

Chiriac

HOTĂRÂRE

privind aprobarea introducerii în intravilan și declararea de utilitate publică a terenului înscris în CF 28003 Becean, cu numărul cadastral 28003, situat în localitatea Becean pentru proiectul ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE „GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA”

Consiliul Local al orașului Becean întrunit în ședința ordinară din data de 01 iulie 2022 în prezența unui număr de 15 consilieri locali din totalul de 17 consilieri locali în funcție;

Având în vedere:

-Referatul de aprobare nr. 5861/27.06.2022 al Primarului orașului Becean, privind aprobarea introducerii în intravilan și declararea de utilitate publică a terenului înscris în CF 28003 Becean, cu numărul cadastral 28003, teren pus la dispoziția proiectului „GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA”;

-Raportul nr. 5862/27.06.2022 întocmit de către domnul Toth Ștefan Roinus - Arhitect Șef din cadrul Serviciului Arhitect șef din Primăria orașului Becean, privind aprobarea introducerii în intravilan și declararea de utilitate publică a terenului înscris în CF 28003 Becean, cu numărul cadastral 28003, teren pus la dispoziția proiectului „GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA”;

-Avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local nr. 6000/01.07.2022;

În conformitate cu:

-Prevederile art. 5 alin. (3) lit. a), lit. g) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 34/23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea paștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;

-Prevederile art. 4 alin. (1) lit. m) Anexa 1 din Ordinul pentru aprobarea Procedurii privind scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor situate în extravilanul localităților precum și pentru aprobarea procedurii privind restituirea tarifului achitat la Fondul de ameliorare a fondului funciar;

În temeiul dispozițiilor: art. 129 alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. c) și art. 196 alin. (1) lit. „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se dă acordul pentru introducerea în intravilan a unei suprafețe de 494.034,00 mp înscrisă în CF 28003 Becean, cu numărul cadastral 28003, în vederea realizării proiectului „GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA”.

Art.2. Se declară obiectivele de investiție ce numează a fi amplasate pe terenul în suprafață de 494.034,00 mp înscris în CF 28003, obiective de utilitate publică.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii se încredințează Primarul orașului Becean, Serviciul Arhitect șef și Biroul agricol din cadrul Primăriei orașului Becean.

Art.4. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija Secretarului general al UAT oraș Beclean și se transmite prin secretariatul Consiliului Local către:

- Primarul orașului Beclean;
- Serviciul Arhitect șef;
- Biroul agricol;
- Instituția Prefectului Județului Bistrița-Năsăud.

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

Președinte de ședință,
Mureșan Clăvrilă



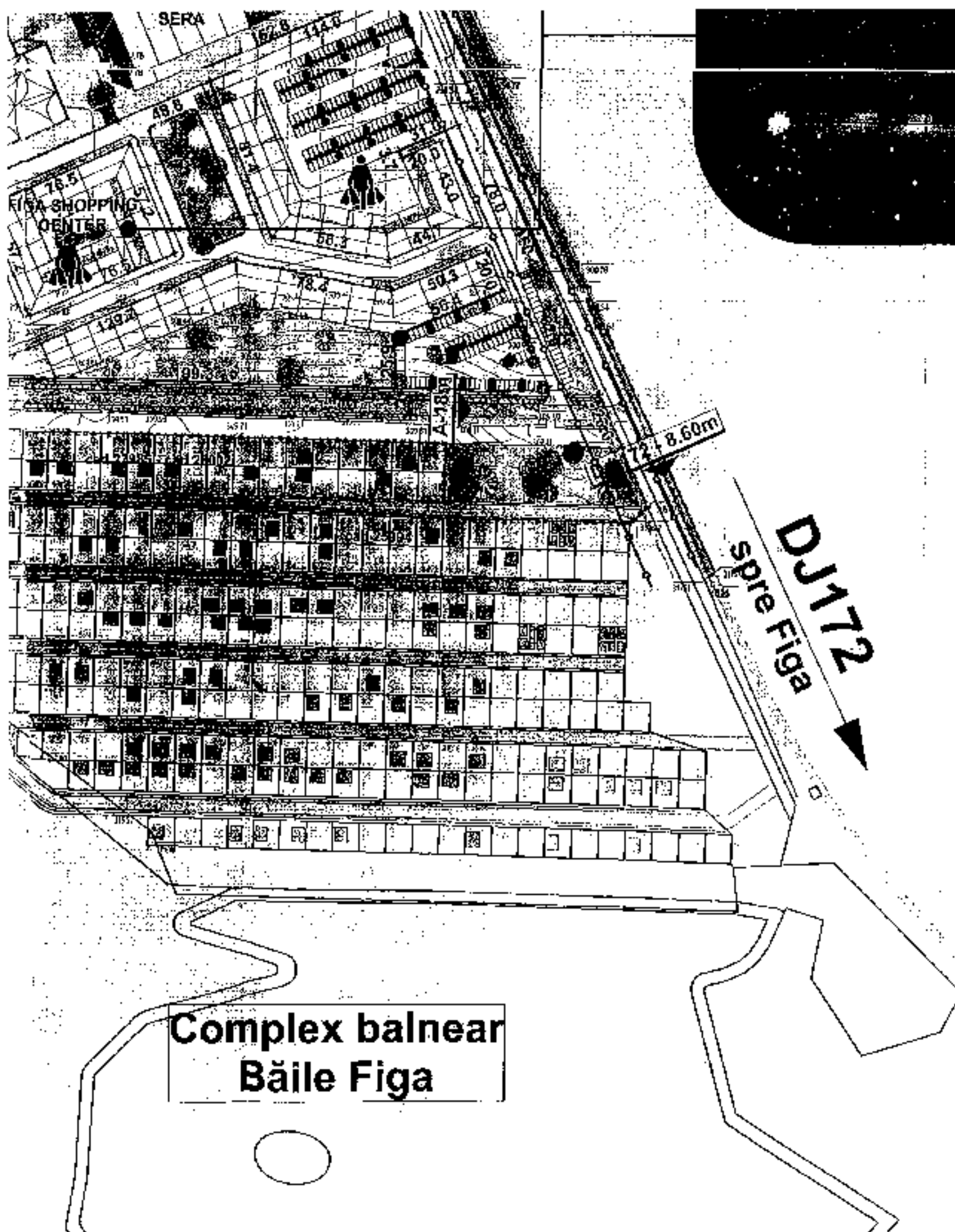
Contrasecheneză
Secretar general U.A.T. oraș Beclean
Oprea Simion Crinela

[Signature]

Nr. 57 din 01.07.2022

Hotărârea a fost adoptată cu 15 voturi „pentru”

D:D.M.



**Complex balnear
Băile Figa**

	HOTEL
	GLAMPING
	PARC BOTANIC/GRĂDINĂ BOTANICĂ
	ROATĂ PANORAMICĂ
	CENTRU SPA

CONFORM CU
ORIGINALUL

Moșuș

Având documente care probează înaltebușul a două locații și în care sub
inspecția legală și prin aplicarea de către autoritatea sa trebuie să se
conțină ca și pentru care a fost elaborat. Să se înțeleasă reproducerea și
difuzarea în publicitate expresă a autorului. Documentul este valabil
în limita termenului de aplicabilitate și înalt.

PROIECTANT GENERAL

R.C. PLAN
bucurești proiectare

Strada Mihai Viteazul, nr. 201
Beclean, Județul Bistrița-Năsăud
tel. 0742070880

Beneficiar:

Oraș BECLEAN,
reprezentat de primar NICOLAE MOLEȘAN

Adresă:

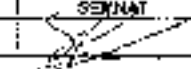
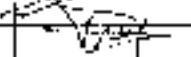
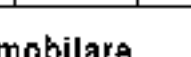
Aleea Transilvaniei, nr. 2, Beclean,
Județul Harghita-Năsăud

Denumirea proiectului

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA
INTRODUCERII TRANȘILVÂNIEI ÎN ÎNTRAVĂRIȘI
ÎNTRAVĂRIȘI ACESTUĂ CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA

Amplasament:

orașul Beclean,
Județul Bistrița-Năsăud, CF 28003

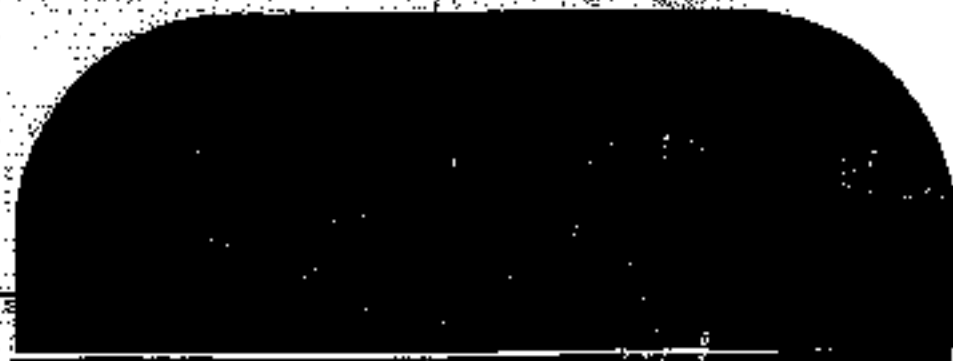
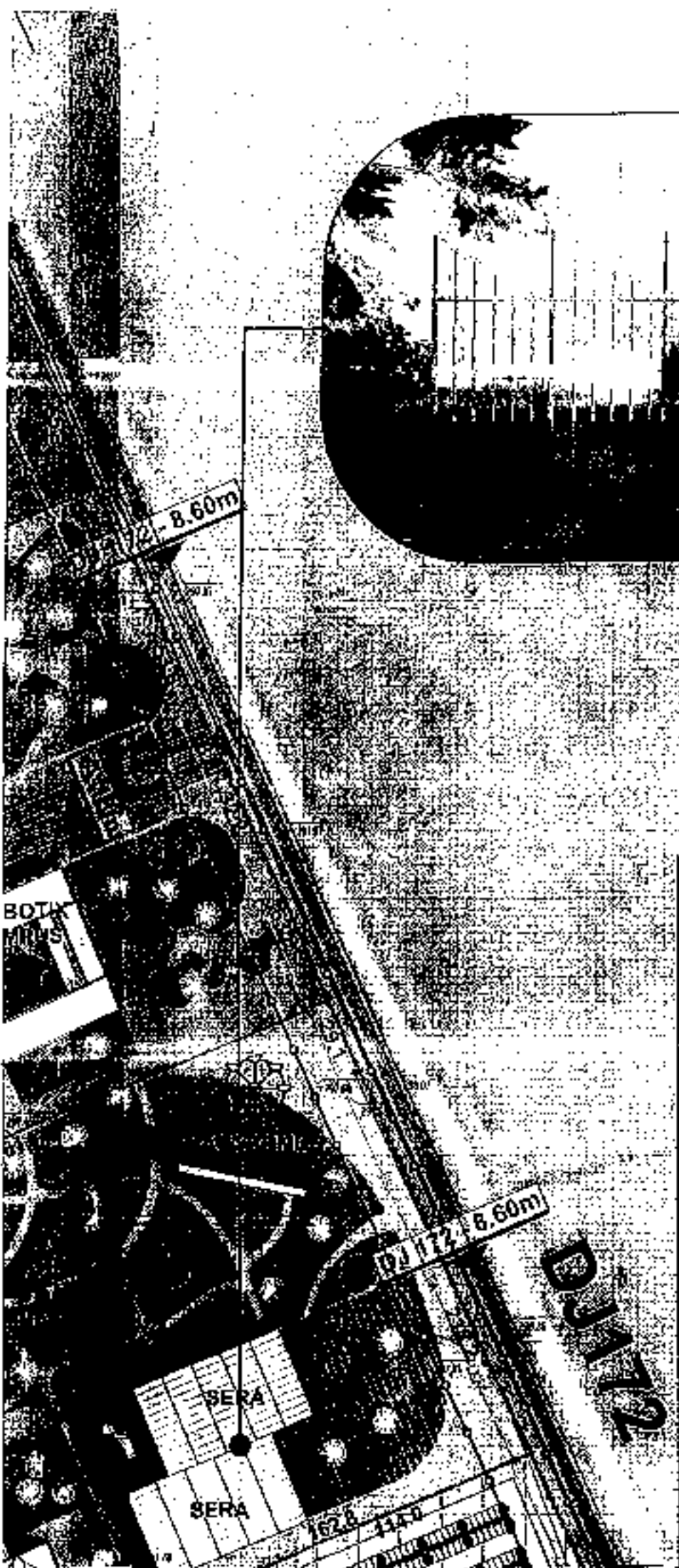
	NUME	SEMNAȚ
Șef de proiect	DR. RAUȚĂ ȘTEFAN	
Proiectant	DR. TRANDAFIR POP	
Delineant	DR. TRANDAFIR POP	

**Posibilități de mobilare
urbanistică**

Scara

Proiect nr. 10/2021

Faza: P.U.Z.



LEGENDĂ

LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITE CADASTRALE ACTUALE
CĂI DE COMUNICAȚIE	
	DRUM JUDEȚEAN DJ172
	DRUMURI PROPUSE
ILUSTRARE	
	RETRAGERE DE LA ALINIAMENT
ZONĂ CONSTRUIBILĂ	
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	CONSTRUCȚII PROPUSE
	VEGETAȚIE ÎNALTĂ
	VEGETAȚIE JOASĂ
	LACURI PROPUSE
	ALEI
CONFORM CU ORIGINALUL	
FUNCTIUNI	
	EDUCAȚIE
	SPAȚII COMERCIALE, RESTAURANT, CAFENEA
	HOTEL

Cartierul Podirei

CONFORM CU
ORIGINALUL

1/2004

DIAGRAMA 8.60m

PODIREI
SHOPPING
MALL

ȘCOALA

GRADINIȚA

ROBOTIX
CAMPUS

ROBOTIX
CENTER

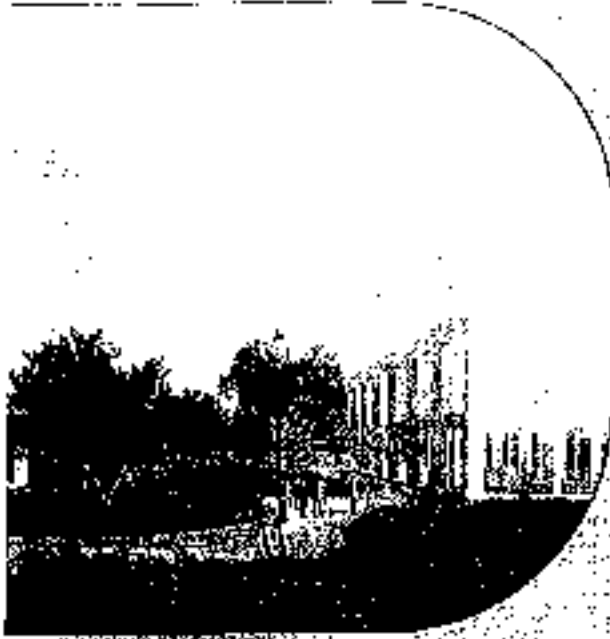
CITY OF
KIDS

ȘCOALA
AGRICOLĂ

SERA

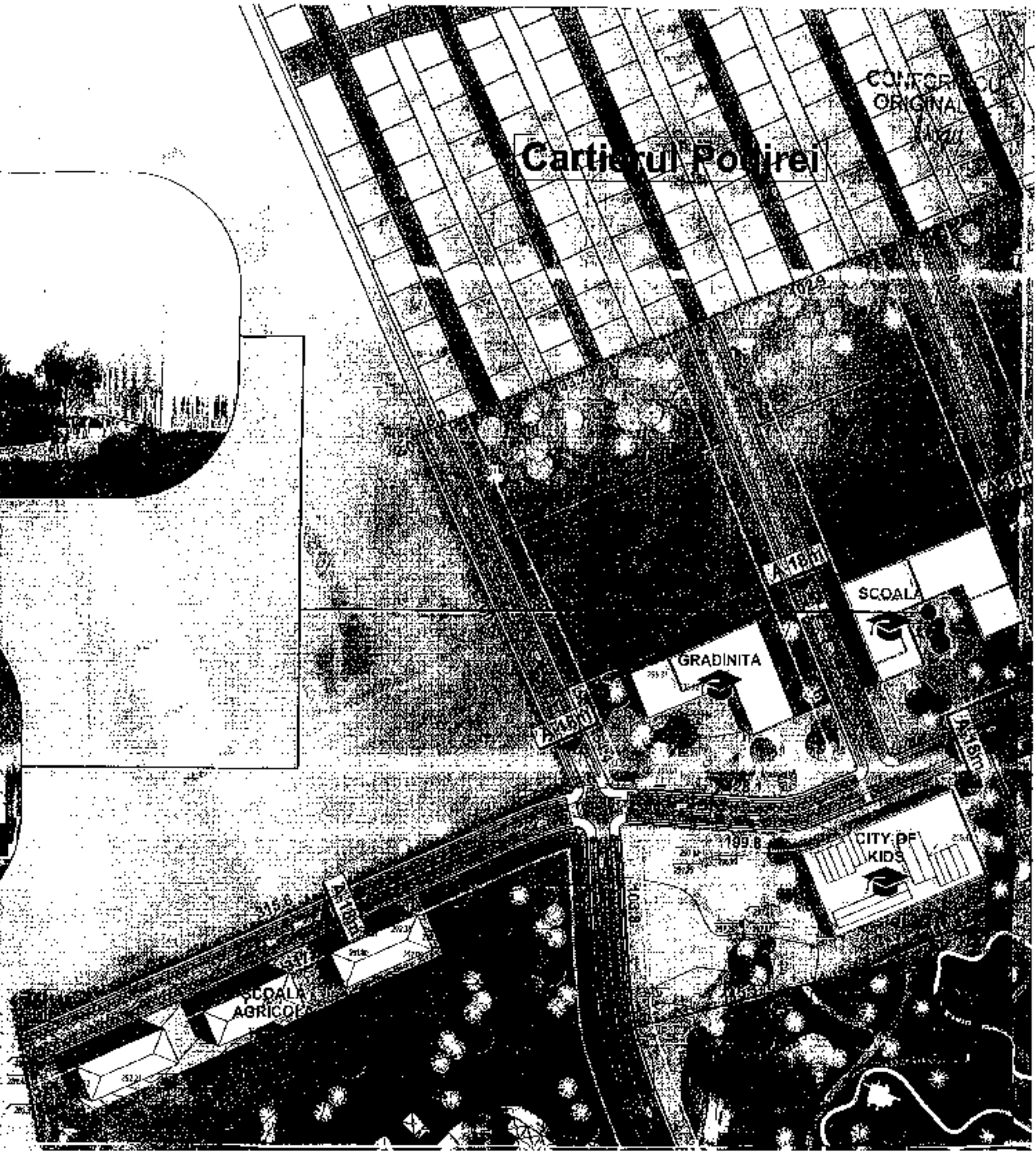
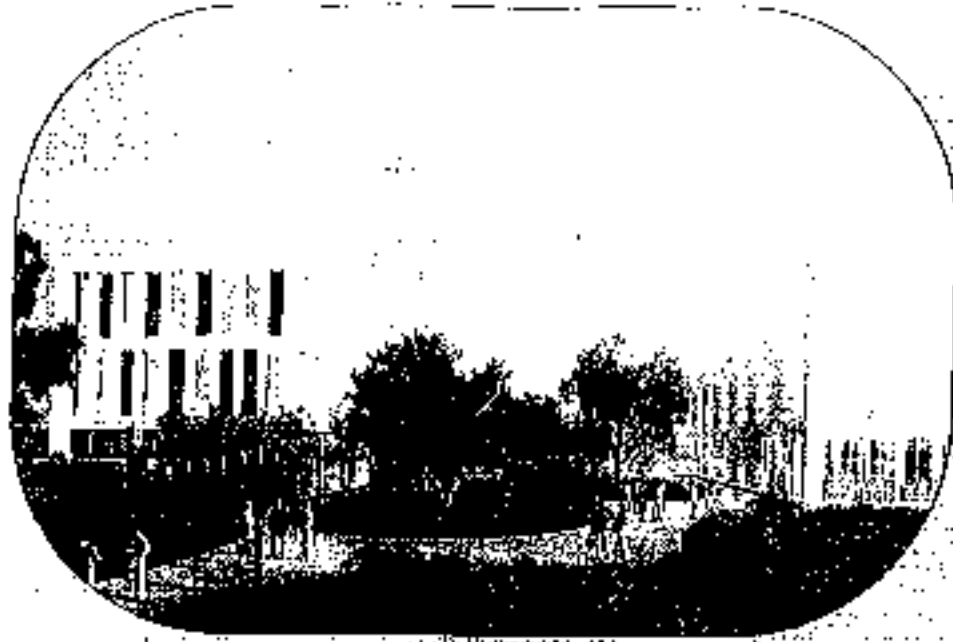
SERA

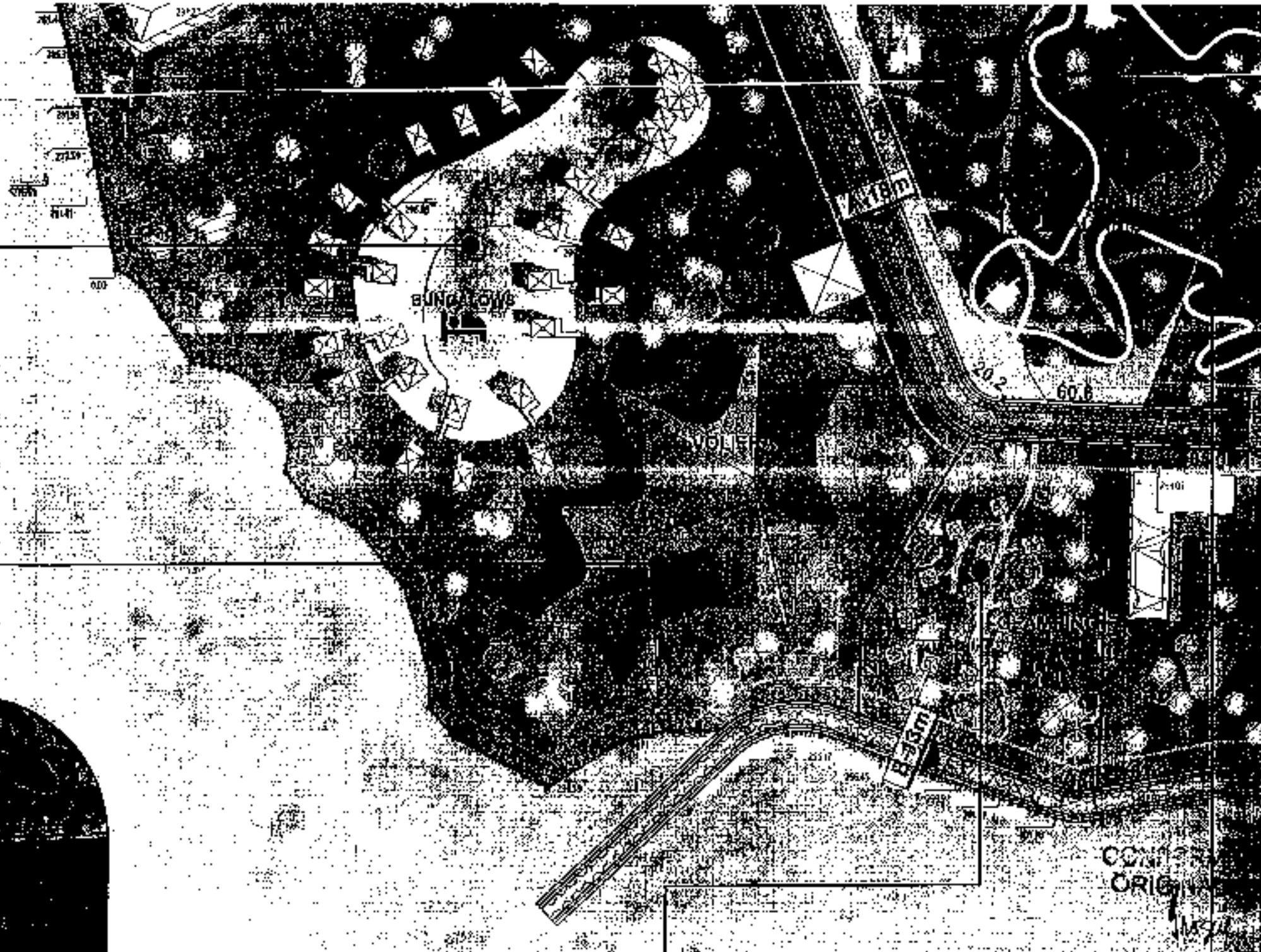
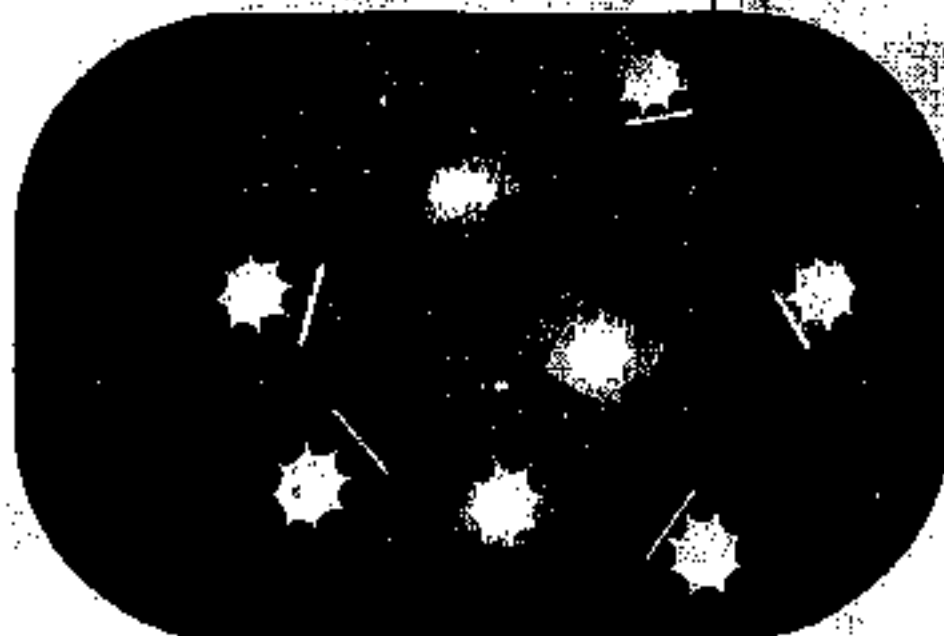
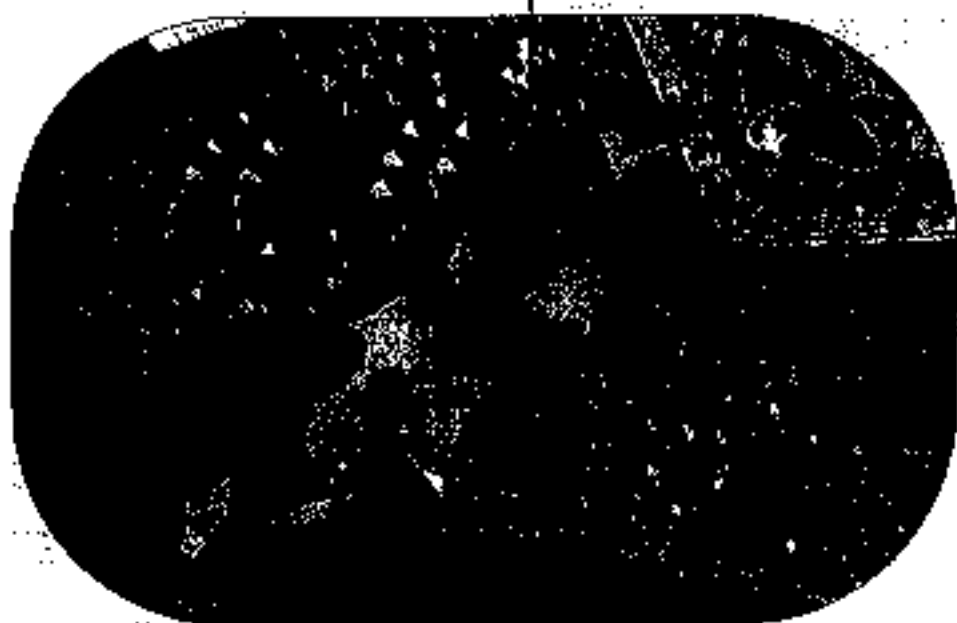
CENTRU SPA
CENTRU SPA

