicii

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITĂȚI

Zona este definită ca o zonă care cuprinde activități comerciale și servicii. Această destinație este în conformitate cu direcțiile dominante de dezvoltare din zonă. Prezentul regulament propune o serie de reglementări urbanistice care vor permite o strategie de dezvoltare urbană într-o zonă importantă a localității.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Comerț și servicii, incluzând sedii ale unor companii și firme;
- Servicii pentru întreprinderi;
- Activități de proiectare;
- Alimentație publică;
- Cercetare, expertizare și consultanță în diverse domenii;
- Alte servicii profesionale;
- Comerț cu amănuntul;
- Birouri;
- Servicii cu caracter auto;
- Parcaje la sol și multietajate precum și lucrări tehnico-edilitare aferente;
- Se admit, după caz, locuințe de serviciu;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu este cazul;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Nu este cazul;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - suprafața min. 1000 de mp și front la stradă de 15 m.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- Cu următoarele condiții :
 - în cazul parcelărilor noi distanța minimă de 30 m din limita zonei de siguranță.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane;

- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;
- În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de 1,00 m pe una din laturi și 3,00 m pe latura opusă și față de limita posterioară de minim 5,0 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă;
- În orice situație se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ^{1/2} ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minimale din anexa nr. 4 la prezentul regulament;

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minimale din anexa nr. 5 la prezentul regulament;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- D+P+1E/P+1+M (7,5 m la cornișă/atic)

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor; Este permisă realizarea acoperișurilor tip terasă;
- Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, gânguri, etc.) sau de decorație;
- Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc.

- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;

- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- La frontul stradal se va realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30-50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală de max. 1.60 m.
- Împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;
- Între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțimea maximă de 2.20 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT_{max} = 35 %;

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

- CUT_{max} = 1,00;

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

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

Data
Mai 2026

Întocmit,
arh. Paul Pop
arh. Denisa Bianca Petric



ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Anexa Nr. 1

la regulament

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

1.1 - Construcții administrative

1.1.1 - Sediul Parlamentului

1.1.2 - Sediul Președinției

1.1.3 - Sediul Guvernului

1.1.4 - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5 - Sediul Curții Constituționale

1.1.6 - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7 - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8 - Sedii de prefecturi

1.1.9 - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.10 - Sedii de primării

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

1.1.11 - Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

- filiale

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, 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

1.2.1 - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală
municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală.

1.2.2 - Sedii de bănci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală.
- 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 mărfuri

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 minimum 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
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

1.4 - Construcții de cult

1.4.1 - Lăcașe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

1.4.2 - Mănăstiri

1.4.3 - Schituri

Amplasament: în afara localităților.

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

1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5 - Construcții de cultură

1.5.1 - Expoziții

1.5.2 - Muzee

1.5.3 - Biblioteci

1.5.4 - Cluburi

1.5.5 - Săli de reuniune

1.5.6 - Cazinouri

1.5.7 - Case de cultură

1.5.8 - Centre și complexe culturale

1.5.9 - Cinematografe

1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși

1.5.11 - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde.

- este posibilă amplasarea în zonă comercială, administrativă, religioasă sau de agrement
- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.12 - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 - Construcții de învățământ

1.6.1 - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

1.6.2 - Școli primare

1.6.3 - Școli gimnaziale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Școli postliceale

1.6.6 - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

1.6.7 - Învățământ superior

Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

1.7 - Construcții de sănătate

1.7.1 - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2 - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4 - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.).

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5 - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.

1.7.6 - Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8 - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității.

1.7.9 - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.10 - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8 - Construcții și amenajări sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.8.4 - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9 - Construcții de agrement

1.9.1 - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit.

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

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

1.10 - Construcții de turism

1.10.1 - Hotel * _*****

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

1.10.3 - Motel * _**

1.10.4 - Vile ** _*****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5 - Bungalouri * _***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

1.10.6 - Cabane categoria * _***

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7 - Campinguri *_****

1.10.8 - Sate de vacanță **_***

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11 - Construcții de locuințe

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

Anexa Nr. 2 *la regulament*

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidențiale

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35% 2.1.5

- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20% 2.1.5

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6 - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

2.1.7 - Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2 - Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1 - Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2 - Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

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

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

2.2.3 - Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente. Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele special organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

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

2.2.4 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

2.2.5 - Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament 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 și 1.11 vor respecta condițiile specific date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

Anexa Nr. 3 *la regulament*

ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

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

3.2 - Construcții comerciale

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

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

3.3 - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcții de cultură

3.4.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 - 1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.4.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5 - Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6 - Construcții de sănătate

3.6.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

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

3.6.2 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3 - Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7 - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nordsud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

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

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

3.8 - Construcții de agrement

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

3.9 - Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

3.10 - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Anexa Nr. 4 *la regulament*

ACCESE CAROSABILE

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

4.1 - Construcții administrative

4.1.1 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2 - Construcții financiar-bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după 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 - Construcții comerciale

4.3.1 - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5 - Construcții de cultură

4.5.1 - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2 - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6 - Construcții de învățământ

4.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2 - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7 - Construcții de sănătate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

4.8 - Construcții și amenajări sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9 - Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

4.10 - Construcții de turism

4.10.1 - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3 - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

4.11 - Construcții de locuințe

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

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

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

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

4.12 - Toate categoriile de construcții

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Anexa Nr. 5 *la regulament*

PARCAJE

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

5.1 - Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2 - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3 - Construcții comerciale

5.3.1 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;

- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;

- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5 - Construcții culturale

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

5.6 - Construcții de învățământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

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

5.7 - Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8 - Construcții sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament 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 adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

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

5.10 - Construcții de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și 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 - Construcții de locuințe

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

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

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

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare

Anexa Nr. 6

la regulament

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorative și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

6.3 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4 - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

6.5 - Construcții de sănătate

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

6.6 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7 - Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8 - Construcții de locuințe

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

6.9 - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