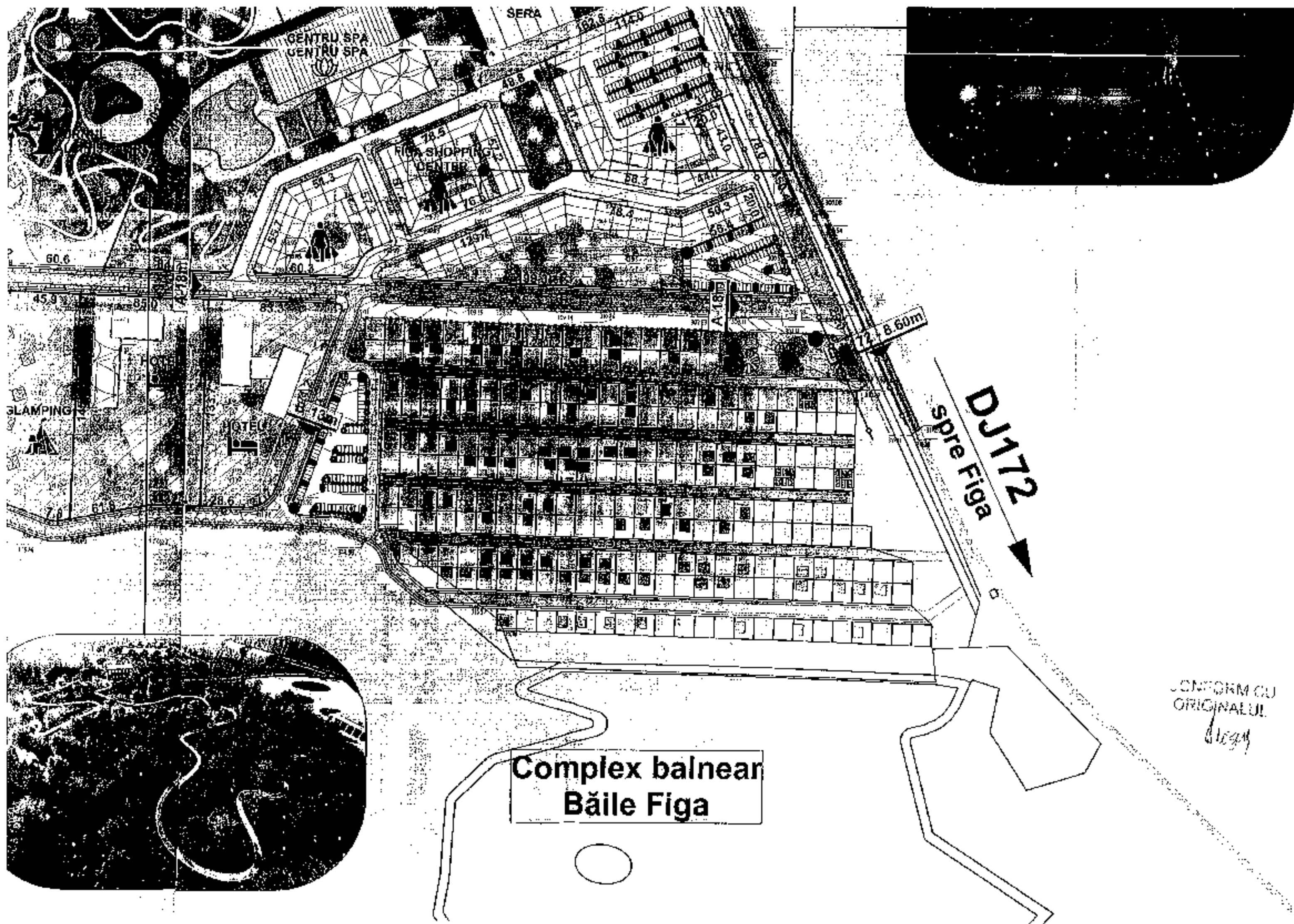


Cartierul Poirei

CONTOUR
ORIGINAL









ROMANIA
JUDETUL BISTRITA-NASAUD
PRIMARIA ORASULUI BECLEAN

Nr. 965 din 01.02.2022



NR. NOTIFICARE ANSPDCP 2159

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 17 din 01.02.2022

**În scopul: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA
INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN SI REGLEMENTARI
ACESTUIA CA ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE „GRADINA URBANA
TRANSILVANIA”**

Ca urmare a cererii adresate de¹ PRIMARIA ORAS BECLEAN prin primar
NICOLAE MOLDOVAN cu domiciliul²/sediu în județul BISTRITA NASAUD,
municipiul/orașul/comuna BECLEAN sat - sectorul cod postal- str.
TRANDAFIRILOR, nr.2 bl. sc. ct. ap. telefon/ fax, -e-mail înregistrată la
nr. 965 din 01.02.2022, pentru imobilul - teren și/sau construcții, situat în județul
BISTRITA NASAUD, orașul BECLEAN, sat - str. EXTRAVILAN - NR FN,
sau identificat prin³ - CF 28003 Beclean.

¹) Numele și prenumele solicitantului.

²) Adresa solicitantului.

³) Data de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea
Certificatului de urbanism

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.11./1999, faza
PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Beclean nr.
47/2001, hcl nr 29/2017, și hcl nr 10/2021 privind aprobarea prelungirii
valabilității PUG

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării
lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC:

TEREN PROPRIETATEA ORASULUI BECLEAN DOMENIUL PUBLIC, SITUAT IN
EXTRAVILANUL LOCALITATII BECLEAN IN SUPRAFATA TOTALA DE 494034 MP

2.REGIMUL ECONOMIC:

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ACTUALĂ- pasune.

CONFORM CU
ORIGINALUL

3.REGIMUL TEHNIC:

- Intrucat terenul este în extravilanul loc Beclean se va solicita P.U.Z. în baza unui
aviz prealabil de oportunitate.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru/intrucât:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA
INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARII
ACESTUIA CA ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE „GRADINA URBANA
TRANSILVANIA”**

⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **MAJENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BISTRIJA - NĂSAUD, Mun. BISTRIJA Str. PARCULUI Nr. 20** (autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresă) (Denumirea și adresa acestora se personalizează prin grija autorității administrației publice emittente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

CONFIRM CU
ORIGINALUL

[Signature]

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
Și) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | |
|---|---|
| ☒ alimentare cu apă | ☒ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☒ telefonizare |
| ☒ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri:

☒ **STUDIU GEOTEHNIC**

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

- ☒ AVIZ DIRECȚIA AGRICOLA BISTRITA NASAUD
☒ AVIZ ANIF
☒ AVIZ INSTITUTUL PEDOLOGIC CLUJ

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

☒ PUZ

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): TAXĂ AUTORIZAȚIE, TAXĂ TIMBRU ARHITECTURĂ

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.



Achitat taxa de SCUTIT TAXA

SECRETAR GENERAL UAT
Jur. SIMIONA OPREA

ARHITECT ȘEF,
STEFAN TOT

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

CONFORM CU
ORIGINALUL

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se prelungește valabilitatea

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR
NICOLAE MOLDOVAN

SECRETAR
Ier. SIMIONA OPREA

ARHITECT ȘEF,

L.S.

Data prelungirii valabilității:
Achitat taxa de:lei, conform Chitanței nr.din
Transmis solicitantului la data dedirect/prin poștă.

CONFORM CU
ORIGINALUL.

[Signature]

[Signature]

ROMÂNIA
Județul Bistrița-Năsăud
Primăria Orașului Beclăuan



Ca urmare a cererii adresate de NICOLAE MOLDOVAN cu domiciliul în județul Bistrița-Năsăud, Municipiul/Orășutul/Comuna Beclăuan, în calitate de primar al ORĂȘULUI BECLĂUAN, înregistrat cu nr. 4548821, în conformitatea cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 2179 din 17 Aprilie 2022

pentru ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"

generat de imobilul situat în extravilanul orașului Beclăuan, conform PUZ Beclăuan, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Beclăuan nr. 47/2001, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Beclăuan nr. 101/2020, prin drept de proprietate; domeniul public al orașului Beclăuan, teren în suprafață de 194034 mp, extras de carte funciară nr. 28003 din 01.02.2022, emis de O.C.P.L. Bistrița-Năsăud, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care primează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform extrasului de plan cadastral anexat în prezentul aviz, teritoriul este delimitat în nord de Cartierul Poniței, în sud de ansamblul locativ de cabane, în est de drumul județean DJ172, în vest de proprietate privată - teren extravilan.

Imobilul cu suprafață de 494034 mp (conținut măsurătorilor cadastrale), are categoria de folosință - teren extravilan; conform extrasului de carte funciară nr. 28003 din 01.02.2022 emis de O.C.P.L. Bistrița-Năsăud, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița, imobilul este situat în extravilanul orașului Beclăuan (conform PUZ Beclăuan), conform certificatului de urbanism nr. 1701/02.2022, emis de primăria orașului Beclăuan, Județul Bistrița-Năsăud.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și orientarea dezvoltării:

Categoria funcțională:

- existență: conform PUZ Beclăuan, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Beclăuan nr. 47/2001, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Beclăuan nr. 101/2020 - teren situat în extravilanul orașului Beclăuan.
- propusă:
 - o UTR IS_1 - Zonă de instalații publice și servicii
 - o UTR IS_2 - Zonă mixtă de instalații și servicii
 - o UTR IS_3 - Zonă mixtă de instalații și servicii
 - o UTR ZM_1 - Zonă de dezvoltări mixte
 - o UTR ZM_2 - Zonă de dezvoltări mixte
 - o UTR-Vn - Zonă verde
 - o UTR-Cer - Zonă cu funcții culturale și recreative

CONFORM CU
ORIGINALUL

3. Indicatori de înălțare obligatorii (funcție valori minime și maxime):

UTR IS_1 – Zona de instituții publice și servicii

Utilizări admise:

- Clădiri de învățământ: școli, grădinițe, creșe, școli-școli, etc.;
- Construcții cu funcțiunea de centru de cercetare, școli profesionale pe domenii specifice;
- Căminuri universitare școlare;
- Clădiri pentru copii, cu activități speciale;
- Funcțiuni turistice: unități de cazare, căminuri studențești;
- Construcții cu funcțiunea de centru de agrement, centre SPA sau pensiuni turistice;
- Amplasări pentru practica sportivă în spații deschise și/sau acoperite, terenuri necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă; și/sau terenuri de sport;
- Funcțiuni culturale: bibliotecă, muzee, sală de expoziții, etc.;
- Funcțiuni administrative - sedii ale instituțiilor publice;
- Funcțiuni funcționare: sedii și filiale de bănci, societăți de asigurări, etc.;
- Comerț alimentar și nealimentar cu amănuntul;
- Alimentație publică: restaurant, cafenea, cafetărie, bar, etc.;
- Echipare edilitară;
- Căminuri / platforme platonale și caravane;
- Parcuri publice;
- Loc de joacă pentru copii;
- Grădini, scuaruri publice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Toate clădirile se vor retrage față de aliniament cu minimum 10 metri.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și perimetrul ale parterelor

Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,0 m.

Clădirile se vor retrage de la linia posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.

Amplasarea clădirilor față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri situate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 8 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supaterane sub sol + 1 etaj (S+P+4).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 metri.

Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 m.

Condiții de echipare edilitară și servicii de gaze

Amplasarea construcțiilor este condiționată de asigurarea condițiilor și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă și de energie electrică. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.

Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale și se va evita deversarea lor în canalizare. Se vor realiza șcheaburi îngroșate la sol, sub streșină, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

Spații libere și spații plantate

Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minimum 10% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi incluse în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperșul verde, terase verzi;

Terenul câmp liber în terenul zărilor va fi tratat cu gazon de fașă în proporție de minimum 25% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă.

Imprejurimi

Imprejurimile sunt opționale. Dacă acestea se realizează, peretele de neces pe ambele se vor deschide spre interiorul parcelei.

Posibilități pentru deșeurile și utilizarea terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT Maxim = 45 %

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT Maxim = 1,8

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

- Alimentație publică;
- Centre comerciale;
- Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- Depozii, centre de distribuție;
- Comerț;
- Autoserviciu, spații de auto, showroom;
- Activități productive în construcții mici;
- Sedii administrative, spații și anexe destinate personalului;
- Echipare edificii;
- Circulații / platforme pietonale și carosabile, paraje publice;
- Loc de joacă pentru copii;
- Grădini, scuaruri publice

Reglementări privind înălțimea clădirilor:

Înalte clădirile se vor ridica față de aliniament cu minim 10 metri. Se va respecta de asemenea o înălțime de 13 m din axul drumului, cu respectarea avizului înălțimii stației de drumuri.

Reglementări privind înălțimea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei:

Construcțiile se vor ridica față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mică sau egală cu jumătatea din înălțimea construcției până la streșini sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 m.

Clădirile se vor ridica de la linia posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea construcției, măsurată la streșini sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.

Reglementări privind înălțimea clădirilor față de distanța de acces pe parcele:

Distanța minimă dintre două clădiri situate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea din înălțimea construcției, măsurată la streșini sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supaterne: 2 subsoluri + patru etaje (2S+P+4).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșini, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 metri.

Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 32 m.

Condiții de echipare edificii și servarea acestora:

Autoritatea executivă construcțiilor este responsabilă de asigurarea condițiilor și/sau transferul acestora în rețelele existente de apă și de energie electrică. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.

Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale și se va evita deversarea lor în canalizare. Se vor realiza peisajele verzi în și, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

Suprafața verde și spații plantate:

Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 30% din suprafața totală a parcelei. În acest caz, pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

Terenul rămas liber în urma atragerii față de aliniament va fi tratat ca grădina de înțindă în proporție de minim 25% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă.

Împrejurimi:

Împrejurimile sunt opționale. Dacă acestea se realizează, porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei.

Posibilități de ocupare a terenului:

Procentul maxim de ocupare a terenului (POI)

POI maxim = 45%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 3,0

UFR 19_3 – Zona mixtă de locuit și servicii

Funcții admise:

- Funcțiuni administrative: birouri, sedii de companii, showroom-uri, etc.;
- Funcțiuni financiar-bancare: sedii și filiale de bănci, societăți de asigurări, etc.;
- Funcțiuni culturale: spații expoziționale, săli de conferințe etc.;
- Alimentație publică;
- Centre comerciale;
- Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- Depozii, centre de distribuție;
- Comerț;
- Autoserviciu, spații de auto, showroom;
- Activități productive în construcții mici;
- Sedii administrative, spații și anexe destinate personalului;
- Echipare edificii;
- Circulații / platforme pietonale și carosabile, paraje publice;

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Semnătură]

- Line de joacă pentru copii;
- Grădini, servicii publice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa în linii continue, fără retrageri de la aliniament.

Amplasarea clădirilor față de linia de laterale și posteroane ale parcelilor

Construcțiile se vor alini la liniile laterale în vederea constituirii liniei continue. În cazul în care există un zăvoi pe proprietatea vecină, noua construcție se va alina de necesitate la linia de laterale a acesteia.

Clădirile se vor retrage de la linia posteroană a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, însă nu mai puțin de 4 metri.

Amplasarea clădirilor față de cele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri situate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției, însă nu mai puțin de 4 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraetajate subteran + parter + 3 etaje (S+P+3).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 metri.

Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la etajul, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 m.

Conținutul de vegetație a clădirilor și terenurilor adiacente

Amplasarea și execuția construcțiilor este condiționată de asigurarea acoperirii și/sau drăgării necesare la rețelele existente de apă și de energie electrică. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.

Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale și se va evita deversarea lor în canalizare. Se vor realiza jgheburii în funcție de sol, sub streșină, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

Spații libere și spații pietonale

Suprafața spațiilor verzi sau pietonale va reprezenta cel puțin 10% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care au surse pe sol acoperite cu vegetație, teniso verzi.

Încălzirea

Încălzirile sunt obligatorii. Dacă acestea se realizează, parțile de necesitate pe parcelă se vor deschiide spre interiorul parcelei.

Permițurile maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT Maxim = 80 %

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT Maxim = 2,0

UTR ZM - Zona de activități mixte

Utilizări admise:

- Construcții și amenajări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment;
- Parcuri de agrement specializate, cu construcții aferente : parc botanic, grădini botanice, seră, parc zoologic, echipaje, voliere, turn de observație, zonă picnicantă, etc;
- Amenajări pentru practica sportului în spații deschise și/sau acoperite, amecale necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă; săli de sport; terenuri de sport;
- Cazare turistică de dimensiuni mici: camping, glamping, bungalow;
- Comerț alimentar și nealimentar cu amănuntul;
- Alimentație publică: restaurant, cafenea, cofetărie, bar, etc.;
- Echipare ecilărit;
- Circulații / platforme pietonale și carosabile;
- Parcuri publice;
- Line de joacă pentru copii;
- Grădini, servicii publice

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile se vor retrage cu 10 metri față de aliniament.

Amplasarea clădirilor față de linia de laterale și posteroane ale parcelilor

Construcțiile se vor retrage față de liniile laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10,0 m.

Clădirile se vor retrage de la linia posteroană a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, însă nu mai puțin de 10 metri.

Amplasarea clădirilor față de cele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri situate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției, însă nu mai puțin de 10 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraetajate subteran + parter + 4 etaje (S+P+4).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 metri.

CONFORM CU
ORIGINALUL.

h. h. h.

Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coșul, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 m.

Condiții de echipare edificii și echiparea terenurilor

AutORIZAREA executării construcțiilor este condiționată de asigurarea rezonanței și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă și de energie electrică. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.

Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale și se va evita deversarea lor în canalizare. Se vor realiza furtunuri/șrigole la sol, sub suprafață, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

Spații libere și spații plantate

Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minimum 40% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

Terenul rămas liber în urma reținerii față de aliniament va fi tratat cu grădini de rășină în proporție de minimum 25% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă.

Împrejmuiri

Împrejmuirile sunt opționale. Dacă acestea se realizează, porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei.

Possibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT Maxim = 30 %

Căderea maximă de utilizare a terenului (CUT)

CUT Maxim = 1,0

UTR 2.M 2 Zona de activități mixte

Utilizări autorizate:

- Construcții și amenajări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment;
- Amenajări pentru practicarea sportului în spații deschise și/sau acoperite, nixele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă; săli de sport; terenuri de sport;
- Cazare turistică (hotel, pensiuni, camping, glamping);
- Construcții cu funcțiunea de centre de agrement, centre SPA;
- Comerț alimentar și nealimentar cu amănuntul;
- Alimentație publică: restaurant, cafenea, colăciarie, bar, etc.;
- Edificii edificii;
- Circulații / platforme pietonale și carosabile;
- Parcuri publice;
- Loc de joacă pentru copii;
- Grădini, scolare publice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile se vor retrage cu 10 metri față de aliniament.

Amplasarea clădirilor față de liniile laterale și posterioare ale parcelei

Construcțiile se vor retrage față de liniile laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la strășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10,0 m.

Clădirile se vor retrage de la linia posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la strășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 metri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri situate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea din înălțimea construcției, măsurată la strășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regulul de înălțime maxim admis este de șapte niveluri etajate: 2 subsoluri + parter + 6 etaje (2S+P+6).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coșul sau strășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 metri.

Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coșul, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 m.

Condiții de echipare edificii și echiparea terenurilor

AutORIZAREA executării construcțiilor este condiționată de asigurarea rezonanței și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă și de energie electrică. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.

Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale și se va evita deversarea lor în canalizare. Se vor realiza furtunuri/șrigole la sol, sub suprafață, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

Spații libere și spații plantate

Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minimum 40% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

Terenul rămas liber în urma reținerii față de aliniament va fi tratat cu grădini de rășină în proporție de minimum 25% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă.

Împrejmuiri

Împrejmuirile sunt opționale. Dacă acestea se realizează, porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei.

Possibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

POT Maxim = 35%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT Maxim = 2,4

UTR Viu Zonă verde

Utilizări admise:

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Circulații pietonale, dăncere unele ocazional carosabile;
- Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- Amenajări pentru practicarea sportului în spații deschise; terenuri de sport;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Pavilioane cu acoperișuri flexibile;
- Grupuri sanitare spații pentru administrare și întreținere.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de maxim un nivel supraeternu. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată în direcția sau direcții în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,0 metri. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan vertical paralel cu terenul situat la 12,0 m de vârfurile existente ale terenului.

Condiții de echipare, iluminat și amenajare spațiilor:

În vecinătatea terenurilor de sport și a spațiilor de joacă pentru copii vor fi prevăzute surse de apă potabilă

Spații libere și spații plantate:

Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minimum 50% din suprafața totală a parcelei. În acest caz nu pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

Împrejurimi:

Împrejurimile nu sunt recomandate, eventual cele din gard viu.

Deză din motive de securitate este necesară realizarea de împrejurimi, acestea se vor executa din materiale naturale: lemn, piatră, vegetație și vor avea o înălțime maximă de 1,00 m, cu un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm. De exemplu, vor fi dublate cu gard viu.

Possibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT Maxim = 10%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT Maxim = 0,2

UTR Cur – Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Utilizări admise:

- Circulații rutiere și amenajări specifice acestora; platforma căilor de circulație, lucrări de stabilizare verticală, poduri, pasați, iluminat public, semnalizare și orientare rutieră;
- Parcuri publice organizate în lungul căii de comunicație rutieră sau în alte forme cuprinzătoare;
- Circulații pietonale;
- Pista de biciclete;
- Rigole;
- Rețele electrice și telecomunicații; conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri și alte instalații sau construcții din acest gen;
- Spații verzi;
- Accese spre parcele riverane;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Stații de transport în comun;
- Mobilier urban.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată în direcția sau direcții în punctul cel mai înalt, nu va depăși 3,0 metri.

Condiții de echipare, iluminat și amenajare spațiilor:

În interiorul zonei căilor de comunicație rutieră pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edificare, în conformință cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția disponibilității acestora exclusiv în subteran, cu excepția iluminatului de înaltă tensiune. În cazul drumului național rețelele edificare vor fi amplasate în zona părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului, conform legislației în vigoare.

Spații libere și spații plantate:

În lungul căilor de circulație vor fi amenajate zone verzi, nu este posibil.

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

4. Datele de interes public necesare, asigurarea neceselor, parcajelor, utilităților;

- Conținut:
- alimentare cu apă – obiectivele vor fi racordate la rețeaua publică de apă;
 - canalizare – obiectivele se vor racorda la rețeaua publică de canalizare;
 - alimentare cu energie electrică: obiectivele se vor racorda la rețeaua publică de energie electrică;
 - agentii termici- obiectivele se vor racorda la rețeaua publică de gaze naturale.

5. Capacitățile de transport admise;

Pentru transportul auto capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin P.U.Z. în funcția de numărul de parcuri pe care le va deservi și încălzirile (încălziri) calculate pentru auto de categorie medie sau grea, după caz, care să joacă rolul principal.

6. Acordurile/Avize specifice ale organismelor conținând și/sau testificate pentru P.U.Z.

- Avizele și acordurile emise în cadrul de urbanism nr. 1701/02.2022, emis de primăria orașului Decleș, Județul Bistrița-Năsăud;

- Proces verbal de recepție OCPI, Documentația pentru recepția suportului topografic al P.U.Z. și proces verbal de recepție în contabilitate cu nr. 261 din Decleș nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de urbanism, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu completările și modificările ulterioare.

- Tuxa R.U.R. (Registrul Urbanizărilor din România) pentru P.U.Z. – copie (în conformitate cu hotărârea nr. 195/2014 a Consiliului Superior al Registrului Urbanizărilor din România, înțeleasă de executare a dreptului de semnătură, pe categorii de documente și de autorizare a teritoriului și de urbanism).

7. Obligația inițiatorului P.U.Z. de a depune din procedura specifică de informare și consultare a publicului

înaintea de transmiterea pe electronice de urbanism și aprobarea a documentației de urbanism, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să îndeplinească condițiile impuse de prevederile Hotărârii Consiliului Local Decleș prin care s-a aprobat Regulamentul local de aplicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Se va supune CONSULTĂRI POPULAȚIEI în conformitate cu Ordinul 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

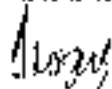
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 17 din 01.02.2022 emis de primăria orașului Decleș.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de

Arhitect-șef,
ȘTEFAN TOPI



CONFORM CU
ORIGINALUL





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRE FUNCIARĂ
FILIALA TERITORIALĂ DE IF BISTRITA NĂSĂUD

Str. Zefirei nr. 1, Bistrița jud.
Bistrița-Năsăud, România
CIF 29497462
www.anif.ro

Tel. 0263 238 655
Fax: 0263 238 621
Email: Bistrița@anif.ro

Bistrița,
Nr. 34/19.05.2022

Către,
PRIMĂRIA ORAȘ BECLEAN,

Ref.: **Aviz A.N.I.F. pentru informare P.U.Z.**

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la A.N.I.F., Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Bistrița-Năsăud Adresa: str. Zefirei nr.1, Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud, Tel:0263-238655, Fax: 0263-238621, E-mail: bistrita@anif.ro, cu nr. 36 din 16.05.2022, prin care solicitați Aviz de specialitate ANIF pentru „Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii terenului în incavilan și reglementării acestuia ca zonă cu funcțiuni mixte Grădina Urbană Transilvania” în suprafață totală de 494034 mp, situată în extravilanul orașului Beclean, jud. Bistrița-Năsăud, conform Certificatului de Urbanism nr. 17 din 01.02.2022, teren identificat conform planurilor de situație anexate, și CP nr. 28003 nr. cad. 28003, proprietar Oraș Beclean, vă comunicăm faptul că terenul respectiv nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare declarate de utilitate publică a Statului Român.

Beneficiarul acestui aviz este PRIMĂRIA ORAȘULUI BECLEAN.

Prezentul Aviz A.N.I.F. se eliberează în vederea obținerii aprobărilor legale.

Cu stimă,


Ing. Ioan DEDICAN BORTAS

PRIMĂRIA ORAȘ BECLEAN
Oraș Beclean, str. Trandafirilor nr. 2
Judetul Bistrița Năsăud

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRE FUNCIARĂ,
Filiala Teritorială de I.F. Bistrița-Năsăud
Str. Zefirei nr.1, Bistrița, jud. Bistrița Năsăud
Tel.: 0263.238655, Fax.: 0263.238621
E-mail: bistrita@anif.ro

CONFIRM CU
ORIGINALUL



Pagina 1 din 1

Nr. 353 din 17.05.2022

Către,

Primăria orașului Beclean
Strada Trandafirilor, nr.2
Beclean,
Județul Bistrița-Nasaud

Cu privire la contractul de prestări servicii nr.79 din 15.04.2022, prin care solicitați stabilirea clasei de calitate a terenului situat în extravilan orașul Beclean, județul Cluj, vă predăm studiul pedologic din care rezultă:

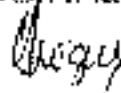
Din terenul la care face referire Certificatul de urbanism nr.17/01.02.2022, eliberat de Primăria municipiului Beclean, se introduc în intravilan 494.034 mp.

Terenul propus pentru introducerea în intravilan se încadrează în clasa a-III-a de calitate cu 42 puncte de bonificare pentru folosința pasună.

S-a eliberat prezenta pentru a-l servi beneficiarului la obținerea avizului de introducere în intravilan a terenului solicitat, pentru investiția „Elaborare P.U.Z. în vederea introducerii terenului în intravilan și reglementării acestuia ca zonă cu funcțiuni mixte – GRADINA URBANĂ TRANSILVANIA”.

La executarea lucrărilor de investiții pe terenul introdus în intravilan este obligatoriu depozitarea separată a solului fertil și utilizarea acestuia pentru îmbunătățirea terenurilor limitrofe sau refacerea stratului fertil pe terenul din domeniul public (parcuri, spații verzi, spațiile de la asociațiile de proprietari).

CONFORM CU
ORIGINALUL



Director,
Prof.dr. RUSU Teodor





OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI
AGROCHIMICE CLUJ

Cod fiscal 4736469, Cont IBAN: RO437207116207330800XXXX,
Cluj-Napoca, Str. Fagulul, nr. 1, Cod 400483, Jud. Cluj,
Tel. 0264-413478, Tel/Fax 0264-413467, e-mail: Cluj.ospa@yahoo.com,
ospa.cluj@gsn.ro, web: www.ospacluj.ro



Nr. 357 din 17.05.2022

Către,

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ
A JUDEȚULUI BISTRITA-NAȘA

Oficiul pentru Studii Pedologice și Agrochimice Cluj, reprezentat prin Prof.dr. Rusu Teodor în calitate de director, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Fagulul nr.1, ca urmare a cererii înaintată de către PRIMĂRIA ORASULUI BECLEAN înregistrată la O.S.P.A. Cluj sub nr.79 din 15.04.2022 privind eliberarea avizului de introducerea terenului în intravilan, a executat studiul pedologic nr.368/17.05.2022.

Terenul situat în extravilanul localității Beclean, orasul Beclean, identificat prin CF nr. 26003, Nr. Cadastral 28003, în suprafața de 494,034 mp, proprietar Orasul Beclean domeniul public, beneficiar Primăria orasului Beclean, se încadrează în clasa a-III-a de calitate pentru categoria de folosință pășune.

Comunicarea clasei de calitate a terenului este necesară în vederea stabilirii taxei datorată pentru introducerea în intravilan a terenului agricol a terenului aflat în extravilanul localității Beclean, orasul Beclean, județul Cluj, pentru investiția „Elaborare PUZ în vederea introducerii terenului în intravilan și reamenajării acestuia ca zonă cu funcțiuni mixte – GRADINA URBANA TRANSILVANIA”.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Director,
Prof.dr. Rusu Teodor





**OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI
AGROCHIMICE CLUJ**

Cod fiscal: 4736469, Cont IBAN: RUMAT11221620F330000XXXX,
Cluj-Napoca, Str. Fagulul, nr. 1, 42nd 400183, Jud. Cluj,
Tel. 0264-443471, Tel/Fax 0264-443467, e-mail: Ofi.ospa@yahoo.com,
ospa.cluj@made.ro, web: www.ospacluj.ro



Nr. 358 din 17.05.2022

STUDIU PEDOLOGIC ȘI DE BONITARE

pentru stabilirea clasei de calitate a terenului

în scopul:

PUZ – Introducere teren în intravilan

UAT: BECLEAN

Judetul: Bistrita - Nasaud

Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI BECLEAN

Director,

Prof. Dr. Ing. Teodor Rusu



Întocmit,

Dr. Ing. Bakos Stefan

CONFIRM CU
ORIGINALUL

MAI
2022



**OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI
AGROCHIMICE CLUJ**

Cod fiscal: 4735469, Cont IBAN: RO4419252162013300020004,
Cluj-Napoca, Str. Fagulul, nr. 1, Cod 400433, Jud. Cluj,
Tel. 0264 443479, Tel/Fax 0264-443467, e-mail: Cluj.ospa@otruo.com,
ospa.sjg@adtr.ro; web: www.ospa-cluj.ro



INTRODUCERE

1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării: Studiu pedologic și de bonitare pentru stabilirea clasei de calitate a terenului

Scopul lucrării: PUZ – Introducerea terenului în intravilan

Obiectivul lucrării: Stabilirea clasei de calitate a terenului

Beneficiarul lucrării: PRIMARIA ORASULUI BECLEAN

2. DATE TEHNICE

Suprafața propusă pentru introducerea terenului în intravilan este de 494.034 mp cu
folosința pășună.

Suprafața mai sus menționată, se găsește în extravilanul orașului Beclean, Jud. Cluj,
Identificat prin CF nr.28003, nr. Topo/cadastral 28003 -Beclean, în suprafață de 494.034
mp.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Bozga

b. *Sarmatian* – este răspândit în toată depresiunea cu excepție părții de N-V. Este constituit din argile, nisipuri cu intercalatii de cinerite (tuful de Hădăroni, tuful de Ghirăș).

Apare sub forma unor structuri anticlinale

c. *Panonian* – este alcătuit doar din depozite fine: argile, nisipuri cu intercalatii de tufuri. Are un caracter mai fin în centru și mai grosier spre margine.

2.3 Hidrografia, hidrogeologia

Rețeaua hidrografică este tributară bazinului hidrografic al Someșului, având o rețea hidrografică bine reprezentată, principalul curs de apă fiind Someșul Mare care traversează teritoriul de la vest la sud-est, precum și afluenți de stânga și dreapta, acestea fiind constituite prin două cursuri de apă, cu debite mari -Sieu și Meșeu.

Reperitla scurgerii în timpul anului a scos în evidență faptul că, în timpul primaverii sunt frecvente maximele de marie, aprilie și mai (15-30%). Volumul mediu maxim lunar se observă în luna aprilie. Viiturile de la începutul verii sunt intense, de scurtă durată, și se suprapun mai rar sub forma apelor mari din ploaie. Perioada scurgerii minime se observă în timpul toamnei și la sfârșitul iernii (februarie).

2.4 Clima

Caracterizarea climatului zonei s-a făcut după înregistrările stațiunii meteorologice Beclean. Din punct de vedere a microzonelor pedoclimatice, teritoriul Beclean se încadrează în regiunea pedoclimatică III D-BP -78/13d.

Sub aspect climatic, teritoriul Beclean este caracterizat prin datele multianuale ale stațiunii meteorologice Beclean, situată la oca. 2 km V de municipiu.

Ca urmare a influenței factorilor climatici și orografici, temperatura medie anuală este de 7.9-8.5 °C, evidențiată și de existența izotermei de 8 °C, ce avansează în această regiune de-a lungul văii Someșului Mare. În caracterizarea temperaturilor lunii celei mai calde (iulie), respectiv a lunii celei mai reci (ianuarie) s-a constatat existența unei anumite uniformizări. Astfel, media pe întreaga lună iulie prezintă valori cuprinse între 21 și 22 °C, în timp ce pe tot parcursul lunii ianuarie se înregistrează valori de -4 °C.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Drăguleț



**OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI
AGROCHIMICE CLUJ**

Cod fiscal: 4796469, Cont IBAN: RO437002216209330810XXXXX,
Cluj-Napoca, Str. Făgetului, nr. 1, Cod 400481, Jud. Cluj,
Tel. 0264-443471, Telex 0264-443467, e-mail: cluj.ospa@ynho.com,
ospa@ynho.com, web: www.ospacluj.ro



II. CONDIȚII FIZICO - GEOGRAFICE

2.1 Relieful

Din punct de vedere al poziției fizico-geografice, teritoriul orașului Beclean este situat în limita nordică a Câmpiei Transilvaniei, ca parte integrantă a Podișului Transilvaniei. Delimitarea de zona premontană a Munților Tibleșului este făcută de Culoarul Somesului Mare.

Teritoriul administrativ al orașului Beclean se învecinează la nord cu comunele Caieni Mic și Chiuza, la est – comuna Sântereag, la sud, comuna Nyșeu, la vest comunele Uriu și Branislea.

2.2 Litologia depozitelor de suprafață

Structura geologică prezintă două unități:

- o **fundament de tip carpatic** - este alcătuit din sistemul cristalin, urmate de formațiuni sedimentare prelaramice (din Permian, Liasic, Gelasio superior).

o **cuvatura sedimentară** - a fost depusă în două etape:

1. Cretaciu superior - Miocenul inferior: etapă de sedimentare cuprinsă între fazele laramică și stirică. Se caracterizează prin alternanță de formațiuni continentale (aluviale, proluviale, coluviale) și marine și facies variabil în funcție de mișcările eustatice (schimbări ale nivelului mării) și tectonice (ridicări sau coborâri). Apare în NV depresiunii și cuprinde etapa paleogenă și cea neogenă.

2. Miocenul mediu (Badenian) - Panonian: diferă de etapa precedentă pentru că apare doar faciesul marin.

a. Badenian - a început cu faza stirică (vulcanism, mișcări pe verticală). Este urmat de afundarea accentuată a depresiunii, apoi de o transgresiune generală, rezultând în Marea Badeniană. Formațiunile reprezentative sunt:

CONFORM CU
ORIGINALUL

Logu



OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI
AGROCHIMICE CLUJ

Cod fiscal: 4736489. Cont IBAN: RO4248221620F330800XXXXX,
Cluj-Napoca, Str. Papiiului, nr. 1, Cod 400483, Jud. Cluj,
Tel. 0264-443471, Telex: 0264-443467, e-mail: Cluj.ospa@yabco.com,
ospa@yabco.ro, web: www.ospacluj.ro



Mediile anuale ale temperaturii aerului și precipitațiilor al UAT Beclean este de
7.8°C și respectiv de 550-630 mm/an.

2.5 Vegetația și folosința terenului.

Subetajul gorunetelor: dominat de păduri de gorun, și reprezentat prin *Quercus petraea*, apoi amestec de păduri de fag și gorun, dar și cu cer (*Quercus cerris*), gârnița (*Quercus fainolia*), carpen (*Carpinus betulus*), lei (*Tilia cordata*), frasin (*Fraxinus excelsior*), cires (*Malampyrum bithariense*), *Carpinetum pp.* și *Quercetum roborissessiliflor.*

Lângă arbori găsim și arbuști ca alunul (*Cornus avellana*), cornul (*Cornus mas*), sângeșul (*Cornus sanguinea*), lemnul câinesc (*Ligustrum vulgare*), porumbarul (*Prunus spinosa*), macieș (*Rosa canina*), precum și alte plante ierboase, iar în alternanță se găsesc terenuri agricole și pajisti secundare, pe alocuri stepizate cu paius (*Festuca pseudovina*), coșiliș (*Stipa sp.*) ca elemente caracteristice.

Vegetația ierboasă este dominată de speciile predominante ale zonei de silvostepă. Covorul vegetal este alcătuit din specii de gramințe, din genurile *Dactylis*, *Apera*, *Festuca*, *Poa*, *Atheratherum*, *Avena*, *Agropyron*, *Brachys*, precum și din speciile *Chenopodium*, *Plantago*, *Polygonum*, *Chrysanthemum*, *Cerastium*, *Cirsium*, *Achillea*, *Sinapis*, *Sonchus*, *Trifolium*.

III. Solurile

3.1 Repartiția teritorială a solurilor.

Suprafața cartată este caracterizată de soluri din clasa Luvosolurilor și anume *Luvosol stagnior*. În zonă mai apar și soluri din seria preluvosolurilor iar pe o pantă mai mare apar soluri din seria protisolurilor și anume *Regosol clacario*, iar pe văi și din seria hidrosolurilor (gleisoli).

CONFIRMĂ
ORIGINALUL

16/94

3.2 Lista solurilor

Legenda solurilor este prezentată în tabelul 1

Tabelul 1

Nr. crt	Tip de sol -Denumire	Nr. CF	Textura în Ap	Textura în secțiunea de control	Suprafața mp
1.	Luvosol stagnic	28003	LL 41-43	LA 51-53	494.034
TOTAL					494.034

3.3 Caracterizarea tipurilor de soluri

Procesul de solificare este determinat de o serie de factori pedogenetici, precum și de regiunile diferite ale acestora. Dintre acestea, mai importanți sunt microclimatul, faciesul local litologic, microrelieful, regimul surselor de aprovizionare cu apă, regimul umidității solului, chimismul apei, vegetația spontană, panta și expoziția terenului.

Solurile din clasa luvosolurilor, tipul luvosol, sunt caracterizate de un proces de eluviere-iluviere a argilei și a carbonatilor, în urma căreia apar diferențieri texturale pronunțate și o debazilicare evidentă în orizonturile superioare. Orizonturile de diagnoză pentru luvosol sunt El și Bt, iar pentru fenomenul de stagnogleizare - orizontul asociativ w.

CONFORM CU
ORIGINALUL

5/12/24



OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI
AGROCHIMICE CLUJ

Cod fiscal: 4736469, Cont IBAN: RO431252231030800XXXXX,
Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 1, Cod 400483, Jud. Cluj,
Tel. 0264-443471, Tel/Fax 0264-443467, e-mail: Cluj@spas@siha.com,
spas@siha.ro, web: www.sipa-cluj.ro



3.4 Caracterizarea unităților de sol

UNITATEA TERITORIALA DE SOL (US) NR.1

CF 26003

LUVOSOL STAGNIC , PROFUND, LUTO-PRAFOS /LUTO-PRAFOS , PE ARGILE, PAJISTE

Formule: Luvl-trapvni

Folosința actuală: Pajiște

Coordonatele profilului: 47°10'12.18"N, 24°12'11.75"E și 47°10'2.11"N, 24°11'55.88"E

Răspândirea: platou, în mare parte orizontal

Aspectul terenului: normal

Condiții naturale în care apare: platou

Principalele soluri cu care se asociază: luvosol erodat, preluvosol tipic, crososol argic

CARACTERISTICILE SOLULUI

Morfologia

Ao 0-15 cm	Brun galben 10 YR 5/4 umed, brun galben deschis 10 YR 8/4 uscat, structură poliedric subangulară mică, luto-prafos, cornuine, slab adeziv, slab plastic, rădăcini frecvente, trecere treptată
Ei 18-31 cm	Brun galben, 10 YR 5/4 umed, brun pal 10 YR 6/3 uscat, luto-prafos, poliedric subangular foarte mic, slab dezvoltat, slab adeziv, slab plastic, rădăcini rare, trecere treptată
E/Bw 31-53 cm	Brun galben închis, 10 YR 4/4 umed, brun galben 10 YR 5/6 uscat, luto-prafos, prismatic mijlociu, bine dezvoltat, adeziv, plastic bobovine, pete de Fe, Mn, pete de reducere 30%, trecere treptată
Bw 53-114 cm	Brun galben 10 YR 5/6 umed, galben brun 10 YR 6/8 uscat, luto-prafos, prismatic mare, bine dezvoltat, moderat adeziv, plastic, pete de Fe, Mn, pete de reducere 35%, bobovine,

Fizico Porozitate extrem de mare (56 %) în orizontul A, mijlocie în orizontul Bt (44,3%), afecțiune (-18) în orizontul A; slab (-33) în Bt (+12,0) textură diferențiată pe profil, permeabilitatea mică, voluți edatice ulei mare.

Chimice Reacția moderat acidă, conținut foarte mic de azot total, mic în fosfor mobil, mic în potasiu mobil, rezerva de humus este mică (90 t/ha).

Alte caracteristici: Procese antropice și pedogenetice influențate de fenomene de eluviere a argilei și a carbonatilor. Necamelor aceste soluri au o fertilitate foarte scăzută.

CONFORM CU
ORIGINALUL

10/09/11

IV. Bonitarea Terenurilor

Bonitarea terenurilor agricole reprezintă operațiunea complexă de cunoaștere aprofundată a condițiilor de creștere și de rodire a plantelor și de determinare a gradului de favorabilitate a acestor condiții pentru fiecare folosință și cultură (deoarece un teren poate fi nefavorabil pentru anumite folosințe și culturi dar favorabil pentru altele), prin intermediul unui sistem de indici, tehnici și note de bonitare (TEACI D, si colab., 1985).

Bonitarea terenurilor în condiții naturale se face prin intermediul notelor de bonitare. Pentru calculul notelor de bonitare, din multitudinea condițiilor de mediu care caracterizează fiecare unitate de teren delimitată, sunt luate în considerare numai cele mai importante, mai ușor și mai precis măsurabile și anume:

- temperatura medie anuală (valori corectate);
- precipitații medii anuale (valori corectate);
- gradul de gleizare;
- gradul de pseudogleizare;
- salinizarea și alcalizarea;
- textura în Ap sau în primul 20cm;
- panta terenului;
- alunecări de teren;
- adâncimea apei freatice;
- inundabilitatea;
- porozitatea totală;
- conținutul total de CaCO_3 în primul 50cm;
- reacția în Ap sau în primul 20cm;
- volumul edific util;
- rezerva de humus;

La bonitarea terenurilor în condiții naturale, fiecare dintre elementele de mai sus, participă la stabilirea notei de bonitare printr-un coeficient de bonitare care variază între 0 și 1, după cum însușirea respectivă este total nefavorabilă sau optimă pentru exigențele folosinței sau a plantei luate în considerare.

Pentru unii indicatori sunt prevăzute o singură serie de coeficienți, iar pentru cealaltă jumătate sunt prevăzute mai multe serii de coeficienți legați de interdependența acestora cu alți indicatori (de ex. seria de coeficienți pentru precipitații variază în funcție de porozitate și de panta terenului). Nota de bonitare pe folosințe și culturi se obține înmulțind cu 100 produsul coeficienților celor 17 indicatori (după caz 15) care participă direct la stabilirea notei de bonitare.

În cazul terenurilor arabile nota finală de bonitare este constituită de media notelor a 4 culturi agricole, considerate a fi cele mai favorabile în zona respectivă.

CONFORM CU
ORIGINALUL

hucy



OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI
AGROCHIMICE CLUJ
Cod fiscal 4735489, Cont FIAT: RO43TREZ21620F30600XXXX
Cluj-Mareș, Str. Fagăuș, nr. 1, Cod 400483, Jud. Cluj,
Tel. 0264-443471, Tel/Fax 0264-413467, e-mail: Cluj.ospa@agrochim.ro,
ospa@agrochim.ro, web: www.ospacluj.ro



FISA DE BONITARE

Localizare : extravilanul orașului Becléan, județul Cluj

Terenul se identifică prin : C.F. 28003, nr. topografic 28003 (494.034 mp) - Becléan
Beneficiar/propietar : orașul BECLÉAN - domeniul public

Suprafața totală solicitată pentru introducerea înrayilan : 494.034 mp

Nr. ind.	Denumirea indicator	Cod ind.	Limite de frecare	Note de bonitare pentru		
				Pașune		
3C	T.m.a. (corectat)	08.8	8.1-9.0°C	1		
4C	P.m.a. (corectat)	575	651-603 mm	0.9		
14	Glețare	0	Absent	1		
15	Pseudogleizare	4	w4d3	0.8		
16	Salinizare/alcalizare	0	Abs	1		
23A	Textura (0-20cm)	LL/42	41-43	1		
33	Panta	07	1-2%	1		
38	Aluvionari	0	Abs	1		
39	Ad. Apaf freatică	15.0	>10 m	1		
40	Inundabilitate	0	Neinundabil	0.8		
44	Porozitatea totală	*05	0...10	1		
81	Conl. De CaCO ₃	00	Abs.	1		
83	Reacția (0-20cm)	5.2	5.1-5.4	0.8		
133	Volum edafic	113	103-130%	1		
144	Rezervă de humus	45	21-60 g/kg	0.9		
181	Excesul de umid.	4	Ptemb	0.9		
Produsul coeficienților de bonitare				0.42		
Nota de bonitare				0.42		
Nota medie de bonitare				42		
Clasa de calitate				III		

CONFORM CU
ORIGINALUL

10.07.2011



**OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI
AGROCLIMATICE CLUJ**

Cod fiscal: 0736169, Cont IBAN: RO43125120153080000000000000000000
Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 1, Cod 400483, Jud. Cluj,
Tel. 0261 443471, Tel/Fax 0261-143457, e-mail: Cluj.ospa@salon.com,
ospa.sj@gmail.com, web: www.ospaCluj.ro



V. CONCLUZII

Terenul în suprafață 494.034 mp, situat în extravilanul localității Beclean, Județul Bistrița-Năsăud, identificat prin CF nr. 28003, nr. Topo/cadastral 28003-Beclean, din care se introduc în intravilan 494.034 mp, se încadrează în clasa a III-a de calitate cu 42 puncte de bonitare pentru folosința PASUNE.

Introducerea terenului în intravilan se face pentru edificarea: „Elaborare PUZ în vederea introducerii terenului în intravilan și reglementării acestuia ca zonă cu funcțiuni mixte - GRADINA URBANA TRANSILVANIA”, conform Certificatului de Urbanism nr. 17 din 01.02.2022, emis de Primăria Orașului Beclean.

Intocmit,
Dr.ing. Bakos Stefan

CONFORM CU
ORIGINALUL

DEVIZ DE LUCRU

Studiu pedagogic pentru stabilirea clasei de calitate
Pentru terenul situat în extravilan Beclean, Județul Bistrița - Neșeu
Suprafață: 494,034 mp.
Beneficiar: Primăria Orașului Beclean

Nr. Crt.	Denumire Indicator	Nr. OMC consumate	Preț Unitar Lei/OMC	Valoare lei
1	Cheltuieli faza de teren Cheltuieli indirecte 60%	15 x	43,47	625,05 391,23
2	Cheltuieli faza de birou (redactare lucrări dactilografare, xerox, fax) Cheltuieli indirecte 50%	10 x	43,47	437,70 210,85
3	Analize și determinări de laborator			1.115,30
4	Total 1+2+3			2.788,13
5	Beneficiu 15% (1 + 2 + 3 + 4)			418,21
6	Total Rotunjire			3.206,34 -0,34
	Total deviz/lucrare			3.206

Dr.ing. Bakoš Stefan

CONFIRM CU
ORIGINAL



OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE CLUJ COD FG-21-F01
Cont fiscal 4736469, Cont IBAN RO43120733080000XXXX, Banca Trezoreria Cluj,
Cluj-Napoca, str. Fingului nr. 6, cod poștal 400483, județul Cluj
Tel. 0264-443471, fax 0264-443467, e-mail: cluj.ospa@yahoo.com, web: www.osped.ro
Laborator de analize fizico-chimice

Buletin de analize

Nr. 48/16.05.2022

Firma/Beneficiar: PRIMĂRIA ORASULUI BECLEAN

Adresa: Str. Trandafirilor nr. 2 Beclean, jud. Harghita, Nașad

Comanda: 47/3.05.2022

Descrierea probei: 6 probe de sol

Data primirii: 3.05.2022

Probele au fost recoltate de: dr. ing. Bakos Stefan

Data efectuării analizei: 3.05.2022 - 16.05.2022

Analizele solicitate: pH, analiza granulometrică, humus

Denumirea analizei	Standard / metoda utilizată	Responsabil analiză	Semnatura
pH	Potențiometrică	Ing. Mihaela Fodor	<i>M. Fodor</i>
Humus	Walkley-Black	Ing. Mihaela Fodor	<i>M. Fodor</i>
Analiza granulometrică	Kacinascki	Ing. Mihaela Fodor	<i>M. Fodor</i>

Director,
Prof. dr. ing. Teodor Busu

Întocmit,
Ing. chim. Mihaela Fodor

M. Fodor



CONFORM CU
ORIGINALUL

M. Fodor

Data listării: 16.05.2022

Program cu publicat: Uniunea 8.00 - 14.00

Rezultatele se referă numai la probe analizate. Documentul de față este proprietatea laboratorului O.S.P.A. Cluj.
Reproducerea și difuzarea documentului aparține în exclusivitate laboratorului O.S.P.A. Cluj. Copiile sunt numerotate și controlate.
Pag. 1/3

Ediția 1 / Revizia 0

EXAMENUL FIZICO-CHEMIC

Nr crt	Identificare probă		Localizare	pH	Humus %	Denumire analiza/UDI				
	Nr. Lab	Nr. proba Recoltare				Analiza granulometrică				
						Nisip grosier	Nisip fin	Praf I	Praf II	Argilă
1	757	1 Ao 0-20 cm	Bedelean	5,38	5,16	1,84	50,71	16,55	22,45	28,45
2	758	EB 20-40 cm		5,22		2,82	29,38	18,90	20,80	28,10
3	759	Bt 50-60 cm		5,48		4,93	28,57	15,60	24,30	26,60
4	760	2 Ao 0-20 cm		5,25	4,11	1,87	51,08	17,30	21,35	28,40
5	761	A/B 20-40 cm		5,29		2,55	27,85	18,40	24,15	27,05
6	762	Bt 60-70 cm		5,37		4,06	27,84	17,45	22,45	28,20

CONFORM CU
ORIGINALUL

Intocumit,
Ingchim, Mishacla Rodox

Programat sa puzitel : Lunakunari §. 2 - 74.0

Recepțiile se realizează numai la prețuri semnificative. De asemenea, de fapt este proprietatea laboratorului O.S.P.A., Călugărețu, care este în posesia aparatelor de măsură și a rețetelor de lucru.

Edição V' Revisão 0

DEVIZ DE CALCUL ANALIZE LABORATOR

BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI BECLEAN

Nr. Crt.	Denumirea analizei	Nr. analize	Preț/analiză	Valoarea lei
1	pH	6	16,20	97,20
2	Humus	2	40,60	81,20
3	Analiza granulometrică	6	138,20	829,20
4	Pregătire probe	6	17,95	107,70
	Total			1115,30

Întocmit,
Ing. chim. Mihaela Podar

M. Podar

CONFIRM CU
ORIGINALUL

M. Podar



ROMANIA
MINISTERUL ECONOMIEI SI FINANTELOR
AGENCIATIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA
CERTIFICAT DE INREGISTRARE FISCALA

Seria, A Nr. 0820060

Denumirea si prenume:
DAS SCEAN

Locul de domiciliu:
Județul HARGHITA, ORS. BUCUR, Nr. 2.

Identificator unic (CUI) 1548021
Data înființării (CUI) 24.08.1998
Data eliberării 12.05.2015

Număr de înregistrare 01.01.2007

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Beclean

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 28003 Beclean

Nr. cerere	6109
Ziua	23
Luna	05
Anul	2023

Csd valificata -
100116273529



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bistrita-Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	28003	494,034	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
8702 / 25/08/2015	
Act Normativ nr. nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;	
B2 Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin (1) din legea 17/2014	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 27855/Beclean, inscrisa prin Incheierea nr. 11175 din 18/11/2014;	
Act Administrativ nr. HCL nr. 58, din 24/08/2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI BECLEAN;	
B4 Inalbulare, drept de PROPRIETATE dobandit anterior prin Incheierea nr. 11175/2014 si dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORASUL BECLEAN DOMENIUL PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
NU SUNT	

CONFIRM CU
ORIGINALA

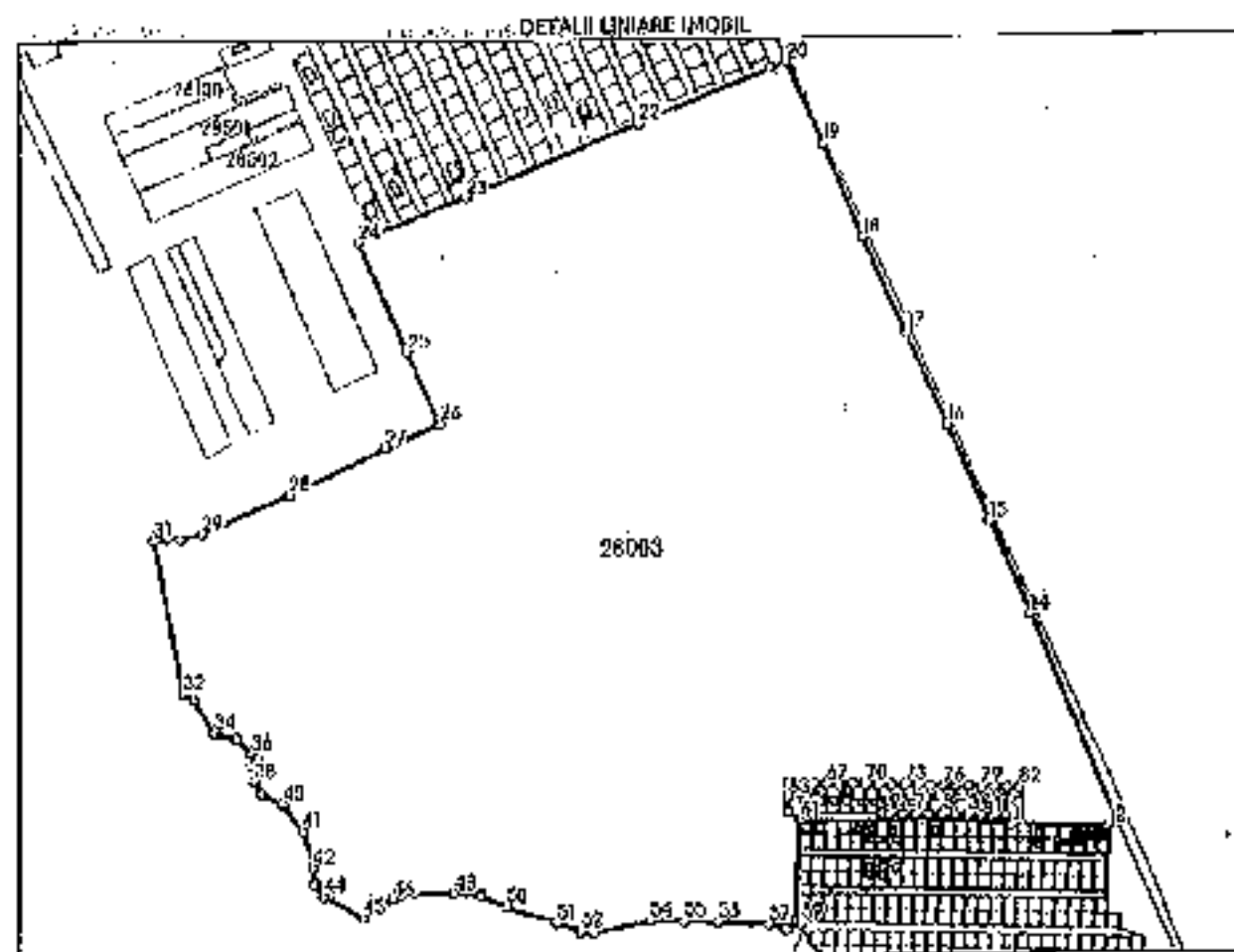
[Signature]

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
28003	494.034	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intre vilai	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	494.034	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	12.999	2	3	13.0	3	4	13.0
4	5	13.0	5	6	12.999	6	7	13.0
7	8	13.0	8	9	12.999	9	10	8.258
10	11	130.946	11	12	98.537	12	13	11.526
13	14	219.341	14	15	102.342	15	16	104.0
16	17	100.962	17	18	103.627	18	19	100.773
19	20	90.547	20	21	17.032	21	22	144.964
22	23	192.061	23	24	118.094	24	25	119.707

CONFORM CU
ORIGINALUL.

Beclean

Carte Funciară Nr. 28003 Comuna/Draș/Municipiul: Baclean

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	77.208	26	27	59.225	27	28	108.498
28	29	97.021	29	30	22.776	30	31	28.034
31	32	153.267	32	33	17.391	33	34	39.635
34	35	23.44	35	36	21.514	36	37	15.107
37	38	12.336	38	39	15.165	39	40	22.933
40	41	34.372	41	42	37.282	42	43	15.942
43	44	16.876	44	45	45.213	45	46	34.868
46	47	20.931	47	48	41.293	48	49	27.765
49	50	28.531	50	51	54.388	51	52	25.688
52	53	13.862	53	54	50.218	54	55	34.91
55	56	34.127	56	57	52.025	57	58	18.751
58	59	15.798	59	60	5.296	60	61	99.999
61	62	15.264	62	63	14.0	63	64	14.001
64	65	13.0	65	66	13.0	66	67	12.999
67	68	13.0	68	69	13.0	69	70	13.0
70	71	12.999	71	72	13.0	72	73	13.0
73	74	12.999	74	75	13.0	75	76	13.0
76	77	13.0	77	78	12.999	78	79	13.0
79	80	13.0	80	81	13.0	81	82	12.999
82	83	14.0	83	84	14.0	84	85	13.0
85	1	13.0						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

23/06/2022, 11:25

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 28003, UAT Beclean / BISTRITA
NASAUD, -

Nr.cerere	5111
Zila	23
Lupa	36
Anul	2022

Teren: 494.034 m

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(rii): Pasune 494034mp

Plan details



Legenda

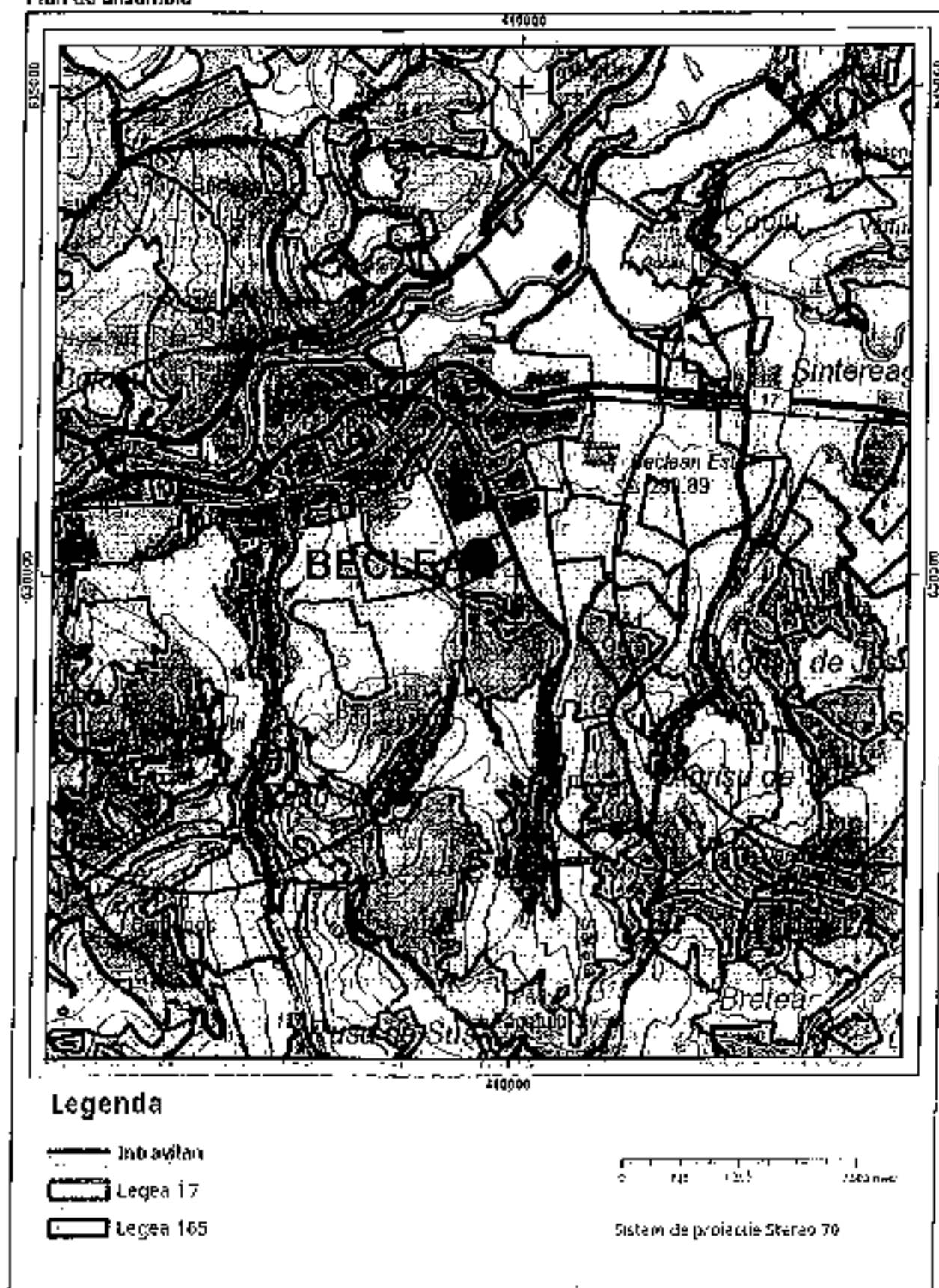
— Intravital Legea 5
 [] Legea 17 [] Legea 165

Sistema de proiectie Stereo 70

CONFORM CU
ORIGINALUL

Trăitor de verificare din e-mail poate fi găsit pe www.google.ro pe site-ul nostru de verificare de adresa de e-mail și de verificare de adresa de e-mail

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (Intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3

Ultima actualizare a geometriei: 25-06-2015
Data și ora generării: 23-06-2022 11:27

Semnat electronic

CONFIRMARE
ORIGINAL

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII
TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU
FUNCTIUNI MIXTE "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"

Orașul Beclean, județul Bistrița-Năsăud
2022

Beneficiar : Primăria Orașului Beclean
Reprezentant : Nicolae Moldovan, în calitate de primar

Proiectant : SC RSPLAN BIROU DE PROIECTARE SRL
Reprezentant : Radu Săplăcan, în calitate de arhitect

CONFORM CU
ORIGINALUL

Radu



CONFORM CU
ORIGINALUL

6/10/24

FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA
INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI
REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI
MIXTE "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"

NUMĂRUL VOLUMULUI

I

DENUMIREA
VOLUMULUI

MEMORIU de PREZENTARE

DENUMIREA
BENEFICIARULUI

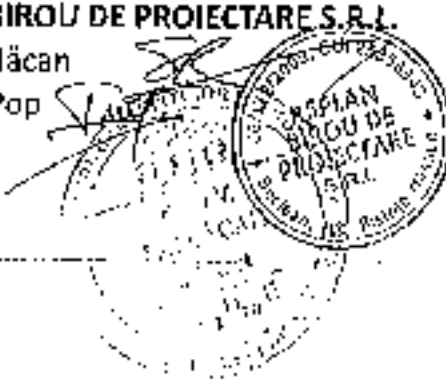
Oraș Beclean

DENUMIREA
PROIECTANTULUI

S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
arh. Rădușăplăcan
arh. Teodora Pop

DATA PREDĂRII

aprilie 2022



CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

1
2

3

4

CONFORM CU
ORIGINALUL
Lucy

LISTA SEMNĂTURILOR

PROIECTANT GENERAL

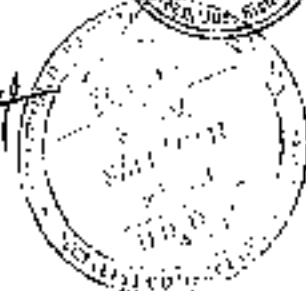
S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Strada Mihai Viteazul, nr. 23, loc. Beclean,
Jud. Bistrița Năsăud

ȘEF DE PROIECT

arh. Radu Săplăcan

PROIECTANT

arh. Teodora Pop



CONFORM CU
ORIGINALUL

Lucy

CONFIRM CU
ORIGINALUL

10/9/11

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

- Fișa proiectului
- Lista semnăturilor
- Borderou piese scrise și desenate
- Certificat de urbanism nr. 17/01.02.2022
- Copie CIF- Oraș Beclean
- Extras CF nr. 28003
- Extras din planul cadastral pentru numărul cadastral 28003
- Memoriu de prezentare

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|---------------|
| 1. Încadrare în teritoriu | sc. 1 : 5 000 |
| 2. Situația existentă | sc. 1 : 2 000 |
| 3. Situația propusă – Reglementări urbanistice | sc. 1 : 2 000 |

CONFORM CU
ORIGINALUL

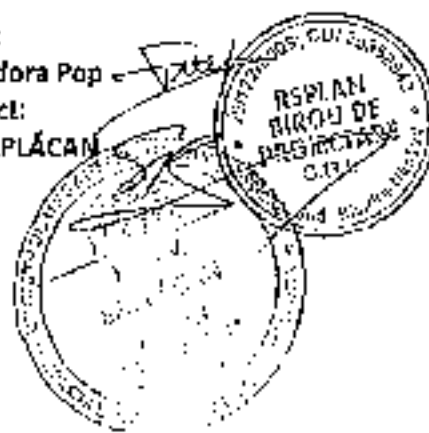
[Signature]

Întocmit:

Arh. Teodora Pop

Șef proiect:

RADU SĂPLĂCAN



1
2

1

1

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

1. INTRODUCERE	11
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	11
1.2. OBIECTUL PUZ	11
1.3. SURSE DOCUMENTARE	11
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	13
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	13
2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	13
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	13
2.4. CIRCULAȚIA	14
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	14
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ	14
2.7. PROBLEME DE MEDIU	15
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	15
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	15
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	16
3.2. PREVEDERI ALE PUZ	16
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	16
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	16
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	16
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	18
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	18
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	19
4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE	20

ROPLAN

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN CIRCVILAŞ ŞI REGISTRAREA ACESTUIA CA ZONĂ CU
FUNCȚIUNI PENTRU "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"

(

1

CONFORM CU
ORIGINALUL

Amey

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"
Beneficiar:	Oraș Beclean
Proiectant general:	S.C. RSPLAN BIRDU DE PROIECTARE S.R.L.
Data elaborării:	aprilie 2022

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta lucrare se realizează în scopul sistematizării urbanistice a zonei, în vederea constituirii unui pol de atracție, organizat în jurul unei grădini botanice ca element principal, cu o serie de activități complementare.

Principalele obiective ale prezentului proiect sunt:

1. Configurarea unei trame stradale care să fie atât eficientă cât să și asigure o calitate a vieții ridicată pentru utilizatorii zonei;
2. Identificarea zonelor cu vocație pentru amplasarea mai multor subzone;

Sub-zona Grădina Botanică

Zona de parc și grădină oferă o destinație demnă de vacanță și grupuri educaționale dacă are un punct de vânzare unic, ca parcuri și grădinile pot atrage și găzdui mulți oameni simultan. Evenimentele în aer liber sunt densitate potrivite pentru participarea multor vizitatori în mai multe activități simultane. Pentru grupurile educaționale, o grădină botanică este o destinație importantă și câștigătoare datorită importanței sale culturale, științifice și naturale. În consecință, în Zona Grădina Botanică, zone cu gazon pe suprafețe mari, utilizabile, precum și zone cu pălcuri umbroase de copaci sau copertine rezistente la ploaie trebuie proiectate pentru a găzdui evenimente mari și grupuri de oameni pe măsură. Pentru evenimente de top, trebuie planificată o infrastructură flexibilă, accesibilă și generos dimensionată (care să includă apă curentă, canalizare, electricitate etc. pentru evenimente mari).

Sub-zona Centrului Comercial

Grupările de călători au nevoie de cazare, magazine și facilități de catering care au capacități mai mari decât găzdui și de a satisface multe persoane în același timp. Hoteluri mai mari cu facilități de catering integrate important aici. Acestea ar trebui să fie, de asemenea, eficient individualizate față de ofertele low budget în ceea ce privește locația. Trebuie avut în vedere capacitatea parcarilor sau a autobuzului cu linie expresă de la gară. Clădirile cu birouri și spațiul comercial trebuie să fie asigurate în această zonă și poziționate strategic.

Sub-zona Centrului de Robotică

Această zonă este ideală pentru călătorii corporative și evenimente de afaceri. Prin urmare, congresele,

evenimentele, conferințele și continuarea educației sunt principalele puncte de atracție. În acest scop, trebuie planificate săli cu capacitate adecvată în această subzonă. Este nevoie de includerea unor facilități sofisticate, tehnice și organizaționale. Pentru evenimentele de top, o infrastructură accesibilă și flexibilă trebuie să fie disponibilă (apă curentă, canalizare, electricitate, etc. pentru evenimentele mari).

Sub-zona Centrului Educativ

Centrul educațional ar trebui să includă zone diferite pentru diferitele grupe de vârstă ale copiilor, elevilor și respectiv studenților. Zone și clădiri care oferă locuri de joacă pretențioase și atrăgătoare pentru copii, spații pentru evenimente, trasee în natură, ateliere creative și facilități sanitare suficient de cuprinzătoare. Separata spațial, același lucru ar trebui să fie prevăzut și pentru studenți și adulți. Cu cât sunt implicate mai multe subiecte de predare în planificarea urbană, cu atât sunt mai diversificate grupurile de interese și astfel numărul excursiilor de grup va crește. Centrul de învățământ ar trebui să aibă ca o fundație pentru a oferi la în toată zona și, de asemenea, în împrejurimile zonei Becleanului.

1.3. Surse documentare

Sursele de documentare utilizate sunt:

- Planul Urbanistic General al orașului Beclean, jud. Bistrița-Năsăud
- Legislația în vigoare

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată cuprinde terenul identificat prin extrasul CF nr. 28003 situat în extravilanul orașului Beclean, jud. Bistrița- Mășăud. Parcela identificată prin extrasul CF nr. 28003 are o suprafață de 494034 mp. Zona studiată este localizată la nord față de satul Figa și la sud față de orașul Beclean.

Accesul principal în zona studiată se face prin intermediul drumului județean DJ172, amplasat pe latura estică a acestuia.

Terenul nu prezintă deficiențe, fiind amplasat pe o zonă relativ plată.

Principalele atuuuri ale acestei zone sunt:

- proximitatea Complexului Băile Figa și a orașului Beclean;
- costuri reduse ale terenurilor;
- topografia și geomorfologia terenului;
- accesibilitatea crescută datorită vecinătății cu DJ172.

Este imperios necesar ca prin dezvoltările viitoare aceste calități să fie conservate și valorificate pentru că acestea asigură confort și o calitate ridicată a vieții pentru viitorii utilizatori ai zonei.

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată cuprinde terenul identificat prin extrasul CF nr. 28003 situat în extravilanul orașului Beclean, jud. Bistrița- Mășăud. Parcela identificată prin extrasul CF nr. 28003 are o suprafață de 494034 mp. Zona studiată este localizată la nord față de satul Figa și la sud față de orașul Beclean.

Accesul principal în zona studiată se face prin intermediul drumului județean DJ172, amplasat pe latura estică a acestuia.

Zona studiată se învecinează, către:

- Nord – Cartierul Podirei;
- Vest – teren extravilan;
- Sud – Ansamblu turistic de cabane ; Complexul balnear Băile-Figa;
- Est – Drumul județean DJ172.

Zona studiată este situată în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu. Parcela studiată este în domeniul privat al orașului Beclean.

2.3. Elementele ale cadrului natural

Relieful

Terenul studiat se găsește pe platou.

Accidente morfologice naturale sau antropice: pe latura vestică a terenului există o eroziune hidrologică.

Hidrografia

Perimetrul cercetat se găsește în bazinul hidrografic al râului Someș, afluent Someșul Mare, subafluent Metes (cu subafluentul acestuia Sărata).

CONFORM CU
ORIGINALUL

Allegory

Clima

Caracterizarea climatului local s-a făcut după înregistrările de la stațiunea meteorologică Nășăud. Sub aspect climatic, localitatea este situată spre extremitatea nord-estică a Provinciei central-europene, cu un climat temperat – moderat continental, suportând și unele influențe ale climatului continental din est și ale celui subbaltic (boreal) de nord.

Zona seismică de calcul

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat la zona stabilă tectonic. Fenomenul diapir este prezent, amplasamentul fiind pe anticlinalul unei cute diapire, de unde și apariția sărui la zi în zona Băilor Figa.

Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică:

-Zona de calcul seismică E_s caracterizată prin $a_g=0,10g$.

2.1. Circulația

Accesul principal în zona studiată se face prin intermediul drumului județean DJ172, amplasat pe latura estică a acestuia.

2.2. Ocuparea terenurilor.

Zona studiată este situată în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu, parcela fiind identificată prin extrasul CF nr. 28003 și având o suprafață de 494034 mp.

Categoria de folosință a terenului este de pășune.

Terenul este liber de construcții, iar conform Planului Urbanistic General al Orașului Beclean, acesta este situat în extravilan.

2.3. Echipare edilitară

Alimentare cu energie electrică

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică este existentă în zonă.

Alimentare cu apă potabilă

Rețeaua publică de alimentare cu apă este existentă în zonă.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale este existentă în zonă.

Canalizarea apelor uzate menajere

Rețeaua publică de canalizare este existentă în zonă.

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

2.4. Probleme de mediu

Conform Studiului Geotehnic atașat documentației de Plan Urbanistic Zonal, amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generală, dar zona de eroziune trebuie tratată special, considerată în categoria geotehnică 2.

În baza celor prezentate mai sus rezultă că zona studiată are în zona de est și cea centrală un potențial redus de producere a unor fenomene de risc, având CATEGORIA GEOTEHNICĂ 1, risc geotehnic redus, iar în zona de vest, CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2, risc geotehnic moderat. Acesta este riscul de ansamblu în faza PUZ.

2.5. Opțiuni ale populației

Zona din imediata vecinătate este dominată de un puternic caracter turistic, și se dorește menținerea și creșterea atractivității zonei prin amplasarea unor funcțiuni complementare celor existente. Datorită existenței cartierului Podirei la nordul zonei studiate, se propune amplasarea unor funcțiuni de educație în proximitatea cartierului de locuințe; amplasarea grădinii botanice în centrul zonei studiate constituite polul de atracție principal, iar cele două tipuri de centre comerciale vin cu funcțiuni complementare atât Complexului Balnear Flga amplasat la sudul zonei studiate, cât și atracțiilor nou-propuse în prezentul proiect.

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

ROPLAN

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONĂ ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN ÎNTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNARITATE "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile premergătoare PUZ-ului au arătat oportunitatea și sustenabilitatea realizării acestei investiții.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General al Orașului Beclean, terenul este situat în extravilan.

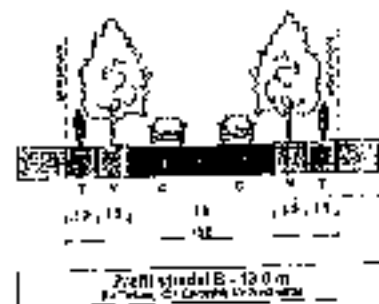
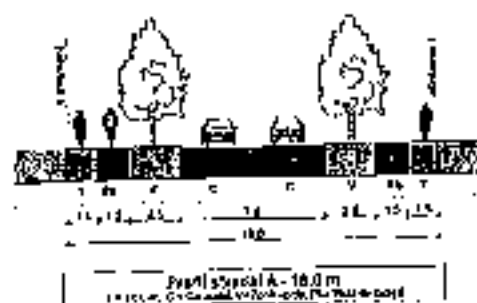
3.3. Valorificarea cadrului natural

Principala valoare a cadrului natural existent o constituie topografia terenului, ușor de amenajat pentru a oferi oportunitatea petrecerii timpului în aer liber pe suprafețe mari.

3.4. Modernizarea circulației

Proiectul *Grădina Urbană Transilvania* implică dezvoltarea unei trame stradale ținând cont de traseul actual al drumurilor din zonă, precum și de zonele funcționale ce urmează a fi deservite.

După cum se poate observa în *Planșa de Reglementări Urbanistice- Zonificare funcțională*, există o rețea de drumuri publice care vor deservi toate zonele funcționale configurate în propunerea de urbanizare. Străzile vor avea două profile stradale, diferențiate în funcție de importanța acestora:



CONFORM CU
ORIGINALUL

ARGH

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

Suprafața totală studiată este de 494034 mp, conform CF 28003.

Suprafața introdusă în intravilan va fi reglementată conform tabelului de mai jos. În ultimele două coloane ale tabelului este calculată suprafața minimă de spații verzi, conform reglementărilor din Regulamentul Local de Urbanism atașat. Calculul este făcut pentru fiecare zonă funcțională luând în considerare suprafața minimă de spații verzi specificată în fiecare UTR.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:

Bilanț teritorial propus				
Zona funcțională	Suprafața totală/zonă funcțională		Suprafața minimă de spațiu verde/zonă funcțională	
	mp	%	mp	%
IS_1 - Zonă de instituții publice și servicii	93,286	18.88%	27985.8	80.00%
IS_2- Zonă mixtă de instituții și servicii	18,244	3.69%	5473.2	30.00%
IS_3- Zonă mixtă de instituții și servicii	51,648	6.43%	3164.8	10.00%
ZM_1 - Zonă de activități mixte	195,043	39.48%	78017.2	40.00%
ZM_2 - Zonă de activități mixte	53,962	10.92%	21584.8	40.00%
Va- Zonă verde	25,479	5.16%	12739.5	50.00%
Car - Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	76,372	15.46%	-	-
TOTAL	494094	100.00%	148955.3	-

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

UTR IS_1 – Zonă de instituții publice și servicii

POT = 45% ; CUT = 1.8

Regim de înălțime: S+P+4

UTR IS_2 – Zonă mixtă de instituții și servicii

POT = 45% ; CUT = 3.0

Regim de înălțime: 2S+P+4

UTR IS_3 – Zonă mixtă de instituții și servicii

POT = 80% ; CUT = 2.0

Regim de înălțime: S+P+3

UTR ZM_1 Zonă de activități mixte

POT = 30% ; CUT = 1.0

Regim de înălțime: S+P+4

UTR ZM_2 Zonă de activități mixte

POT = 35% ; CUT = 2.4

Regim de înălțime: 2S+P+6

UTR Va Zonă verde

POT = 5% ; CUT = 0.1

Regim de înălțime: P

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

UTR Ccr – Zonă căi de comunicație și transport rutier

POT= 0%; CUT= 0%.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, existentă în zonă, va fi extinsă pe domeniul public pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

Canalizare menajeră

Rețeaua publică de canalizare, existentă în zonă, va fi extinsă pe domeniul public pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

Alimentare cu energie electrică

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică, existentă în zonă, va fi extinsă pe domeniul public pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale, existentă în zonă, va fi extinsă pe domeniul public pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

3.7. Protecția mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale

În baza celor prezentate mai sus rezultă că zona studiată are în zona de est și cea centrală un potențial redus de producere a unor fenomene de risc, având CATEGORIA GEOTEHNICĂ 1, risc geotehnic redus, iar în zona de vest, CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2, risc geotehnic moderat. Acesta este riscul de ansamblu în faza P17Z.

În lot perimetrul studiat se va avea în vedere protejarea și menținerea covorului vegetal natural pe toate suprafețele care nu vor fi ocupate de construcții.

Epurarea și preepurarea apelor uzate menajere

Apele uzate vor fi preluate de către rețeaua de canalizare existentă în zonă, care le va asigura epurarea conform legislației în vigoare.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în interiorul parcelelor, pe platforme amenajate corespunzător, urmând a fi colectate, transportate și depozitate de către compania de salubritate.

Plantări de zone verzi

Zonele verzi configurate prin prezenta documentație vor fi plantate cu specii locale dar și exotice,

CONFORM CU
ORIGINALUL

În special în zona Grădinii Botanice propuse.

Zone protejate

Activitatea propusă nu va genera poluanți de natură să periclitaze sănătatea populației sau mediul înconjurător. Zona studiată este în afara sitului Natura 2000. Activitățile propuse nu vor afecta negativ flora și fauna zonei.

Activitatea propusă prin proiect nu generează poluanți care ar putea afecta semnificativ calitatea solului.

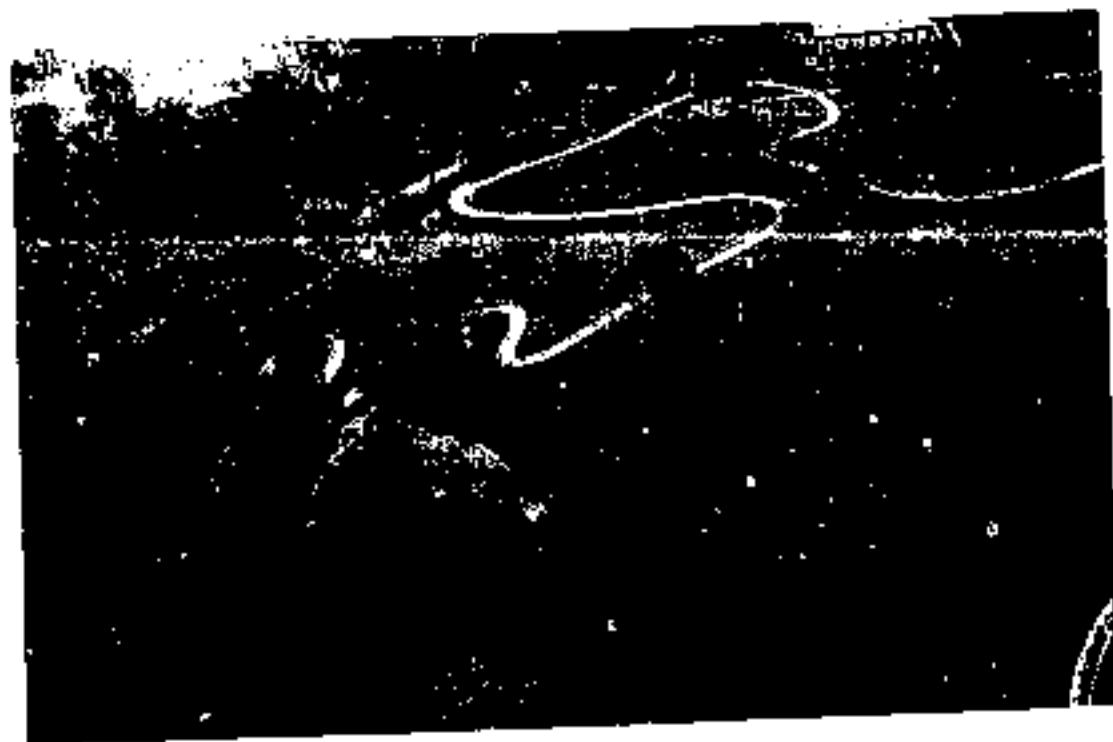
3.8. Obiective de utilitate publică

Beneficiarul prezentei lucrări este administrația locală, în a cărei proprietate se află zona studiată, astfel că circulația terenurilor necesare pentru configurarea tramel stradale, a zonelor verzi și a zonelor de dotări se poate face facil. Parcelele rezultate urmează să fie ulterior vândute sau concesionate.

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE



Prin propunerea elaborată s-a urmărit configurarea unei zone cu funcțiuni complexe, având la bază următoarele principii:

- **ACCESIBILITATE** - atât către zonă cât și în interiorul ei - prin configurarea unei trame stradale cât mai coerente, care să permită circulația facilă și accesul rapid în toate zonele funcționale conturate;
- **CADRU NATURAL PRIVILEGIAT** - întreaga propunere a urmărit punerea în valoare a cadrului natural și a elementelor naturale din vecinătate, atât la nivelul zonelor funcționale, cât și la nivelul întregului ansamblu;
- **ORIENTARE SPRE TURISM** - prin amplasarea unor funcțiuni interesante pentru toate grupele de vârstă și categoriile de utilizatori.

Acest demers se va executa fără a produce prejudicii de orice natură atât vecinilor cât și traficului rutier și pietonal din zonă. De asemenea, toate automobilele ce vor deservi noul implant urbanistic (inclusiv ale vizitatorilor) vor avea asigurat locul de parcare pe interiorul parcelei.

CONFIRM CU
ORIGINALUL



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII
TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU
FUNCTIUNI MIXTE "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"

.Orașul Beclean, județul Bistrița-Năsăud
2022

Beneficiar : Primăria Orașului Beclean

Reprezentant : Nicolae Moldovan, în calitate de primar

Proiectant : SC RSPLAN BIROU DE PROIECTARE SRL

Reprezentant : Radu Săplăcan, în calitate de arhitect

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]



FISA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA
INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI
REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI
MIXTE "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"

NUMĂRUL VOLUMULUI II

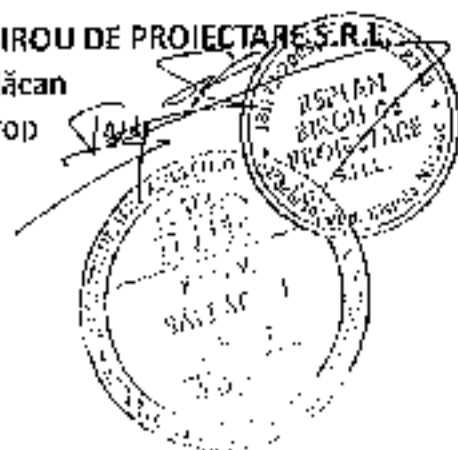
DENUMIREA
VOLUMULUI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DENUMIREA
BENEFICIARULUI Oraș Beclean

CONFORM CU
ORIGINALUL

DENUMIREA
PROIECTANTULUI S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
arh. Radu Săplăcan
arh. Teodora Pop

DATA PREDĂRII Mai 2021



10/20/2024

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE	1
Articolul 1: Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)	1
Articolul 2: Baza legală a elaborării	1
Articolul 3: Domeniul de aplicare	2
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	4
Articolul 4: Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
Articolul 5: Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
Articolul 6: Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	5
Articolul 7: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	6
Articolul 8: Reguli cu privire la echiparea edilitară	6
Articolul 9: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	7
Articolul 10: Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	8
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	10
Articolul 11: Unități și subunități funcționale	10
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	11
IS_1 – Zona instituții publice și servicii	12
SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI	12
SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	12
SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	13
SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR	15
IS_2 – Zona mixtă de instituții și servicii	16
SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI	16
SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	16
SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	17
SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR	20
IS_3 – Zona mixtă de instituții și servicii	21
SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI	21
SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	21
SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	22

CONFIRM CU
ORIGINALUL

[Signature]

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR	24
ZM_1 – Zonă de activități mixte	26
SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI	26
SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	26
SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	27
SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR	29
ZM_2 – Zonă de activități mixte	31
SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI	31
SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	31
SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	32
SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR	34
Va – Zonă verde	35
SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI	35
SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	35
SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	35
SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR	37
Ccr – Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	38
SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI	38
SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	38
SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	39
SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR	40
V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	41

Intocmit,
arh. Teodora Pop

[Signature]



Sef proiect,
arh. Radu Săplăcan

[Signature]

ROȘELAN

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERITORIULUI ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1: ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU)

(1) Prezentul regulament aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicităază și reglementează modul de aplicare al prevederilor P.U.Z. referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

(2) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona reglementată prin prezenta documentație, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

(3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, în vederea îmbunătățirii calității vieții și dezvoltare echilibrată a localităților, în interesul general al tuturor membrilor comunității.

(4) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, a Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Intrarea în vigoare

(1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu prin aprobarea de către Consiliul Local Oraș Beclean.

(2) Prezentul regulament completează Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Oraș Beclean.

Reglementarea situațiilor tranzitorii

(1) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

(2) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind serviciile de utilitate publică, alte restricții.

ARTICOLUL 2: BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

(1) La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată;
- Ordinul nr. 283/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și

REPLAN

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENURILOR ÎN TRAVILAN ȘI ÎN REGLEMENTAREA ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"

- actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicată și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 23/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Reglementările cuprinse în planurile urbanistice generale ale unităților administrativ-teritoriale din care face parte zona studiată, și în regulamentele locale de urbanism aferente planurilor urbanistice generale aprobate, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului;
- Codul Civil.

(2) Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

(3) În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării PUZ).

ARTICOLUL 3: DOMENIUL DE APLICARE

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorii de terenuri din zona reglementată prin prezentul PUZ.

(2) Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește reguli aplicabile atât la nivelul unității administrativ-teritoriale, per ansamblul ei, cât și la nivelul parcelei cadastrate, reglementând condițiile și limitele dreptului de construibilitate.

(3) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament, asigurându-se împlinirea cerințelor necesare pentru realizarea prezentei prevederi.

(4) Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și atunci când este cazul, a eventualelor Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD).

(5) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

CONFORM CU
ORIGINALUL

ROPLAN

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCĂRII ÎN ÎNTRĂMILAN ȘI REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI
MORTE "GEACINA URBANĂ TRANSILVANIA"

(6) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și un Plan Urbanistic de Detaliu nu este solicitat în mod obligatoriu prin prezentul Regulament.

(7) Fac excepție de la prevederile alineatului precedent acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD). Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin construcții existente anterior prezentului regulament.

INSTRUCȚIUNI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE GELUIRE AL TERENURILOR

ARTICOLUL 4: REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Anterior emiterii autorizației de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Destinația acestor terenuri se reprezintă în partea desenată a Planului Urbanistic Zonal.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității este permisă cu avizul organelor administrației publice de specialitate și respectând prevederile Legii nr. 46/2008 – Codul Silvic al României. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră. Suprafețele împădurite sunt puse în evidență în partea desenată a Planului Urbanistic Zonal.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii. Terenurile cu resurse ale subsolului se reprezintă în planșele de ÎNCADRARE ÎN TERITORIU sau/și de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic Zonal.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetelor locurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor, cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, precum și cele prevăzute în prezentul Plan Urbanistic Zonal. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor. Aceste resurse de apă sunt puse în evidență în planșele de ÎNCADRARE ÎN TERITORIU sau/și de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic Zonal.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural deprecează valoarea peisajului, este interzisă în zone naturale protejate.

(7) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, precum și ale altor autorități și delimitate conform legii, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ și zonale potrivit legii; după caz, autorizarea executării lucrărilor de construire se va face doar după obținerea de către solicitant a certificatelor de descărcare de sarcină arheologică, respectiv după declararea monumentului istoric protejat. Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiect cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice de importanță națională, se face cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor în condițiile stabilite prin prevederile legale. Zonele construite protejate se prezintă în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal.

ARTICOLUL 5: REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- (1) Autorizarea executării lucrărilor de construire sau amenajare în zonele expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile etc.), cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora și a celor prevăzute în prezentul plan urbanistic zonal, este interzisă. Zonele expuse la riscuri naturale sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a PUZ.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitate și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă, cu excepția lucrărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea, respectiv eliminarea efectelor acestora. Zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a PUZ.
- (3) Autorizarea executării lucrărilor de construire, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (4) Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau de lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare, se reprezintă în planșele de echipare tehnico-edilitară ale PUZ. Autorizarea executării lucrărilor de construire pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică este interzisă.

ARTICOLUL 6: REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. 525/1996).

Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice locale și ale autorităților competente potrivit legii:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servitute, de întreținere și exploatare;
 - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie, inclusiv funcțiunile lor complementare;

REPLAN

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN ÎNFRÂNGINĂRI ȘI REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"

- conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, faștile de siguranță și faștile de protecție.
- (3) Autorizarea executării lucrărilor de construire, cu alte funcțiuni decât cele menționate mai sus, este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

Amplasarea față de aliniament

- (1) În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care Planul Urbanistic Zonal prevede realiniere, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (2) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (3) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.
- (4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supratereane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor.

Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

ARTICOLUL 7: REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesuri carosabile

- (1) Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestuia.

Accesuri pietonale

- (1) Autorizarea executării lucrărilor de construire și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

ARTICOLUL 8: REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Pentru toate categoriile de construcții se pot obține derogări de la alineatul de mai sus, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă de către investitor sau beneficiar, conform legislației în vigoare la momentul obținerii Autorizației de construire.

ARTICOLUL 9: REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echilibrare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă condițiile specificate în fiecare unitate funcțională.

Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament se face conform legii.

(3) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(4) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință.

(5) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

(2) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea unui subsol.

(3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.

(4) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul cel mai înalt.

(5) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul.

Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; (HG 525/1996, Art. 32).

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă; (HG 525/1996, Art. 32).

(3) Se vor respecta reglementările la nivelul zonelor și subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

(4) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală.

ARTICOLUL 10: REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJUMIURI.

Parcări

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea asigurării acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul Regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în conformitate cu prevederile din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale / a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(3) Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Spații verzi

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul

11/2024

ROPLAN

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN ÎNTELENTUL SI REGULAMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUMUL PUNI
NOSTRĂ "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"

reglementărilor la nivelul zonelor și subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arbori maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tălere, precum și poziția exactă și esența pentru arbori propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

(3) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice
- arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.

Împrejmuiri

(1) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcției acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (poli carbonat, plexiglas, pvc, ș.a.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parțiale de colț vor fi obligatoriu transparente.

(3) Realizarea împrejmuirii pe linia de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 11: UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

(1) Zonificarea funcțională propusă prin planurile urbanistice existente, realizată în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona studiată și de ponderea acestora în teritoriu, a fost respectată și detaliată prin PUZ-ul actual și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE.

(2) Pe baza acestor zonele s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

(3) Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

(4) Destinația stabilită pentru zona studiată prin prezenta documentație de urbanism și amenajare a teritoriului este următoarea:

- IS_1 – Zona instituții publice și servicii
- IS_2 – Zona mixtă de instituții și servicii
- IS_3 – Zona mixtă de instituții și servicii
- ZM_1 – Zonă de activități mixte
- ZM_2 – Zonă de activități mixte
- Va – Zonă verde
- Ccr – Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

IV. APLASAREA ȘI NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul zonei studiate se propun următoarele zone funcționale:

- IS_1 – Zona instituții publice și servicii
- IS_2 – Zona mixtă de instituții și servicii
- IS_3 – Zona mixtă de instituții și servicii
- ZM_1 – Zonă de activități mixte
- ZM_2 – Zonă de activități mixte
- Va – Zonă verde
- Ccr – Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre unitățile teritoriale de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

SECȚIUNEA I	CARACTERUL ZONEI
ARTICOLUL 1	Condiționări GENERALE
ARTICOLUL 2	Servitui
SECȚIUNEA II	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ARTICOLUL 3	Utilizări admise
ARTICOLUL 4	Utilizări admise CU CONDIȚIONĂRI
ARTICOLUL 5	Utilizări Interzise
SECȚIUNEA III	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR
ARTICOLUL 6	Caracteristici ale parcelelor
ARTICOLUL 7	Amplasarea clădirilor față de alinament
ARTICOLUL 8	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
ARTICOLUL 9	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
ARTICOLUL 10	Condiții de acces și circulații
ARTICOLUL 11	Staționarea autovehiculelor
ARTICOLUL 12	Înălțimea maximă a clădirilor
ARTICOLUL 13	Aspectul exterior al clădirilor
ARTICOLUL 14	Condiții de echipare edilitară
ARTICOLUL 15	Spații verzi
ARTICOLUL 16	Împrejmuri
SECȚIUNEA IV	POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR
ARTICOLUL 17	PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI
ARTICOLUL 18	COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

1.2. ZONELOR ÎNTRAVILAN ȘI ÎNTRAVILAN

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1: CONDIȚIONĂRI GENERALE

Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înălțare a riscului rezultate din studiile geologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism; în zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelilor de gaze naturale, electrice, apă canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform normelor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic Zonal, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înălțurarea riscului. Înălțurarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

ARTICOLUL 2: SERVITUTI

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguliri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemelor de irigații sau desecare și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI ADMISE

- Dotări de învățământ: școli, grădinițe, creșe, after-school, etc;
- Construcții cu funcțiunea de centre de cercetare, școli profilate pe domenii specifice;
- Campus universitar/scolar;
- Cluburi pentru copii, cu activități specifice;
- Funcțiuni turistice: unități de cazare, căminie studențești;
- Amenajări pentru practicarea sportului în spații deschise și/sau acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă; săli de sport; terenuri de sport;
- Funcțiuni culturale: bibliotecă, muzeu, săli de expoziții, etc;
- Funcțiuni administrative – sedii ale instituțiilor publice;
- Funcțiuni financiar-bancare: sedii și filiale de bănci, societăți de asigurări, etc;
- Comerț alimentar și nealimentar cu amănuntul;
- Alimentație publică: restaurant, cafenea, cofetărie, bar, etc.;
- Echipe edilitare;
- Circulații / platforme pietonale și carosabile;
- Parcaje publice;
- Loc de joacă pentru copii;

10/02/2019

REPLAN

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN ÎNTRAVILAN ȘI ÎNFIINȚĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"

- Grădini, scuaruri publice.

ARTICOLUL 4: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite extinderea și mansardarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardat va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).
 - Se admit servicii complementare:
 - Servicii și mici activități manufacturiere;
- cu următoarele condiții:
- Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

ARTICOLUL 5: UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la Articolele 3 și 4.
- Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei.
- Sunt interzise funcțiile de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.) sau agricolă (grăduri de animale etc.).

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 6: CARACTERISTICILE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:

- suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;
- frontul la stradă să fie de minim 30 metri;
- Pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile mai sus menționate se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va prezenta modalitatea de conformare la condițiile prezentului regulament;
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile se vor retrage cu 10 metri față de aliniament;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

ARTICOLUL 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 0,0 m;
- În cazul parcelelor de colț, limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu spațiul public;
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.

ARTICOLUL 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea

construcției, măsurată la streașină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 8 metri.

ARTICOLUL 10: CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil dintr-un drum public sau un drum cu acces public sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 3 metri;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.

ARTICOLUL 11: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, în cazul în care nu se pot asigura locuri de parcare în interiorul parcelei, se poate asigura necesarul de parcare pe o altă parcelă, cu condiția ca în faza de autorizare să se prezinte soluția aferentă parcajelor;
- Necesarul locurilor de parcare se va face conform Regulamentului General de Urbanism;
- Se interzic parcarca și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

ARTICOLUL 12: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supaterane: subsol + parter + 4 etaje (S+P+4).
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streașină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 metri.
- Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 27 m.

ARTICOLUL 13: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban;
- 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. (HG 525/1996, Art. 32);
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu torasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului;
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lăcuită pentru acoperișul înclinat, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul;
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

ARTICOLUL 14: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Emiterea autorizațiilor pentru executarea construcțiilor este admisă numai după obținerea autorizației aferentă echipării complete edilitar-urbanistice (drumuri și utilități) a teritoriului definit în prezentul PUZ;
- Recepția lucrărilor de autorizare a construcțiilor este condiționată de finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului definit în prezentul PUZ, adică de recepția

REPLAN

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA ÎNTRĂDUCERII TERENULUI ÎN URBANISM ȘI REGLEMENTĂRI ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE "SEĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"

- lucrărilor complete de infrastructură;
- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Fiecare parțelă va dispune de o platformă sau de un spațlu interior parțelal (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațliul public.

ARTICOLUL 15: SPAȚII VERZI

- Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 30% din suprafața totală a parțelal. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;
- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca grădini de fațadă în proporție de minim 25% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă;
- Se recomandă utilizarea vegetației ca element de mascare a clădirilor cu gabarite ce depășesc scara locului;
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi.

ARTICOLUL 16: ÎMPREJURIMI

Împrejurimile sunt opționale. Dacă acestea se realizează, vor respecta următoarele condiționări:

- Porțile de intrare se vor realiza din materiale naturale (lemn, metal) și vor respecta tipologia locală. Înălțimea porții va fi de maxim 1,80 m și deschiderea de 1,00 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea;
- Porțile de acces pe parțelă se vor deschide spre interiorul parțelal;
- Împrejurimile orientate către spațliul public vor avea obligatoriu un soclu opac, din piatră, cu o înălțime minimă de 60 cm și maximă de 90 de cm și o parte transparentă, realizată din lemn, grilaj metalic, etc. Înălțimea maximă a gardului nu va depăși 1,60 m;
- Înălțimea împrejurimilor comune cu parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT maxim = 45%

ARTICOLUL 18: COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

CUT maxim = 1,8

ROPLAN

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI
ARTIC "SITUAȚIA URBANĂ TRANSILVANIA"

1.1.1. - **PLANUL DE ÎNCADRARE A SERVICIILOR**

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Zona este destinată dezvoltării centrelor comerciale de dimensiuni mari, care urmează să deservescă nevoile și cerințele publicului larg.

ARTICOLUL 1: CONDIȚIONĂRI GENERALE

Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de îndepărtare a riscului rezultate din studiile geologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.

În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșă de reglementări urbanistice conform normelor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la îndepărtarea riscului. Îndepărtarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

ARTICOLUL 2: SERVICIUL

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndigui și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

SECȚIUNEA 1b: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni administrative – birouri, sedii de companii, showroom-uri, etc.;
- Funcțiuni financiar-bancare: sedii și filiale de bănci, societăți de asigurări, etc.;
- Funcțiuni culturale: spații expoziționale, săli de conferințe etc.;
- Alimentație publică;
- Centre comerciale;
- Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- Depozit, centru de distribuție;
- Comerț;
- Autoservice, spălătorie auto, showroom;
- Activități productive în construcții mici;
- Sedii administrative, spații și anexe destinate personalului;
- Echipare edilitară;
- Circulații / platforme pietonale și carosabile, parcaje publice;

- Loc de joacă pentru copii;
- Grădini, scuaruri publice.

ARTICOLUL 4: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardat va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțime $\geq 1,4$ m);

ARTICOLUL 5: UTILIZĂRI ÎNȚERZISE

- Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei;
- Sunt interzise funcțiunile de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.) sau agricolă (grăduri de animale altele decât anexele gospodărești, etc.);
- Este interzisă funcțiunea de locuire;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 6: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:
- suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;
- frontul la stradă să fie de minimum 30 metri;
- Pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile mai sus menționate se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va prezenta modalitatea de conformare la condițiile prezentului regulament;
- Se permite operațiunile de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile se vor retrage cu 10 metri față de aliniament;
- Se va respecta de asemenea o aliniere de 13 m din axul drumului, cu respectarea avizului administratorului drumului;
- În cazul parcelelor de colț, alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

ARTICOLUL 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 m;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu spațiul public;
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.

ARTICOLUL 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎNTE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 metri.

ARTICOLUL 10: CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces direct la drumurile publice, conform destinației construcției. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 3 metri;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stănjenească circulația pietonală și auto;
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare reforțoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cel care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția țesăturii bordurii;
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesurile la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; în zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturile pentru infrastructura de telecomunicații;
- Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă, etc.; după caz, acestea pot fi inferbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții și direcția lor către construcții. Se va evita impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime, cu alcătuirea și dotările conform normativelor;
- Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

ARTICOLUL 11: STĂȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelelor sau în parcarile amenajate care deservesc centrele comerciale;
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate;
- Necesarul locurilor de parcare se va face conform Regulamentului General de Urbanism;
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plășătat cel puțin un copac la 5 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeurile.

ARTICOLUL 12: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supaterane: 2 subsoluri + parter + 4 etaje (2S+P+4).
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 metri;

RSPLAN

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN ÎNTRĂMĂN ȘI REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"

- Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 32 m.

ARTICOLUL 13: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiilor acestora, caracterului zonei (HG 575/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- 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. (HG 575/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lăsată să se oxideze pentru acoperișuri înclinate, țencuie pentru fațade, plăci din piatră sau țencuie pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplărie (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

ARTICOLUL 14: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Emiterea autorizațiilor pentru executarea construcțiilor este admisă numai după obținerea autorizației aferente echipei complete edilitar-urbanistice (drumuri și utilități) a teritoriului definit în prezentul PUZ;
- Recepția lucrărilor de autorizare a construcțiilor este condiționată de finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului definit în prezentul PUZ, adică de recepția lucrărilor complete de infrastructură;
- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Frizele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 15: SPAȚII VERZI

- Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 30% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;
- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă în proporție de minim 25% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă;
- Se recomandă utilizarea vegetației ca element de mascare a clădirilor cu gabarite ce depășesc scara locului;
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi.

ARTICOLUL 16: ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile sunt opționale. Dacă acestea se realizează, vor respecta următoarele condiționări:

- Porțile de intrare se vor realiza din materiale naturale (lemn, metal) și vor respecta tipologia locală. Înălțimea porții va fi de maxim 1,80 m și deschiderea de 1,00 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea;

- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea obligatoriu un soclu opac, din piatră, cu o înălțime minimă de 60 cm și maximă de 90 de cm și o parte transparentă, realizată din lemn, grilaj metalic, etc. Înălțimea maximă a gardului nu va depăși 1,60 m;
- Înălțimea împrejmuirilor comune cu parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI CONFORM CU
 • $POT_{maxim} = 45\%$

ARTICOLUL 18: COEFICIENȚUL DE OCUPARE AL TERENULUI ORIGINALUL
 • $CU_{maxim} = 3$

- Funcțiuni administrative – birouri, sedii de companii, showroom-uri, etc.;
- Funcțiuni financiar-bancare: sedii și filiale de bănci, societăți de asigurări, etc.;
- Funcțiuni culturale: spații expoziționale, săli de conferințe etc.;
- Alimentație publică;
- Centre comerciale;
- Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- Depozit, centru de distribuție;
- Comerț;
- Autoservice, spăătorie auto, showroom;
- Activități productive în construcții mici;
- Sedii administrative, spații și anexe destinate personalului;
- Echipe edilitară;

- Circulații / platforme pietonale și carosabile, parcaje publice;
- Loc de joacă pentru copii;
- Grădini, scuaruri publice.

ARTICOLUL 4: UTILIZĂRI ADMISE CU CÂNDIȚIONĂRI

- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și conformare, precum și a posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțime $\leq 1,4$ m);
- Se admite amplasarea unor funcțiuni de cazare turistică, cu condiția ca organizarea acestora să fie doar la nivelurile superioare ale construcției, unitățile de cazare fiind interzise la nivel Parter și Subsol/Demisol.

ARTICOLUL 5: UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei;
- Sunt interzise funcțiunile de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.) sau agricolă (grăduri de animale altele decât anexele gospodărești, etc.);
- Este interzisă funcțiunea de locuire;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 6: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Se consideră construisibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:
 - suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 200 mp;
 - frontul la stradă să fie de minim 12 metri;
- Pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile mai sus menționate se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va prezenta modalitatea de conformare la condițiile prezentului regulament;
- Se permite operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile se vor amplasa în front continuu, fără retragere de la aliniament;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

ARTICOLUL 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Construcțiile se vor alina de limitele laterale în vederea constituirii frontului continuu; în cazul în care există un calcan pe proprietatea vecină, noua construcție se va alina de acesta pe lungimea acestuia;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcela fiind delimitată posterioră; în acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu spațiul public;
- Clădirile se vor retrage de la linia posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4 metri.

ARTICOLUL 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea

construcției, măsurată la streașină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 0 metri.

ARTICOLUL 10: CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces direct la drumurile publice, conform destinației construcției.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stănjenească circulația pietonală și auto;
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scări cu roțile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; în zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;
- Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, piatră, lemn, cărămidă; după caz, acestea pot fi interbato; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către construcții. Se va evita impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime, cu alcătuirea și dotările conform normativelor.
- Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesurile și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

ARTICOLUL 11: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor se va face în parcurile special amenajate care deservesc centrele comerciale;
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spații special amenajate;
- Necesarii locurilor de parcare se va face conform Regulamentului General de Urbanism;
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 5 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeur.

ARTICOLUL 12: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraetajate: subsoț+ parter+ 3 etaje (S+P+3).
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streașină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 metri.
- Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 m.

ARTICOLUL 13: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban;
- 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. (HG 525/1996, Art. 32);
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului. Acoperșurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului;
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lăsată fâșuită pentru acoperșuri înclinate, tencuie pentru fațade, plăci din platră sau tencuie pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

ARTICOLUL 14: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Emiterea autorizațiilor pentru executarea construcțiilor este admisă numai după obținerea autorizației aferentă echipării complete edilitar-urbanistice (drumuri și utilități) a teritoriului definit în prezentul PUZ;
- Recepția lucrărilor de autorizare a construcțiilor este condiționată de finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului definit în prezentul PUZ, adică de recepția lucrărilor complete de infrastructură;
- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firlele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcele (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 15: SPAȚII VERZI

- Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 10% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperșuri verzi, terase verzi;
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi.

ARTICOLUL 16: ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile sunt opționale. Dacă acestea se realizează, vor respecta următoarele condiționări:
- Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea o înălțime maximă de 60 cm.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- POT maxim = 80 %

ARTICOLUL 18: COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- COI maxim = 2.0

CONFORM CU
ORIGINALUL

ROPLAN

10/3/20

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII TRAFICULUI ÎN INFRASTRUCTURĂ SI REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI
MIXTE "GRĂDINA URSAȚĂ TRANSILVANIA"

ROPLAN

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA ÎNTRĂDUCERII TERENULUI ÎN ÎNTRĂDUCERE ȘI REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ DE FUNCȚIUNI MIXTE "GRĂDINA URBANĂ TRAIAN VĂRABIE"

PLANUL URBANISTIC ZONAL

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1: CONDIȚIONĂRI GENERALE

Autorizarea construcțiilor aflete, parțial sau total, în zonele identificate cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înălturare a riscului rezultate din studiile geologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din reglamentele locale de urbanism.

În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșă de reglementări urbanistice conform normelor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic Zonal, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înălturarea riscului. Înălturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

ARTICOLUL 2: SERVITUȚI

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderca, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului îndigului și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții și amenajări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment;
- Parcuri de agrement specializate, cu construcții aferente: parc botanic, grădină botanică, seră, parc zootehnic, echitație, vrollera, turn de alpinism, turn de observație, roată panoramică, etc;
- Amenajări pentru practicarea sportului în spații deschise și/sau acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă; săli de sport; terenuri de sport;
- Cazare turistică de dimensiuni mici: camping, glamping, bungalows;
- Comerț alimentar și nealimentar cu amănuntul;
- Alimentație publică: restaurant, cafenea, cofetărie, bar, etc.;
- Echipele edilitare;
- Circulații / platforme pietonale și carosabile;
- Parcuri publice;
- Loc de joacă pentru copii;
- Grădini, scuaruri publice.

ARTICOLUL 4: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția să nu afecteze calitatea și integritatea spațiilor verzi sau plantate.

ARTICOLUL 5: UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la Articolele 3 și 4;
- Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (sonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei;
- Sunt interzise funcțiunile de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.) sau agricolă (grajduri de animale etc.).

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR.

ARTICOLUL 6: CARACTERISTICILE PARCELELOR.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:

- suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;
- frontul la stradă să fie de minim 30 metri;
- Pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile mai sus menționate se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va prezenta modalitatea de conformare la condițiile prezentului regulament;
- Se permite operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile se vor retrage cu 10 metri față de aliniament;
- În cazul parcelelor de colț aliniera se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

ARTICOLUL 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10,0 m;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; în acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu spațiul public;
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 metri.

ARTICOLUL 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 metri.

ARTICOLUL 10: CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces direct la drumurile publice, conform destinației construcției. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 3 metri;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stănjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la

- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția țesăturii bordurii;
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; în zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulături pentru infrastructura de telecomunicații;
- Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, piatră, lemn, cărămidă; după caz, acestea pot fi interbater. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către construcții. Se va evita impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alai turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime, cu alcătuirea și dotările conform normativelor.
- Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesurile și amenajările din locuință vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelii;

- În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare în interiorul parcelei, se poate asigura necesarul de parcare pe o altă parcelă, cu condiția ca în faza de autorizare să se prezinte soluția aferentă parcelelor;
- Necesarul locurilor de parcare se va face conform Regulamentului General de Urbanism.
- Se interzic parcarea și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale

- Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supaterane: subsol + parter + 4 etaje (S+P+4);

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 metri;
- Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 27 m;
- Se admit excepții pentru construcțiile/instalațiile a căror fișă tehnică specifică înălțimi care depășesc înălțimile maxime admise în prezentul regulament, precum voliera, turnul alpinștilor, turn de observație, roată panoramică, etc.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban;

- Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32);
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme

simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul pînă-gol va fi cel specific programului;

- Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lăsată fîșuită pentru acoperișuri înclinate, țenculeli pentru fațade, plăci de piatră sau țenculeli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplărit (uși și ferestre) se recomandă lemnul;
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

ARTICOLUL 14: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Emiterea autorizațiilor pentru executarea construcțiilor este admisă numai după obținerea autorizației aferente echipării complete edilitar-urbanistice (drumuri și utilități) a teritoriului definit în prezentul PUZ;
- Recepția lucrărilor de autorizare a construcțiilor este condiționată de finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului definit în prezentul PUZ, adică de recepția lucrărilor complete de infrastructură;
- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Fridele de bransament și canalizare vor fi integrate în împrejurime;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcele (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 15: SPAȚII VERZI

- Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;
- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă în proporție de minim 25% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă.
- Se recomandă utilizarea vegetației ca element de mascare a clădirilor cu gabarite ce depășesc scara locului;
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi.

ARTICOLUL 16: ÎMPREJURIMI

Împrejurimile sunt opționale. Dacă acestea se realizează, vor respecta următoarele condiționări:

- Porțile de intrare se vor realiza din materiale naturale (lemn, nulele, metal) și vor respecta tipologia locală, conform imaginilor alăturate. Înălțimea porții va fi de maxim 1,80 m și deschiderea de 1,00 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea;
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejurimile orientate către spațiul public vor avea obligatoriu un soclu opac, din piatră, cu o înălțime minimă de 60 cm și maximă de 90 de cm și o parte transparentă, realizată din lemn, nulele sau grilaj metalic. Înălțimea maximă a gardului nu va depăși 1,60 m.
- Înălțimea împrejuririlor comune cu parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- POT maxim = 30%

CON. 14 CU
ORIGINALUL

REPLAN

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN ÎNFRÂNTĂRI ȘI REGLEMENTĂRII ACOSTUMĂ CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI
MIXTE "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"

ARTICOLUL 18: COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

• COT maxIm = 1.0

ROPLAN

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA ÎNTRĂLUIRII TERENULUI ÎN ÎNTRĂLUIRI ȘI REGLEMENTĂRI ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE "ORAȘULINA URBANĂ TRANSILVANIA"

1.1. Conținutul documentului

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1: CONDIȚIONĂRI GENERALE

Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de îndepărtare a riscului rezultate din studiile geologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;

În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform normelor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic Zonal, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se institue interdicție temporară de construire până la îndepărtarea riscului. Îndepărtarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

ARTICOLUL 2: SERVICII

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguit și regularizare, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții și amenajări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment;
- Amenajări pentru practicare sportivă în spații deschise și/sau acoperite, anexe necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă; săli de sport; terenuri de sport;
- Cazare turistică: hotel, pensiuni, camping, glamping;
- Construcții cu funcțiunea de centre de agrement, centre SPA;
- Comerț alimentar și nealimentar cu amănuntul;
- Alimentație publică: restaurant, cafenea, coferărie, bar, etc.;
- Echipare edilitară;
- Circulații / platforme pietonale și carosabile;
- Parcaje publice;
- Loc de joacă pentru copii;
- Grădini, scuaruri publice.

ARTICOLUL 4: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția să nu afecteze calitatea și integritatea spațiilor verzi sau plantate.

ROPLAN

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA ÎNTRUCURĂRII TERENULUI ÎN TRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE "SPĂCIA URBANĂ TRANSILVANIA"

ARTICOLUL 5: UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate în Articolele 3 și 4;
- Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei;
- Sunt interzise funcțiunile de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.) sau agricolă (grăduri de animale etc.).

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 6: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:

- suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;
- frontul la stradă să fie de minim 30 metri;
- Pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile mai sus menționate se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va prezenta modalitatea de conformare la condițiile prezentului regulament;
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile se vor retrage cu 10 metri față de aliniament;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

ARTICOLUL 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10,0 m;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; în acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu spațiul public;
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 metri.

ARTICOLUL 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎNTELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 metri.

ARTICOLUL 10: CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces direct la drumurile publice, conform destinației construcției. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 3 metri;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stănjenească circulația pietonală și auto;
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la

accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurilor;
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectat tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; în zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturile pentru infrastructura de telecomunicații;
- Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, piatră, lemn, cărămidă; după caz, acestea pot fi înleabate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către construcții. Se va evita impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton în mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dîneșlunat minime, cu alcătuirea și dotările conform normativelor;
- Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

ARTICOLUL 11: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei;
- În cazul în care nu se pot asigura locuri de parcare în interiorul parcelei, se poate asigura necesarul de parcare pe o altă parcelă, cu condiția ca în faza de autorizație să se prezinte soluția aferentă parcajelor;
- Necesarul locurilor de parcare se va face conform Regulamentului General de Urbanism;
- Se interzic parcare și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

ARTICOLUL 12: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de șapte niveluri supraetere: 2 subsoluri + parter + 6 etaje (2S+P+6).
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 28 metri.
- Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 35 m.

ARTICOLUL 13: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban;
- 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. (HG 525/1996, Art. 32);
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastiche arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului;

- Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țigă ceramică sau tablă lăsată fâșuită pentru acoperișuri înclinate, tencuială pentru fațade, plăci din piatră sau tencuială pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru lămpărire (uși și ferestre) se recomandă lemnul;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

ARTICOLUL 14: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Emiterea autorizațiilor pentru executarea construcțiilor este admisă numai după obținerea autorizației aferente echipării complete edilitar-urbanistice (drumuri și utilități) a teritoriului definit în prezentul PUZ;
- Recepția lucrărilor de autorizare a construcțiilor este condiționată de finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului definit în prezentul PUZ, adică de recepția lucrărilor complete de infrastructură;
- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 15: SPAȚII VERZI

- Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;
- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă în proporție de minim 25% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă;
- Se recomandă utilizarea vegetației ca element de mascare a clădirilor cu gabarite ce depășesc scara locului;
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi.

ARTICOLUL 16: ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile sunt opționale. Dacă acestea se realizează, vor respecta următoarele condiționări:

- Porțile de intrare se vor realiza din materiale naturale (lemn, metal) și vor respecta tipologia locală, conform imaginilor alăturate. Înălțimea porților va fi de maxim 1,80 m și deschiderea de 1,00 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea obligatoriu un soclu opac, din piatră, cu o înălțime minimă de 60 cm și maximă de 90 de cm și o parte transparentă, realizată din lemn, nulele sau grilaj metalic. Înălțimea maximă a gardului nu va depăși 1,60 m.
- Înălțimea împrejmuirilor comune cu parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- POT maxim = 35%

ARTICOLUL 18: COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- CUT maxim = 2.4

1. - 2019. 10. 10.

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1: CONDIȚIONĂRI GENERALE

Nu este cazul.

ARTICOLUL 2: SERVICII

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguieli și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- Circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile;
- Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- Amenajări pentru practicarea sportului în spații deschise; terenuri de sport;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Pavilioane cu activități flexibile;
- Grupuri sanitare spații pentru administrare și întreținere.

ARTICOLUL 4: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția să nu afecteze calitatea și integritatea spațiilor verzi sau plantate și a de a fi complet demontabile. După demontarea construcțiilor temporare, spațiile vor fi aduse la starea lor inițială.

ARTICOLUL 5: UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la Articolele 3 și 4.
- Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 6: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- Suprafața minimă a parcelei construibile este de 2000 mp, cu un front la stradă de minim 35 m.
- În cazul locurilor de joacă pentru copii, suprafața minimă a parcelei este de 250 mp.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNDELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 10: CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII

- Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

ARTICOLUL 11: STĂȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se interzic parcare și staționarea autovehiculelor.

ARTICOLUL 12: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis a clădirilor va fi de maxim un nivel suprateran. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,0 metri. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 12,0 m de coale pe înălțime existente ale terenului.

ARTICOLUL 13: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban;
- Autorizarea executării construcțiilor rare, 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. (HG 525/1996, Art. 32);
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului. Acoperșurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi cel specific programului;
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lăsată lațuită pentru acoperșuri înclinate, tencuie pentru fațade, placaje din platră sau tencuie pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplări (uși și ferestre) se recomandă lemnul;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

ARTICOLUL 14: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- În vecinătatea terenurilor de sport și a spațiilor de joacă pentru copii vor fi prevăzute surse de apă potabilă.

ARTICOLUL 15: SPAȚII VERZI

- Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minimum 50% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperșuri verzi, terase verzi;
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi.

ARTICOLUL 16: ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile nu sunt recomandate, eventual cele din gard viu;

REPLAN

ELABORARE PLAN LUCRĂRI ȘI ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN ÎNTRĂVILAN ȘI REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI
MODE "GRĂDINA NIREANĂ TRANSILVANIA"

- Dacă din motive de securitate este necesară realizarea de împrejmuiri, acestea se vor executa din materiale naturale: lemn, piatră, vegetație și vor avea o înălțime maximă de 1,60 m, cu un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm. De asemenea, vor fi dublate cu gard viu.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- POT maxim = 5%

ARTICOLUL 18: COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- CUF maxim = 0.1

Nu este cazul.

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiți și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

ARTICOLUL 3: ... UTILIZĂRI ADMISE:

- Circulații rutiere și amenajări specifice aferente: platforma căilor de circulație, lucrări de sistematizare verticală, poduri, pasaje, iluminat public, semnalizare și orientare rutieră;
- Parcaje publice organizate în lungul căii de circulație rutieră sau într-o formă compactă;
- Circulații pietonale;
- Pistă de biciclete;
- Rigole;
- Rețele edilitare și branșamente: conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen;
- Spații verzi;
- Accesele spre parcele riverane;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Stații de transport în comun;
- Mobilitate urbană.

- Nu este cazul.

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a tramei stradale;
- Se interzic orice construcții amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea străzilor sau realizarea străzilor propuse
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;

REPLAN

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN TRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI
MICE "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"

SECȚIUNEA III: CONDII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 6: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 9: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 10: CONDII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 11: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor amenaja parcaje în lungul căilor de comunicație rutieră sau în formă compactă unde este posibil;
- Se interzic parcarea și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

ARTICOLUL 12: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 3,0 metri.

ARTICOLUL 13: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Mobilier urban (stații de autobuz, coșuri de guno, bănci, locuri de joacă pentru copii, etc.)
 - Pentru confecționarea mobilierului urban se vor folosi materiale naturale: lemn, piatră, metal, elemente ceramice. Este interzisă utilizarea de materiale sintetice: membrane bituminoase, etc.;
 - Elementele din lemn vor fi tratate cu ulei, bănuite sau vopsite în următoarele culori: natur, alb, albastru, maro, gri, verde;
 - Elementele ceramice utilizate pentru învelitori sau finisaje, vor avea culori naturale;
 - Zidăria din piatră vor rămâne aparente (recomandabil) sau vor fi tencuite și zugrăvite în nuanțe de alb, crem, bej și albastru (tradițional).
- Pavimente
 - Principalele căi de circulație rutieră vor avea îmbrăcăminte de asfalt.

ARTICOLUL 14: CONDII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- În interiorul zonei căilor de comunicație rutieră pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune;
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului de circulație și conduse spre emisari sau canalizare publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile sau parcelele învecinate.

ARTICOLUL 15: SPAȚII VERZI

- În lungul căilor de circulație vor fi amenajate zone verzi, unde este posibil;

ARTICOLUL 16: ÎMPREJURIRI

- Se vor realiza din materiale naturale, specifice locului: lemn, piatră, vegetație;

CONFORM CU
ORIGINALUL

ROPLAN

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENURILOR ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI
MIXTE "ERĂCINA URBANĂ TRANSILVANIA"

- Împrejmuririle vor avea o înălțime maximă de 1,60 m, cu un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 17: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- POT maxim nu este cazul.

ARTICOLUL 18: COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- CUT maxim nu este cazul.

CONFORM CU
ORIGINALUL

ROPLAN
BIROU DE PROIECTARE

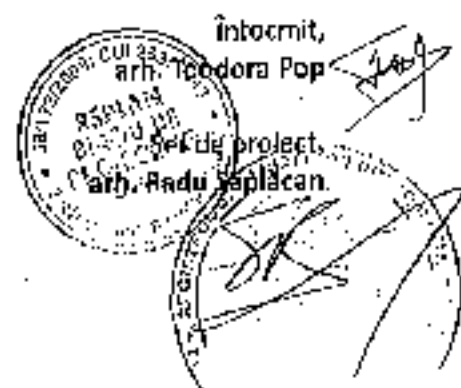
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA ÎNTRUCURIRII TERENULUI ÎN ÎNTRUZ LĂN ȘI ÎNREGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI
MIXTE "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul zonei studiate se propun următoarele unități funcționale:

- IS_1 – Zona instituții publice și servicii
- IS_2 – Zona mixtă de instituții și servicii
- IS_3 – Zona mixtă de instituții și servicii
- ZM_1 – Zonă de activități mixte
- ZM_2 – Zonă de activități mixte
- Va – Zonă verde
- Ccr – Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Unitățile teritoriale de referință de mai sus sunt ilustrate grafic în partea desenată a documentației atașată, în cadrul planșei 3. *Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională.*



CONFORM CU
ORIGINALA

18/07/21

VOLUMUL III

PLANUL DE ACȚIUNE

În vederea implementării investițiilor propuse în
obiectivul:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII
TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU
FUNCTIUNI MIXTE "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"

Orașul Beclean, Județul Bistrița-Năsăud
2022

Beneficiar : Primăria Orașului Beclean
Reprezentant : Nicolae Moldovan, în calitate de primar

Proiectant : SC RSPIAN BIROU DE PROIECTARE SRL
Reprezentant : Radu Săplăcan, în calitate de arhitect





CONFORM CU
ORIGINALUL
1099

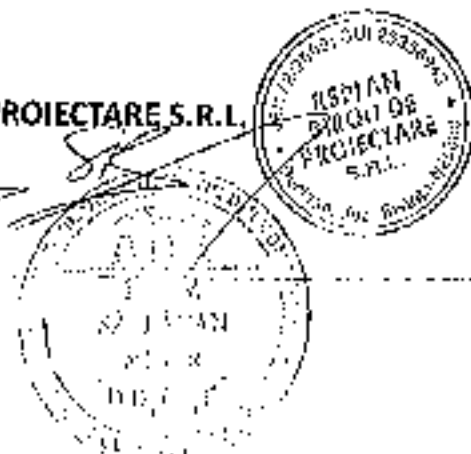
()
()

()
()

FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE "GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA"
NUMĂRUL VOLUMULUI	III
DENUMIREA VOLUMULUI	PLANUL DE ACȚIUNE
DENUMIREA BENEFICIARULUI	Oraș Beclean
DENUMIREA PROIECTANTULUI	S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L. arh. Radu Săplăcan arh. Teodora Pop
DATA PREDĂRII	îunie-2022

COPIE
ORIGINALUL
5/10/22



ROPLAN

elaborare plan urbanistic zonal în vederea introducerii terenului în intravilan și reglementării acestuia ca zonă cu
funcțiuni mixte "GRĂDINA ȘI ZONĂ TRANSILVÂNIE"

CONFIRMĂRI
ORIGINALI
10/09/2011

100%
ORIGINAL

LISTA SEMNĂTURILOR

PROIECTANT GENERAL

S.C. RSPLAN BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Strada Mihai Viteazul, nr. 23, loc. Beclean,
Jud. Bistrița Năsăud

ȘEF DE PROIECT

arh. Radu Săplăcan

PROIECTANT

arh. Teodora Pop



COPIU
ORIGINALU

[Signature]

()

1

()

()

PLAN DE ACȚIUNE

În vederea implementării investițiilor propuse

CONFORM CU
ORIGINALUL

Logos

ETAPA	CATEGORIE DE COSTURI	RESPONSABILUL	DURATA
ETAPA 1	OPERATIUNI CADASTRALE	FINANȚARI	
1. Obținere Certificat de Urbanism pentru Operațiuni cadastrale, extindere rețea electrică, extindere rețea de alimentare cu apă, extindere rețea de alimentare cu gaze naturale, extindere rețea de canalizare, reabilitare drumuri		Orașul Beclean	2 luni
ETAPA 2	2. Lucrări cadastrale	Orașul Beclean	2 luni
OPERATIUNI CADASTRALE	2.1. Procedura de achiziție a serviciilor cadastrale		1 lună
	2.2. Denumirea parcelor conform reglementărilor PUZ		1 lună
ETAPA 3	3. Extinderea rețelei electrice	Orașul Beclean	10 luni
ECHIPARE EDILITARĂ	3.1. Proiectare rețea electrică		6 luni
	3.1.1. Proiectare de achiziție - servicii de proiectare în vederea extinderii rețelei electrice		1 lună
	3.1.2. Obținere Aviz tehnic de racordare(ATR)		1 lună
	3.1.3. Obținere Aviz de Conținut Urban		1.5 luni
	3.1.4. Obținere AC pentru extinderea rețelei		1.5 luni
	3.1.5. Elaborare Proiect tehnic(PT)		1 lună
	3.2. Execuția rețele electrice		4 luni
	3.2.1. Procedura de achiziție servicii de execuție		1 lună
	3.2.2. Organizare de șantier		0.5 luni
	3.2.3. Lucrări de execuție		2 luni
	3.2.4. Recepția lucrărilor		0.5 luni
ETAPA 3	4. Extinderea rețelei de alimentare cu apă	Orașul Beclean	10 luni
ECHIPARE EDILITARĂ	4.1. Proiectare rețea de alimentare cu apă		6 luni
	4.1.1. Proiectare de achiziție - servicii de proiectare în vederea extinderii rețelei de alimentare cu apă		1 lună
	4.1.2. Obținere Aviz de principiu		1 lună
	4.1.3. Obținere Aviz de Conținut Urban		1.5 luni
	4.1.4. Obținere AC pentru extinderea rețelei		1.5 luni
	4.1.5. Elaborare Proiect tehnic(PT)		1 lună
	4.2. Execuția rețea de alimentare cu apă		4 luni
	4.2.1. Procedura de achiziție - servicii de execuție		1 lună
	4.2.2. Organizare de șantier		0.5 luni
	4.2.3. Lucrări de execuție		2 luni

STADIUL DE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEZICULĂ INTRODUCERII ÎN FUNCȚIUNĂ ÎN INSTANȚĂ ȘI ÎN REGLEMENTĂRI ATESTATE CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE "ERAȘINA URBANĂ TRANSILVANIA"

	4.2.4. Recepția lucrărilor		0,5 luni
ETAPA 3. ECHIPARE EDILITARĂ	5. Extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale	Orașul Beclean	10 luni
	5.1. Proiectare rețea de alimentare cu gaze naturale		6 luni
	5.1.1. Procedură de achiziție - servicii de proiectare în vederea extinderii rețelei de alimentare cu gaze naturale		1 luni
	5.1.2. Obținere Aviz - Soluție de resort		1 luni
	5.1.3. Obținere Aviz de Concl. de Urbanism		1,5 luni
	5.1.4. Obținere AC pentru extinderea rețelei		1,5 luni
	5.1.5. Elaborare Proiect tehnic (PT)		1 luni
	5.2. Execuțiile rețea de alimentare cu gaze naturale		4 luni
	5.2.1. Procedură de achiziție - servicii de execuție		1 luni
	5.2.2. Organizare de șantier		0,5 luni
	5.2.3. Lucrări de execuție		2 luni
	5.2.4. Recepția lucrărilor		0,5 luni
ETAPA 3. ECHIPARE EDILITARĂ	6. Extinderea rețelei de canalizare	Orașul Beclean	10 luni
	6.1. Proiectare rețea de canalizare		6 luni
	6.1.1. Procedură de achiziție - servicii de proiectare în vederea extinderii rețelei de canalizare		1 luni
	6.1.2. Obținere Aviz de principiu		1 luni
	6.1.3. Obținere Aviz de Concl. de Urbanism		1,5 luni
	6.1.4. Obținere AC pentru extinderea rețelei		1,5 luni
	6.1.5. Elaborare Proiect tehnic (PT)		1 luni
	6.2. Execuțiile rețea de canalizare		4 luni
	6.2.1. Procedură de achiziție - servicii de execuție		1 luni
	6.2.2. Organizare de șantier		0,5 luni
	6.2.3. Lucrări de execuție		2 luni
	6.2.4. Recepția lucrărilor		0,5 luni
ETAPA 4. AMENAJAREA STRĂZILOR	7. Amenajare străzi conform P.U.Z.	Orașul Beclean	12 luni
	7.1. Proiectare rețea de străzi		5,5 luni
	7.1.1. Procedură de achiziție - servicii de proiectare		1 luni
	7.1.2. Elaborare propunere de P.U.Z.		0,5 luni
	7.1.3. Obținere Aviz de Concl. de Urbanism		1,5 luni
	7.1.4. Obținere AC pentru extinderea rețelei		1,5 luni
	7.1.5. Elaborare Proiect tehnic (PT)		1 luni
	7.2. Execuțiile străzi cf. PT		6,5 luni
	7.2.1. Procedură de achiziție - servicii de execuție		1 luni
	7.2.2. Organizare de șantier		1 luni
	7.2.3. Lucrări de execuție		4 luni
	7.2.4. Recepția lucrărilor		0,5 luni
ETAPA 5. CONSTRUCȚIA OBIECTIVELOR	8. Construcția obiectivelor	Orașul Beclean/Investitori	120 luni

CALENDAR
în vederea implementării investițiilor propuse

CATEGORIE DE LUARE											
ETAPA 1											
Obținere Consiliat de Urbanism pentru Operațiuni cadastrale, studiere aspect electric, acordare licențe de alimentare cu apă caldă, acordare licențe de alimentare cu gaze naturale, stabilirea rețelei de distribuție, reglementări											
ETAPA 2. OPERAȚIUNI CADASTRALE											
Lucrări cadastrale											
Procedura de activare a serviciilor cadastrale											
Determinarea parajelor cuilora reglementărilor PLU											
ETAPA 3. ECHIPARE EDILITARĂ											
Extinderea rețelei electrice											
Proiectare rețea electrică											
Execuție rețea electrică											
Determinarea rețelei de alimentare cu apă											

CONFORM CU
ORIGINALUL

[illegible]

Intocemit:

art. Teodora Pop

Şef de proiect:—

arh. vidu šāplācān

10/10

CONFIRM CU
ORIGINALUL

Cartierul
Pedirei

DJ172
spre Becléan

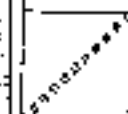
DJ172

Complex balnear
Băile Figa



LEGENDĂ GRAFICĂ

LIMITE



LIMITA ZONEI STUDIAȚE

CĂI DE COMUNICAȚIE



DRUM JUDEȚEAN DJ172

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

Acest document este proprietatea Intervenitului a Ogo Becléan și este sub
incidența legii 34/2002 privind dreptul de acces. Utilizarea se face sub
condiția ca să nu se facă reproducerea și distribuția fără autorizarea expresă a autorului. Documentul este valabil
numai cu semnătura și ștampila în regim.

PROIECTANT GENERAL

ROPLAN
B. I. D. C. P. I. A. P. I. S. T. D.

Strada Mihai Viteazul, nr. 1
Becléan, județul Bistrița-Năsăud
Tel. 0742076688

Berechilelor:

Gras BECLEAN,
reprezentată de primar NICOLAE NICOLAE

Adresa:

Albaș, cartierul nr. 2, Becléan,
Județul Bistrița-Năsăud

Denunțarea proiectului:

FIȘA DE PROIECTARE P. A. N. U. R. A. N. S. T. I. C. Z. O. N. A. L. A. V. I. D. E. R. E. A.
INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVI A. N. S. I.
REGLEMENTĂRII ACȚIUNII ÎN Z. O. N. A. L. A. V. I. D. E. R. E. A.
MATE GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA

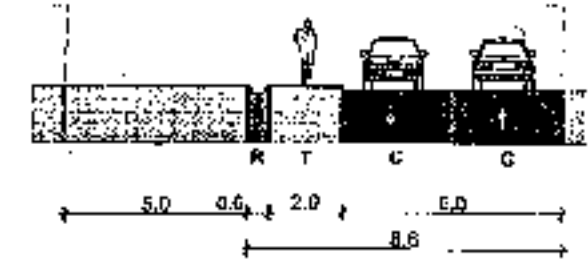
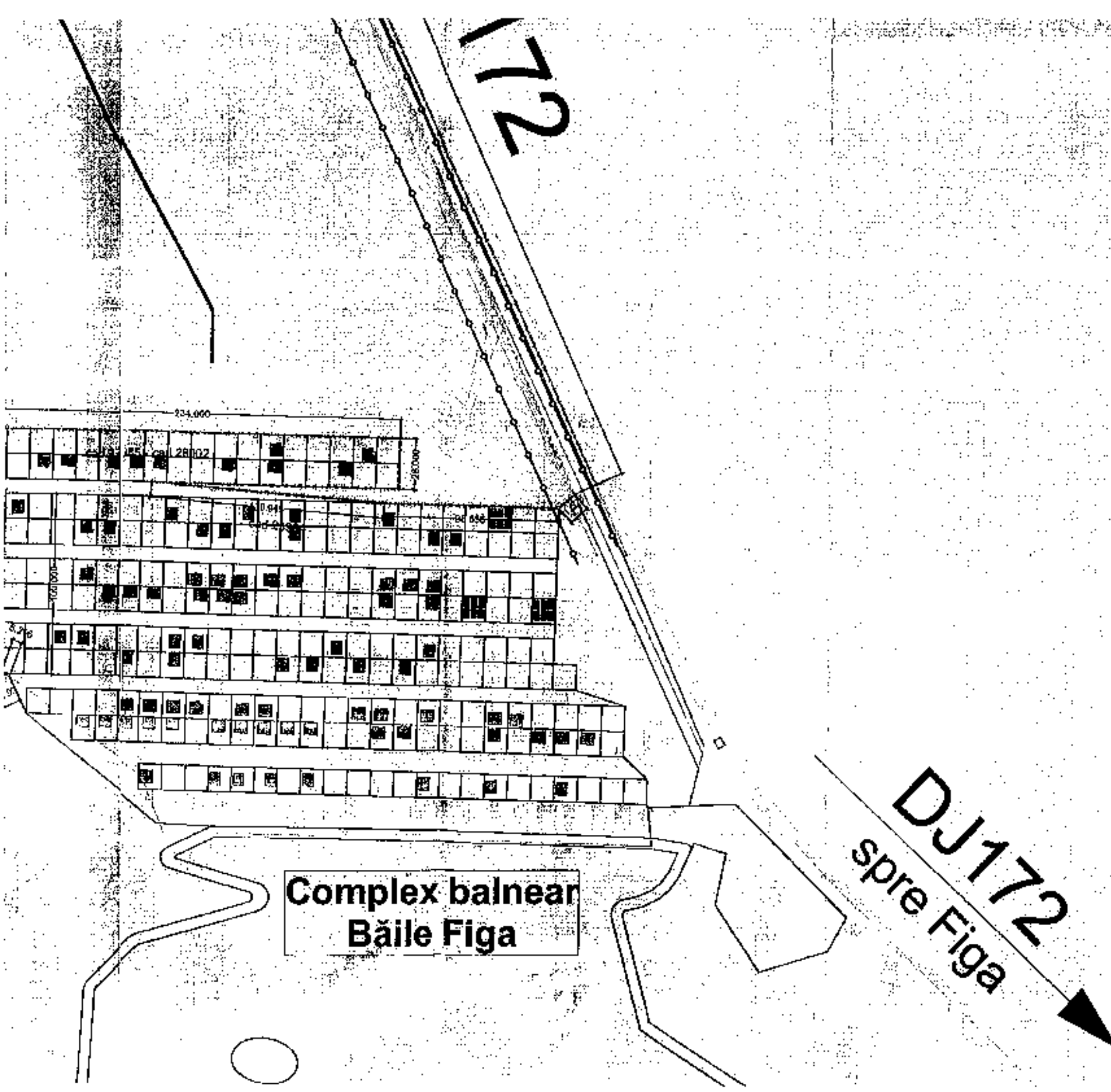
Ampasament:

orașul Becléan,
județul Bistrița-Năsăud, CF 25003

	NUME:	SEMINA
Sau proiect	DR. RADU SAPUNARIU	<i>[Signature]</i>
Proiectat	DR. TEOCORĂ POP	<i>[Signature]</i>
Ordonat	DR. TEOCORĂ POP	<i>[Signature]</i>

Încadrare în teritoriu

Scara	1:1000
Faza	Aviz (faza P.U.Z.)
Data	5/10/2022
Planșă	1.



Profilul stradal existent DJ 172 - 8.60 m
T = Trotuar, C = Carosabil, R = Râșol

CONFORM CU
ORIGINALUL
1/10/2022

Acest document este proprietatea Intechplan s. R. și este în posesia titularului. Este interzisă reproducerea și utilizarea în scopuri comerciale sau publice. Documentul este valabil numai în scopurile pentru care a fost emis.

PROIECTANT GENERAL
INTECHPLAN
S.R.L.
Strada Mihai Viteazul, nr. 23,
Beclean, județul Bistrița-Năsăud
tel. 0742078898

Beneficiar:
Orăș. BECLEAN,
reprezentată de primarul NICOLAE MOLDOVAN

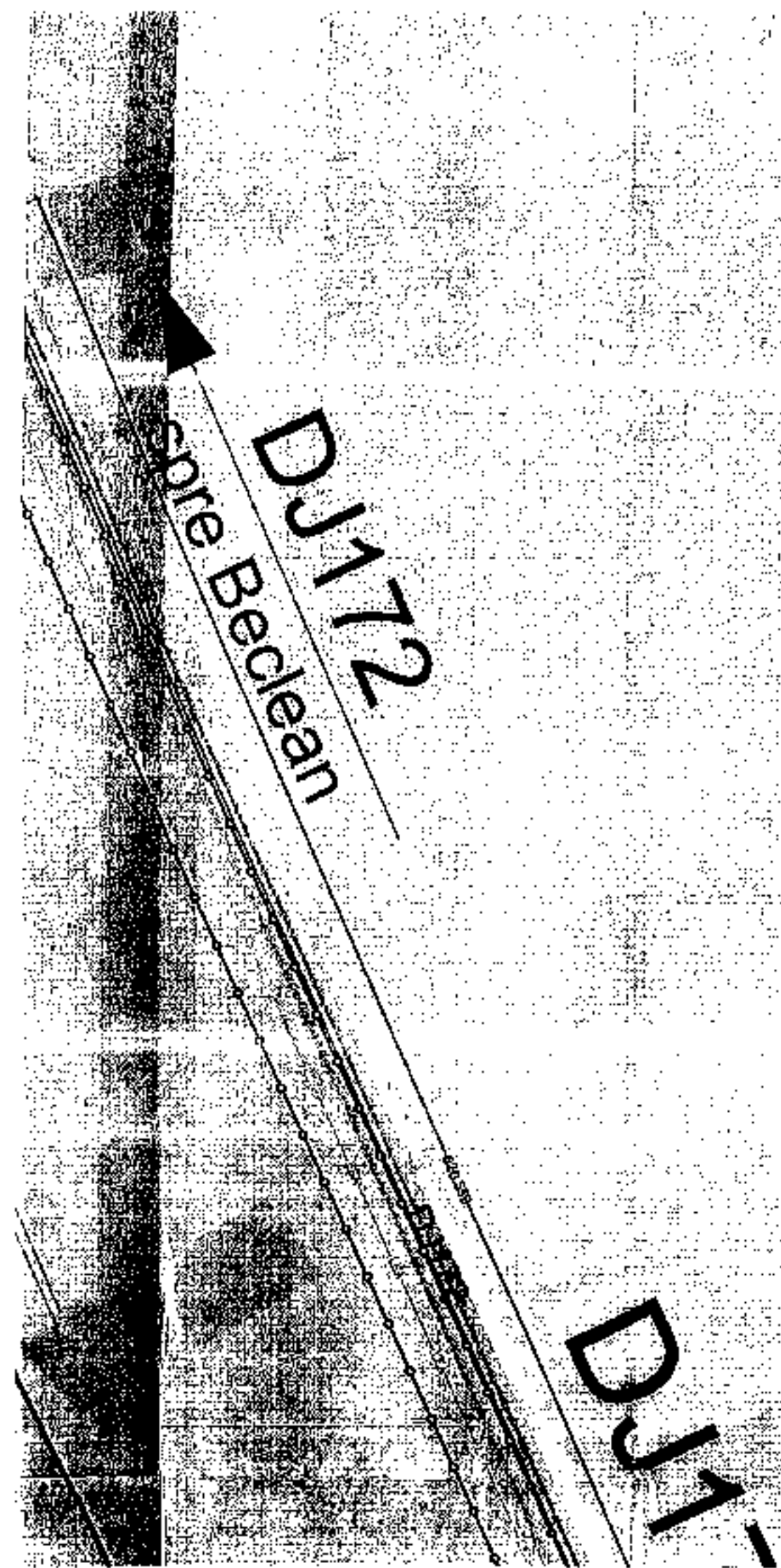
Adresa:
Strada Trandaf. Alb, nr. 2, Beclean,
Județul Bistrița-Năsăud

Denumirea proiectului:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA
INTRODUCERII TERENURILOR ÎN ÎNCADRAREA
REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
ÎN GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA

Amplasament:
orașul Beclean,
Județul Bistrița-Năsăud, CF. 28003

	NUME	SEMNAȚ
Sofortier:	MR. RADU ȘARLAȘAN	
Proiectant:	MR. TEODORA POP	
Direcțor:	MR. TEODORA POP	

Situația existentă	
Scara: 1:2000	Faza:
Proiectat:	Aviz fază P.U.Z.
Data:	Planșă:
9/10/2022	2.



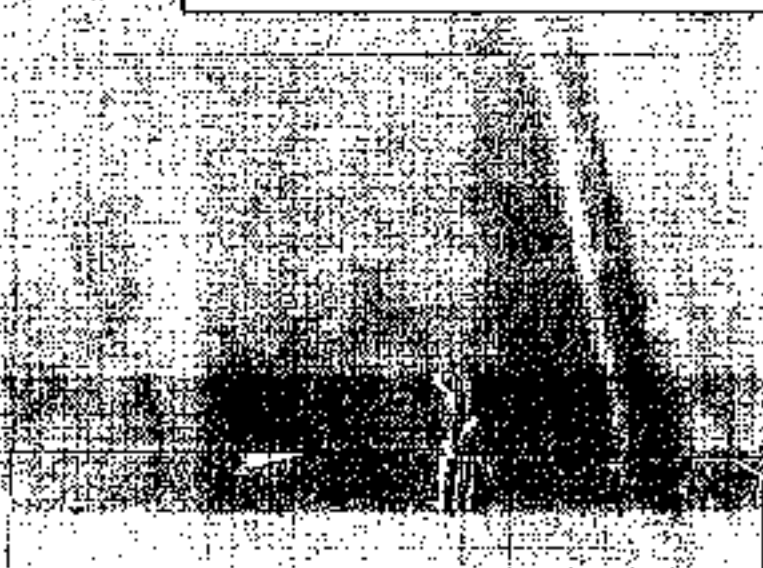
Zona studiată	Suprafata (mp)	%
Teren situat în Extravilan	494034	100.00%
Total	494034	100.00%

LEGENDĂ GRAFICĂ

LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIAȚE
	LIMITE CADASTRALE ACTUALE
CĂI DE COMUNICAȚIE	
	DRUM JUDEȚEAN DJ172
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
	TEREN SITUAT ÎN EXTRAVILAN
ECHIPARE EDILITARĂ	
	LEA - MEDIE TENSIUNE
	CULOAR TEHNIC LEA - 24m
	REȚEA DE GAZ EXISTENTĂ
	REȚEA DE CANALIZARE EXISTENTĂ

Numar Punct	X (m)	Y (m)
616	629974.871	439775.747
615	629967.634	440009.834
614	629939.618	440008.765
613	629943.911	439870.574
612	629931.856	440000.984
611	629928.796	440099.473
610	629936.534	440108.015
75	630137.618	440020.403
72	630229.511	439977.672
65	630324.584	439935.516
62	630416.827	439894.025
55	630510.776	439850.730
52	630603.115	439810.373
44	630685.660	439772.836
43	630879.174	439757.148
42	630826.072	439622.856
41	630553.172	438444.561
621	630508.962	438335.054
39	630400.405	438385.504
38	630330.410	439418.089
37	630306.333	439363.979
36	630259.806	439285.863
35	630222.011	439176.508
34	630216.709	439154.456
33	630216.036	439126.430
32	630085.873	439157.119
31	630059.785	439167.911
30	630026.612	439189.652
29	630020.837	439212.319
28	630006.154	439228.043
27	629991.550	439231.910
26	629979.308	439230.389
25	629987.051	439239.319
24	629958.891	439258.879
23	629930.192	439281.526
22	629884.554	439292.476
21	629878.615	439292.804
20	629865.735	439303.708
19	629844.798	439343.781
18	629863.099	439373.458
17	629866.480	439393.685
16	629868.812	439434.977
15	629866.843	439462.872
14	629855.930	439489.033
13	629838.421	439540.855
12	629830.830	439565.082
11	629830.064	439578.920
10	629840.510	439636.184
9	629840.160	439671.102
8	629838.966	439705.208
7	629835.903	439757.133
6	629830.243	439776.009
620	629838.628	439789.459
619	629838.633	439784.518
618	629838.484	439787.623
617	629946.894	439774.878

Suprafata = 494034 mp

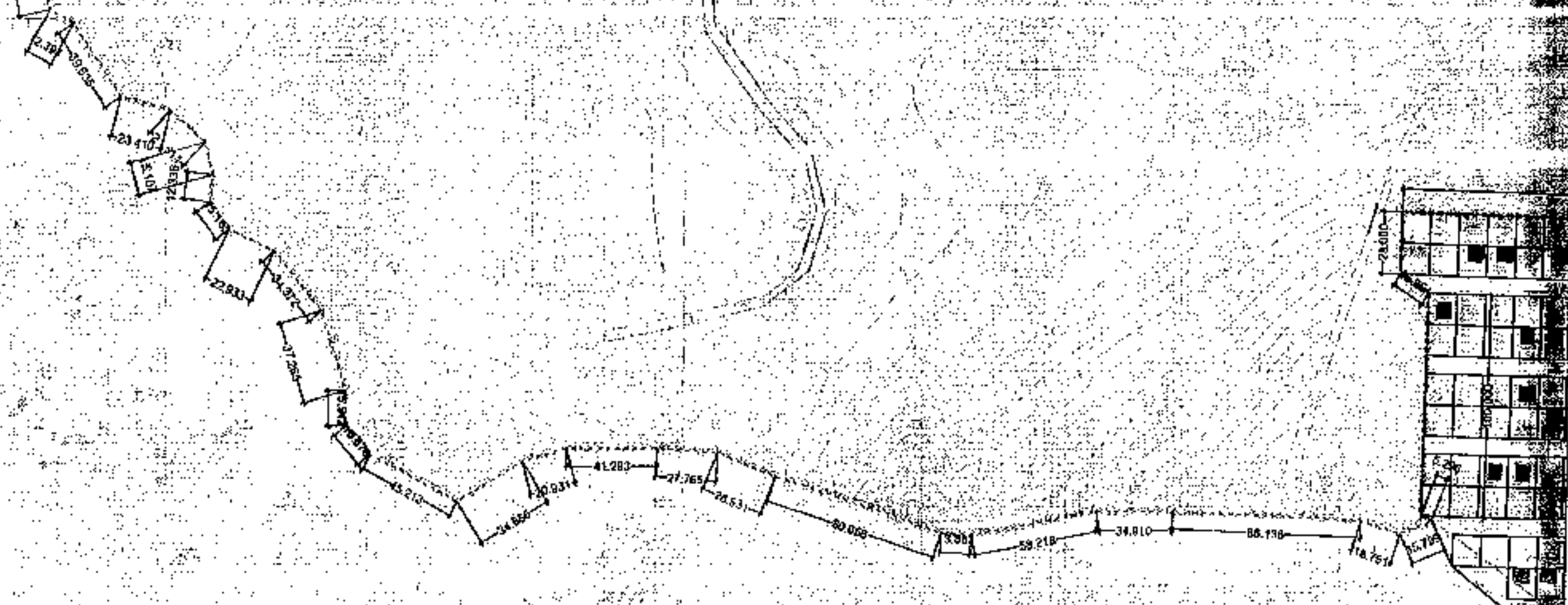


CONFORM CU ORIGINALU

08/24

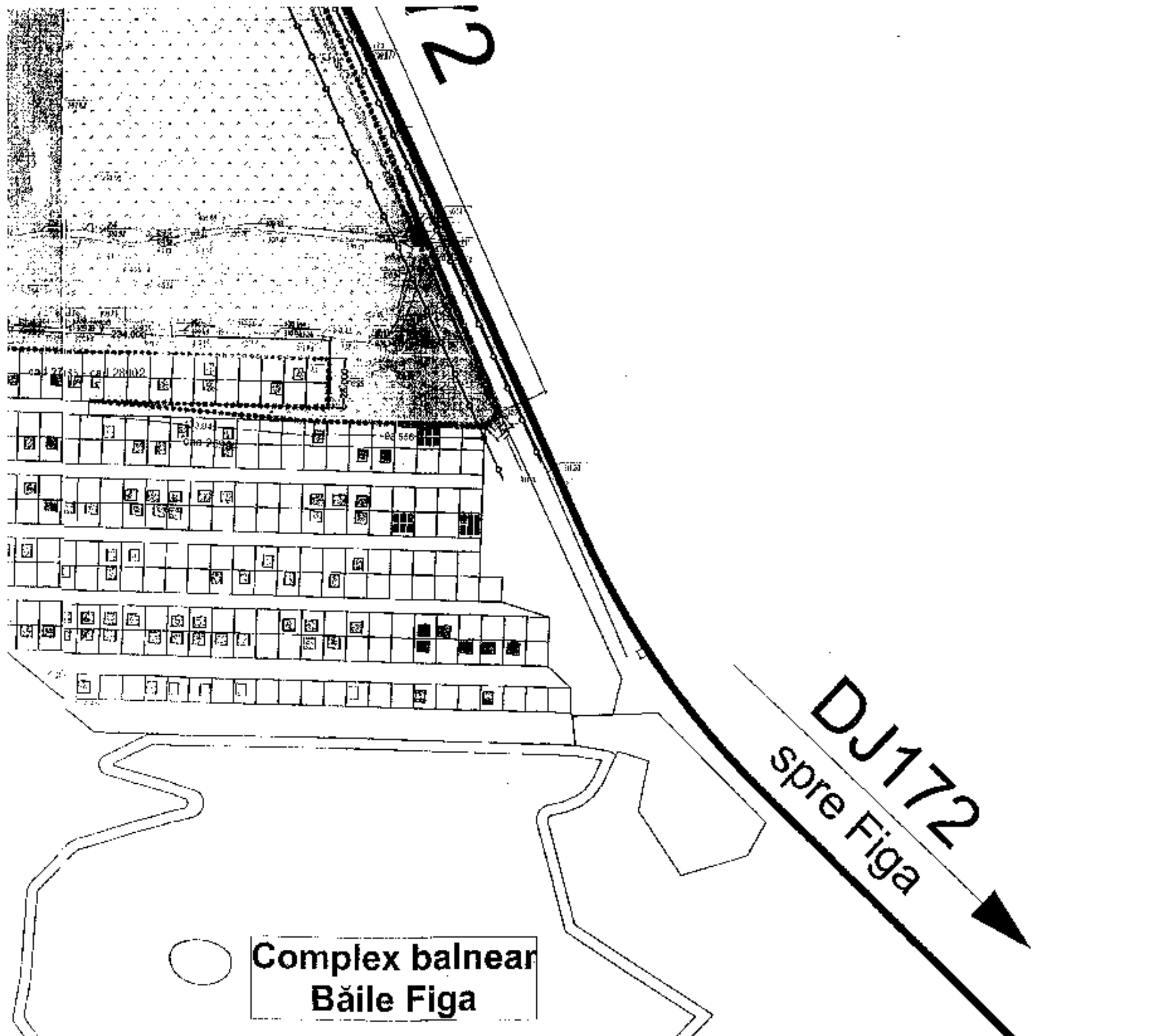
Marj

449-267-



Cartierul Podirei

CONFORM
ORIGINALII



26	629879.308	439230.889
25	629867.061	439239.319
24	629958.891	439258.879
23	629930.192	439281.528
22	629894.654	439292.476
21	629878.615	439292.804
20	629865.735	439303.703
19	629844.798	439343.781
18	629863.099	439373.458
17	629868.480	439393.685
16	629868.812	439434.977
15	629868.843	439462.672
14	629855.830	439489.033
13	629838.421	439540.855
12	629830.680	439565.682
11	629830.068	439578.920
10	629840.510	439636.184
9	629840.160	439671.302
8	629838.966	439705.208
7	629835.903	439757.193
6	629830.243	439775.009
620	629838.628	439789.459
619	629838.533	439784.518
618	629936.484	439787.623
617	629946.684	439774.878

Suprafata = 494034 mp

Actul de autorizare a planului de amenajare a teritoriului este emis în baza Legii nr. 107/1996 privind organizarea și funcționarea administrației publice locale, în vigoare la data emiterii, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 347/2008 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul funcțiilor publice, în vigoare la data emiterii, cu modificările și completările ulterioare.

PROIECTANT GENERAL

RCP PLAN
București

Strada Mihail Viteazul, nr. 93
Bacău, Județul Bacău
tel. 0742076800

Beneficiari:

Oraș BĂCĂU
reprezentat de primarul NICOLAE VOLODOVAN

Adresa:

Strada Trandafirilor, nr. 7, Bacău,
Județul Bacău

Denumirea proiectului:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA
IMPLANTĂRII TERENULUI ÎN ÎNCADRAREA SI
REGLEMENTĂRII ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
GRĂDINA URBANĂ TRANSILVANIA

Amploasa ment:

Orașul Bacău,
Județul Bacău

	NUME:	SEMANE
Șef proiect	ing. RADU SĂLĂGĂR	
Proiectant	ing. TEODORA POP	
Desenat	ing. TEODORA POP	

Folosința terenurilor
ORIGINALUL

Scara:	
Proiectat:	10/2021
Data:	6/11/2022
Aviz faza P.U.Z.	

Pășune: 494034 m²

INTRAVILAN PROPUȘ

LEGENDA

LIMITE

LIMITA INTRAVILAN EXISTENT

LIMITE CADASTRALE ACTUALE

LIMITA ZONEI STUDIATE

LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ

CĂI DE COMUNICAȚIE

DRUM JUDEȚEAN DJ172

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ A TERENURILOR

PĂȘUNI

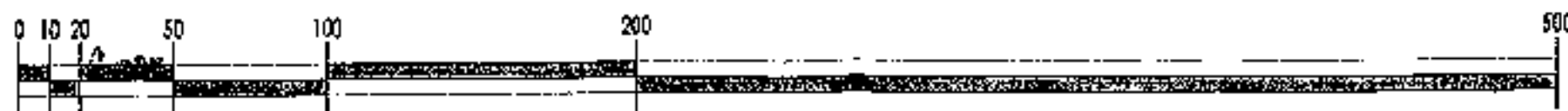
CONFORM CU ORIGINALUL

Numar Punct	X [m]	Y [m]
616	629974.871	438775.747
615	629967.604	440009.634
614	629939.618	440008.785
613	629943.951	439870.674
612	629931.856	440300.964
611	629928.795	440009.473
610	629936.634	440108.915
75	630137.618	440020.403
72	630228.511	439977.672
65	630324.584	439935.516
67	630116.627	439894.025
65	630510.776	439850.730
62	630603.115	439810.373
44	630665.560	439772.938
43	630679.174	439757.140
42	630625.072	439622.856
41	630553.172	439444.561
621	630508.962	439335.054
39	630400.405	439385.504
38	630330.410	439418.089
37	630306.333	439363.970
36	630269.806	439265.963
35	630222.011	439176.606
34	630216.709	439154.456
33	630216.036	439126.430
32	630065.873	439157.119
31	630059.785	439167.911
30	630026.612	439189.602
29	630020.837	439212.319
28	630006.154	439220.043
27	629991.550	439231.910
26	629979.303	439230.369
25	629967.651	439239.318
24	629956.891	439259.879
23	629930.192	439281.526
22	629891.554	439292.476

DJ172

CONFIRM DU
ORIGINAL

Cartierul Podirei



BILANȚUL TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR PROPUSE SPRE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN

Categorie de folosință	Suprafața	
	mp	%
Pășune	494034	100.00%
Total	494034	100.00%

CONFORM CU
ORIGINALUL

Alteza

Cantierul Podire

DJ 172
spre Beclean

Va
POT max: 30%
CUT max: 1.0
H max: S+P+4

Va
POT max: 30%
CUT max: 1.0
H max: S+P+4

ZM_1
POT max: 30%
CUT max: 1.0
H max: S+P+4

Va
POT max: 30%
CUT max: 1.0
H max: S+P+4

ZM_1
POT max: 30%
CUT max: 1.0
H max: S+P+4

ZM_1
POT max: 30%
CUT max: 1.0
H max: S+P+4

IS 2
POT max: 30%
CUT max: 1.0
H max: S+P+4

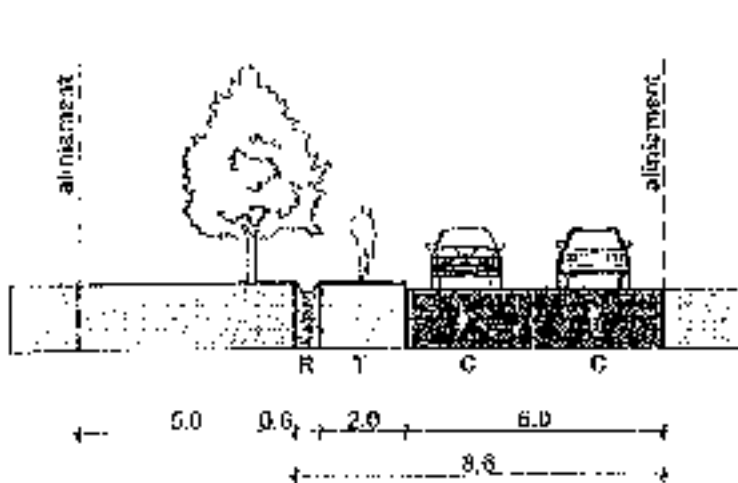
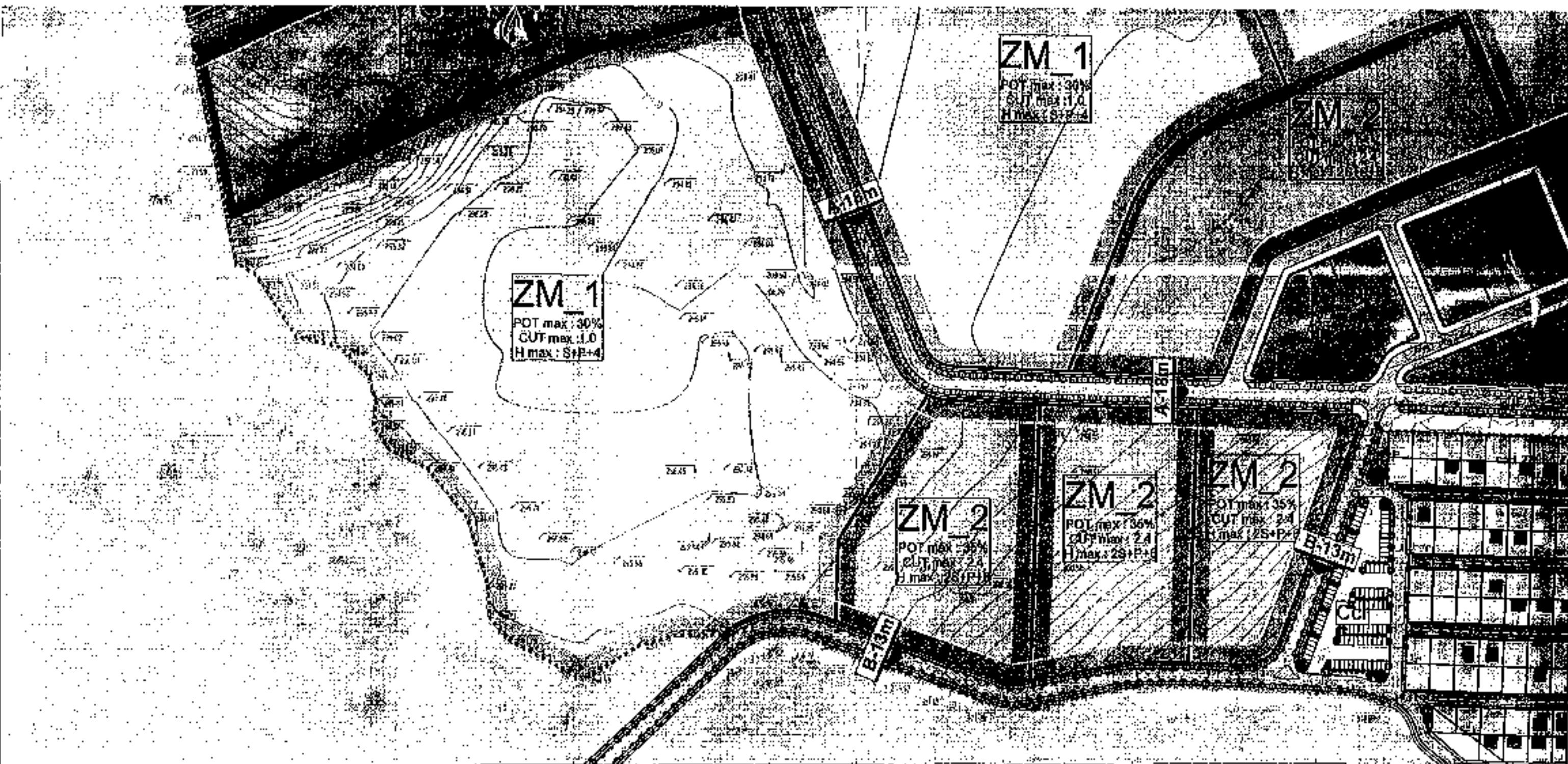
A48m

A48m

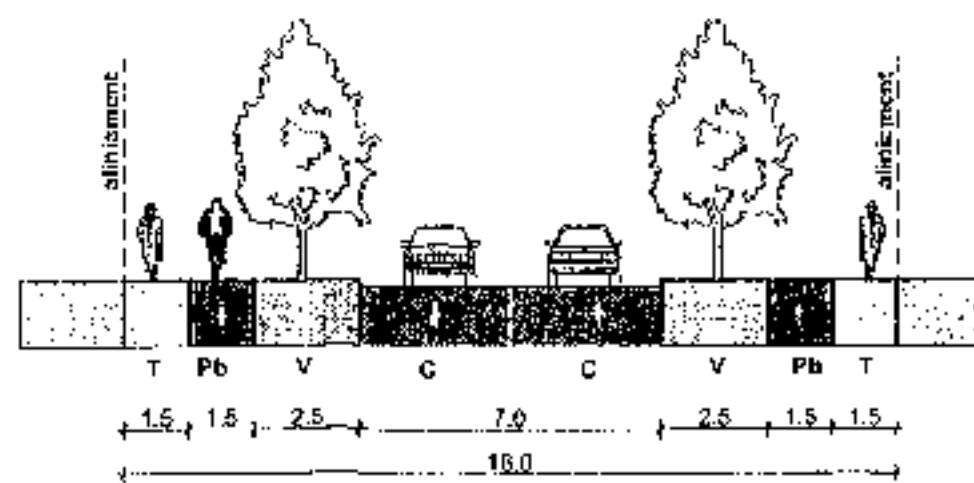
A48m

A48m

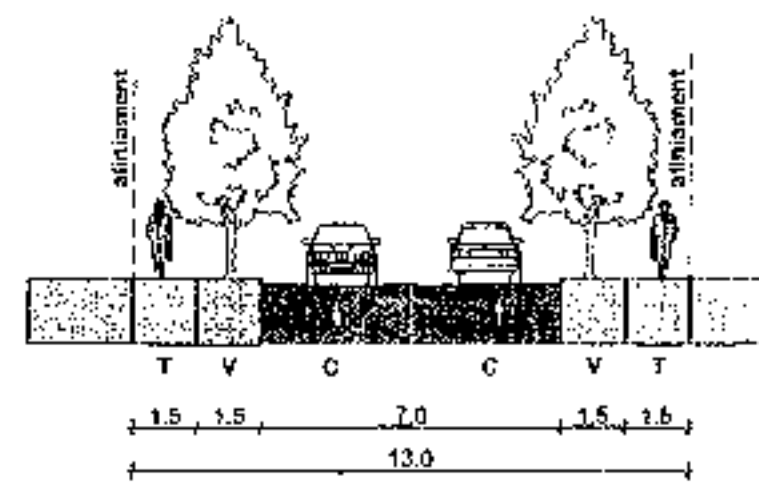
ZM_1



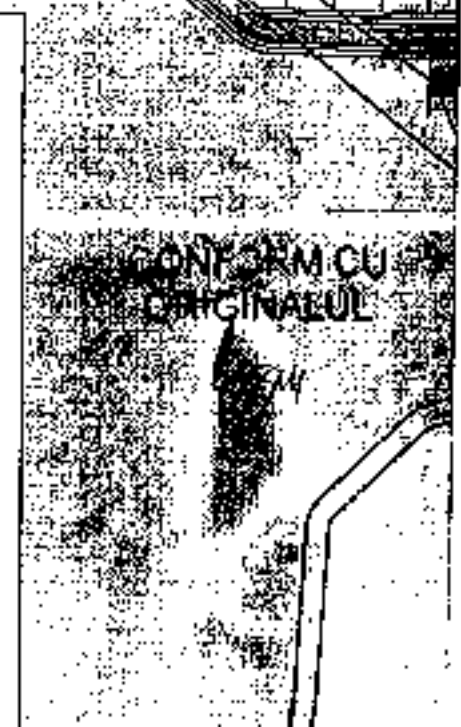
Profil stradal propus DJ 172 - 8.60 m
 T = Troeur, C = Carosabil, R = Rigo

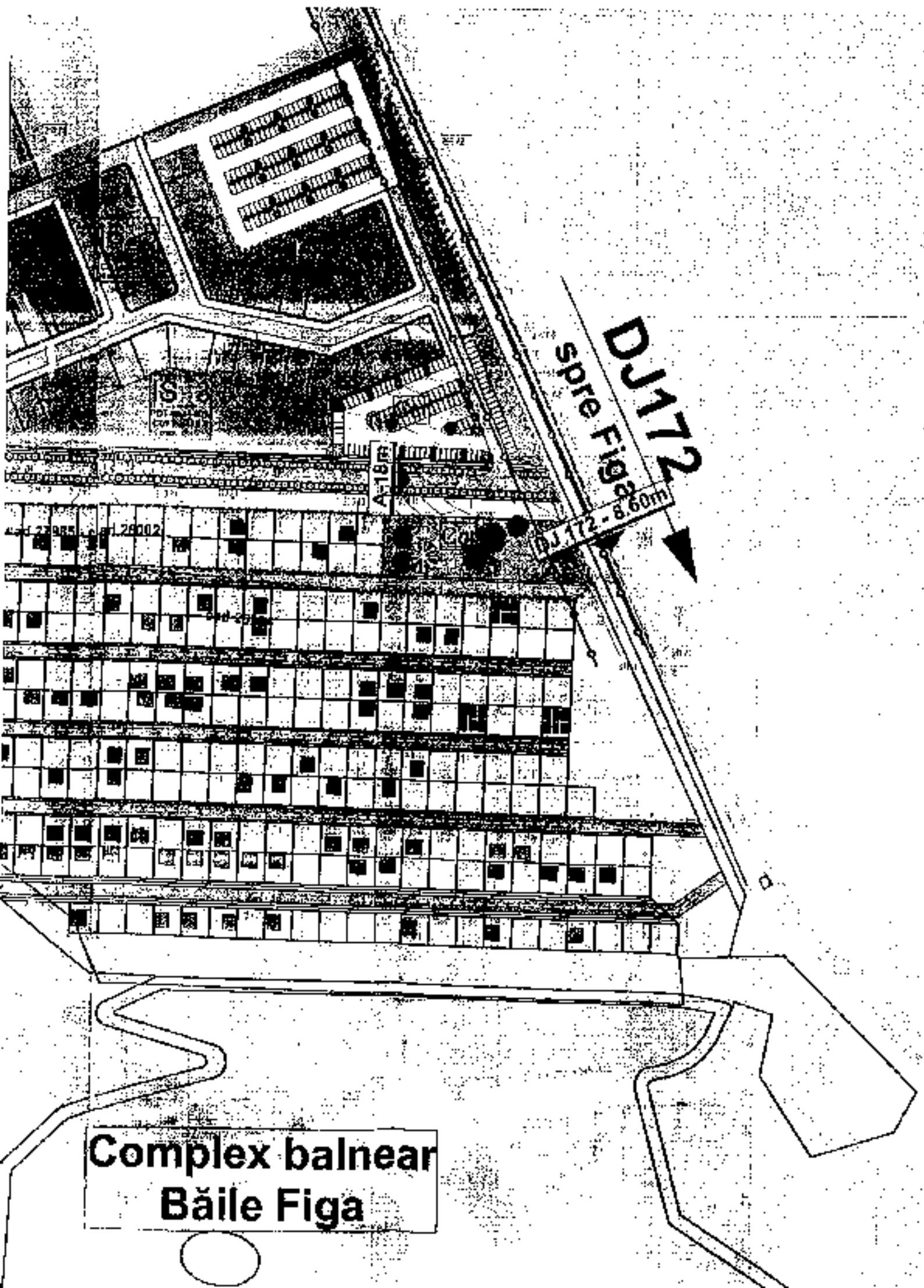


Profil stradal A - 18.0 m
 T = Troeur, C = Carosabil, V = Zonă verde, Pb = Pista de bicicli



Profil stradal B - 13.0 m
 T = Troeur, C = Carosabil, V = Zonă verde





	servicii
	ZM_1: Zonă de activități mixte
	ZM_2: Zonă de activități mixte
	Va: Zonă verde
	Ccr: Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

REGLEMENTĂRI

	RETRAGERE DE LA ALINIAMENT
	ZONĂ CONSTRUIBILĂ

ECHIPARE EDILITARĂ

	LEA - MEDIE TENSIUNE
	CULDAR TEHNIC LEA - 24in

18	629883.085	439373.458
17	629888.480	439393.885
16	629888.812	439434.977
15	629886.843	439462.672
14	629855.930	439489.033
13	629839.421	439540.855
12	629830.880	439585.082
11	629830.068	439578.920
10	629840.510	439635.184
9	629840.160	439671.102
8	629838.966	439705.208
7	629835.903	439757.133
6	629830.243	439775.009
620	629836.628	439789.459
618	629838.633	439784.518
618	629938.684	439787.623
617	629946.884	439774.878

Suprafața = 494034 mp

ACEST DOCUMENT este proprietatea Intelectuală a Grup Beclan și este sub încredințare legală și/sau putere de semnătură de către Intervenții și trebuie să fie păstrată cu grijă pentru a fi folosită în scopul pentru care a fost eliberată. Nu este permisă reproducerea și difuzarea fără autorizația scrisă a Intervenției. Depunerea este valabilă numai cu semnătură și stampilă de autenticitate.

PROIECTANT GENERAL

ROPLAN
BROF de proiectare

Strada Mihail Viteazul, nr. 21,
Beclan, Județul Bistrița-Năsăud
Tel. 0742076688

Beneficiari:

Grup BECLAN,
reprezentat de primar NICOLAE MOLDOVAN

Adresa:

Aleza Transilvaniei, nr. 2, Beclan,
Județul Bistrița-Năsăud

Denunțarea proiectului

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA
INTRODUCERII TERENUL ÎN ÎNTRAVILAN ȘI
REGLEMENTĂRI ACESTUIA CA ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
GRĂDINA URDINĂ TRANSILVANIA

Amplasament:

Grup Beclan,
Județul Bistrița-Năsăud, CF 28063

CONFORM CU
ORIGINALUL

	NUVE:	SEMNET
Elaborat:	ing. RADU SĂRĂCĂN	
Verificat:	ing. NICOLAE POP	
Proiectat:	ing. NICOLAE POP	

Reglementări
urbanistice - Zonificare
funcțională

Scara 1:1000

Proiect nr.

10/2021

Faza

Aviz faza P.U.Z.

DJ172

8.60m

DJ172

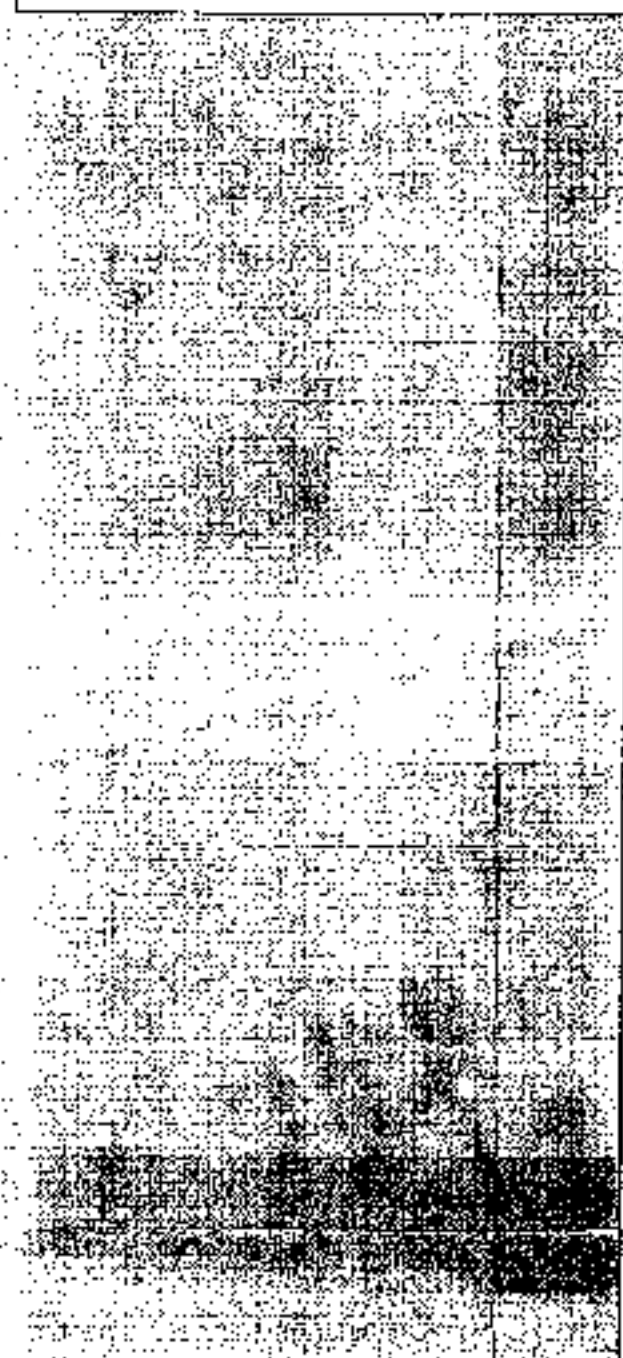
1
K=130%
B=11.0
S=14

DJ172 - 8.60m



Bilanț teritorial propus				
Zona funcțională	Suprafața totală/zonă funcțională		Suprafața minimă de spațiu varzi/zonă funcțională	
	mp	%	mp	%
IS_1 - Zonă de instituții publice și servicii	93,286	18.88%	27985.8	30.00%
IS_2- Zonă mixtă de instituții și servicii	18,244	3.69%	5473.2	30.00%
IS_3- Zonă mixtă de instituții și servicii	31,648	6.41%	8164.8	10.00%
ZM_1 - Zonă de activități mixte	195,043	39.48%	78017.2	40.00%
ZM_2 - Zonă de activități mixte	58,962	10.92%	21584.8	40.00%
Va- Zonă verde	25,479	5.16%	12739.5	50.00%
Ccr - Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	76,372	15.46%	-	
TOTAL	494034	100.00%	148965.3	

CONFORM CU ORIGINALUL



LEGENDĂ GRAFICĂ

LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIALE
	LIMITE CADASTRALE ACTUALE
CĂI DE COMUNICAȚIE	
	DRUM JUDEȚEAN DJ172
	DRUM PROPUȘ
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
	IS_1: Zonă instituții publice și serv.
	IS_2: Zonă mixtă de instituții și servicii
	IS_3: Zonă mixtă de instituții și servicii
	ZM_1: Zonă de activități mixte

Numar Punct	X [m]	Y [m]
616	629974.871	439775.747
615	629967.604	440009.834
614	629939.618	440008.765
613	629943.911	439870.674
612	629931.856	440000.984
611	629928.795	440099.473
610	629936.534	440168.015
75	630137.618	440020.403
72	630229.511	439977.672
65	630324.684	439935.516
62	630416.627	439894.025
55	630510.778	439850.730
62	630603.115	439810.373
44	630685.560	439772.938
43	630679.174	439757.148
42	630625.072	439672.656
41	630553.172	439444.661
621	630508.962	439336.051
39	630400.405	439305.504
38	630330.410	439418.089
37	630308.333	439263.979
36	630259.806	439265.983
35	630222.011	439176.606
34	630216.709	439154.456
33	630216.086	439126.430
32	630065.873	439157.119
31	630059.785	439187.911
30	630028.812	439189.602
29	630020.897	439212.319
28	630006.154	439228.043
27	629991.650	439231.910
26	629979.308	439230.389
25	629967.051	439238.319
24	629958.891	439258.878
23	629930.192	439281.528
22	629894.554	439292.476
21	629876.615	439292.804
20	629885.735	439303.708
19	629844.798	439343.781
18	629883.088	439373.458
17	629888.480	439389.685
16	629888.812	439434.977
15	629888.843	439462.672

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	Suprafață	
	mp	%
a). DOMENIUL PUBLIC	0	0.00%
Terenuri din domeniul public al statului	0	0.00%
Terenuri din domeniul public al județului	0	0.00%
Terenuri din domeniul public al orașului Beclean	0	0.00%
b). PROPRIETATE PRIVATĂ	494034	100.00%
Terenuri din domeniul privat al statului	0	0.00%
Terenuri din domeniul privat al orașului Beclean	494034	100.00%
Terenuri în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	0	0.00%
TOTAL	494034	100.00%

CIRCULAȚIA TERENURILOR	494034	100.00%
Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public al orașului Beclean	288619	58.42%
Terenuri aflate în domeniul privat al orașului Beclean, destinate concesionării, închirierii sau închirierii	65839	13.33%
Terenuri ce rămân în domeniul privat al Orașului Beclean	139576	28.25%

LEGENDĂ

CONFORM CU
ORIGINALUL

LIMITE	
STRAZĂ	ZONA REGLEMENTATĂ PRIN PUZ
	LIMITE CADASTRALE PROPUSE

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

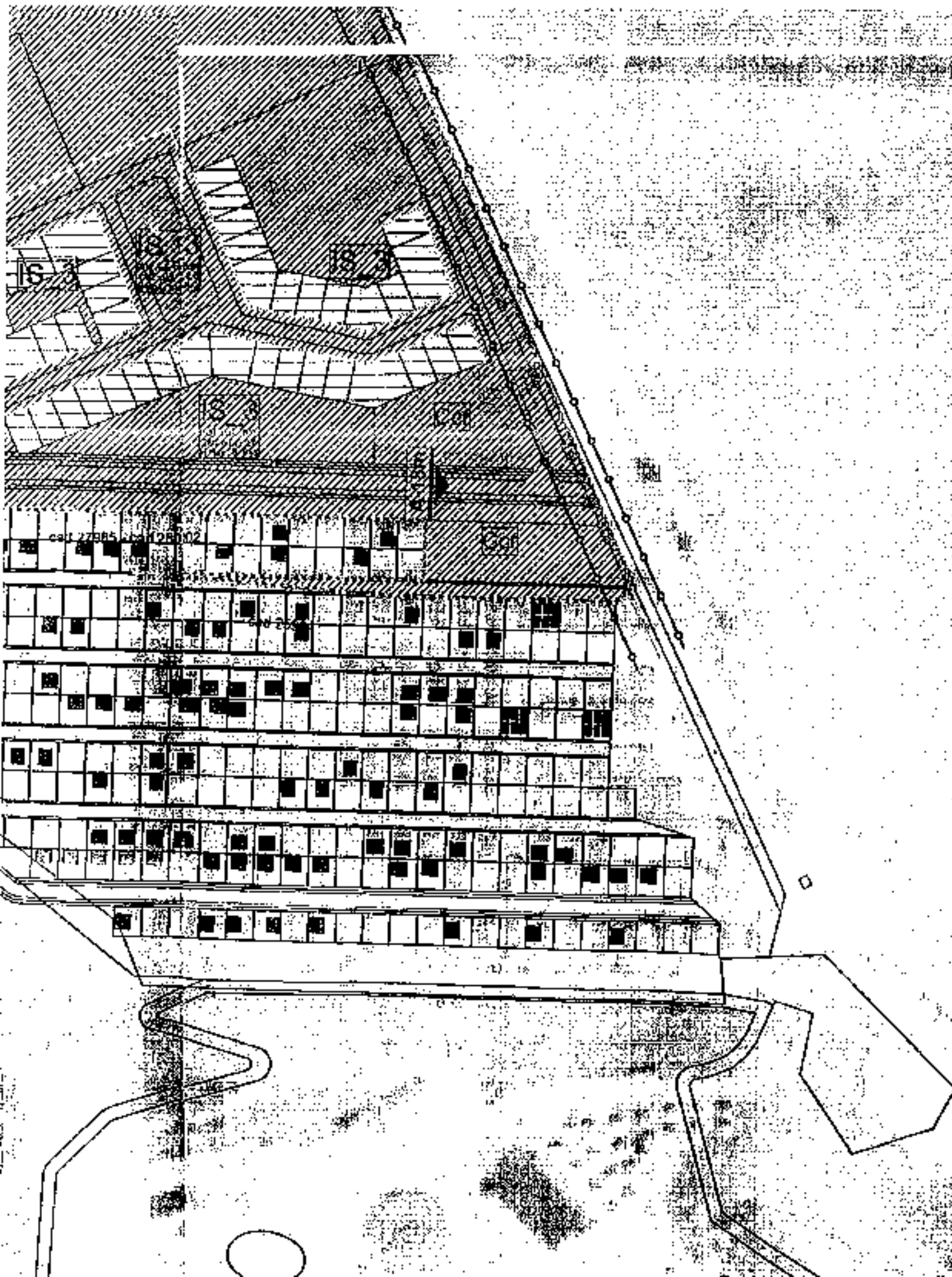
TERENURI AFLATE ÎN
PROPRIETATEA PRIVATĂ A
ORAȘULUI

CIRCULAȚIA TERENURILOR

TERENURI CE URMEAZĂ A FI
CEDATE DOMENIULUI PUBLIC

TERENURI DESTINATE
CONCESIONĂRII

Numar Punct	X [m]	Y [m]
616	629974.871	439775.747
615	629967.604	440009.634
614	629939.818	440008.765
613	629943.911	439870.574
612	629931.856	440000.964
611	629928.795	440099.473
610	629936.534	440106.015
75	630137.818	440020.403
72	630229.611	439977.872
65	630324.584	439935.516
62	630416.627	439894.025
55	630510.776	439850.730
52	630603.115	439810.873
44	630685.563	439772.936
43	630679.174	439757.146
42	630625.072	439622.856
41	630553.172	439444.561
621	630508.952	439335.054
39	630400.405	439385.504
38	630330.410	439418.089
37	630306.333	439363.979
36	630259.806	439285.983
35	630222.011	439176.606
34	630216.709	439154.456
33	630218.036	439126.430
32	630065.873	439157.119
31	630059.785	439187.911
30	630028.612	439189.602
29	630020.637	439212.318
28	630006.154	439228.043
27	629991.550	439291.910
26	629979.308	439230.389
25	629967.051	439239.319
24	629958.891	439259.879
23	629930.192	439281.528
22	629910.000	439294.000
20	629845.735	439303.708
19	629844.796	439343.781



24	629856.881	439293.919
23	629830.182	439281.528
22	629803.483	439269.137
21	629776.784	439256.746
20	629886.735	439303.708
19	629844.798	439343.781
18	629863.099	439373.458
17	629868.480	439393.885
16	629868.812	439434.977
15	629868.843	439462.872
14	629855.930	439489.033
13	629839.421	439540.856
12	629830.880	439565.082
11	629830.068	439578.920
10	629840.510	439636.194
9	629840.160	439671.102
8	629838.968	439705.206
7	629835.903	439757.133
6	629830.243	439775.009
620	629835.628	439789.459
619	629838.533	439784.518
618	629838.484	439787.623
617	629846.884	439774.878

Suprafata = 494034 mp

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

Acest document este o reproducere a proiectului de Dez. Decizie și este sub
înțelesul lui 86595 până la data de 30.06.2010. Ultimele modificări și în
conținutul și în partea care a fost elaborat, localitatea respectivă și
datele din acest document sunt a autorului. Documentul este valabil
termenul de validitate și planșele în proiect.

PROIECTANT GENERAL

RCD PLAN
bucuresti proiectant

Sirada Mihai Viteazul, nr. 23
Beclean, Judetul Sibiu, România
Tel. 0742076588

Beneficiar:

Dez. BECLEAN,
reprezentat de primar NICOLAE MOLDOVAN

Adresa:

Aldea Teodora, nr. 2, Beclean,
Judetul Sibiu, România

Descrierea proiectului:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA
INTRODUCERII TERENULUI IN TRAVILAN SI
RECI ENINTARI ACESTUIA ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE
GRADINI URBANA TRANSILVANIA

Amplasament:

orșul Beclean,
Judetul Sibiu, România, CF 29003

	NUME	DATA
Șef proiect	DR. RADUȘA PLACAN	<i>[Signature]</i>
Proiectant	DR. TEODORA POP	<i>[Signature]</i>
Director	DR. TEODORA POP	<i>[Signature]</i>

Proprietatea asupra
terenurilor

Scara: 1:100

Proiect nr.

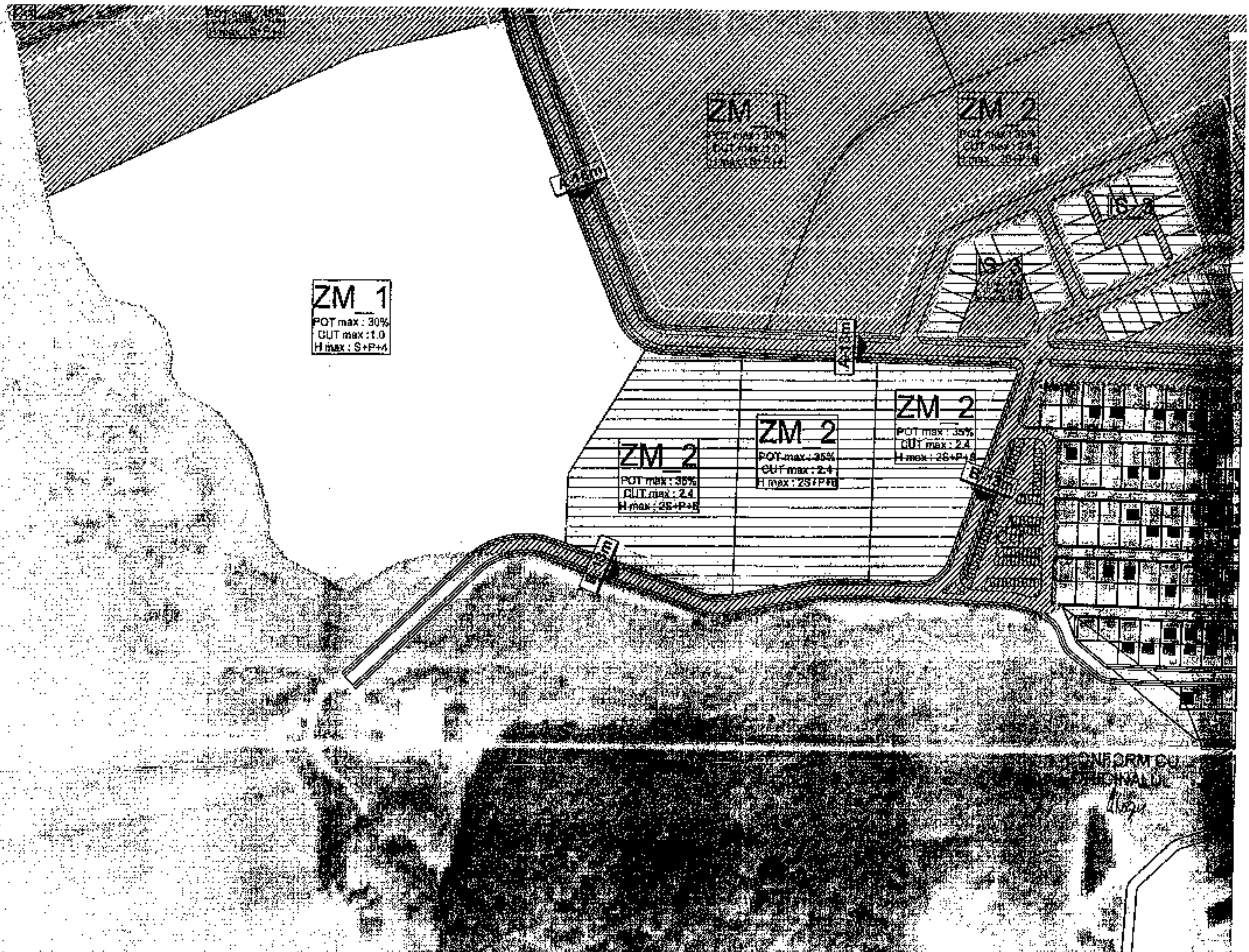
10/2021

Data:

Faza:

Aviz faza P.U.Z.

Planșă:



POT max: 30%
CUT max: 1.0
H max: S+P+4

ZM 1
POT max: 30%
CUT max: 1.0
H max: S+P+4

ZM 2
POT max: 35%
CUT max: 2.4
H max: 25+P+8

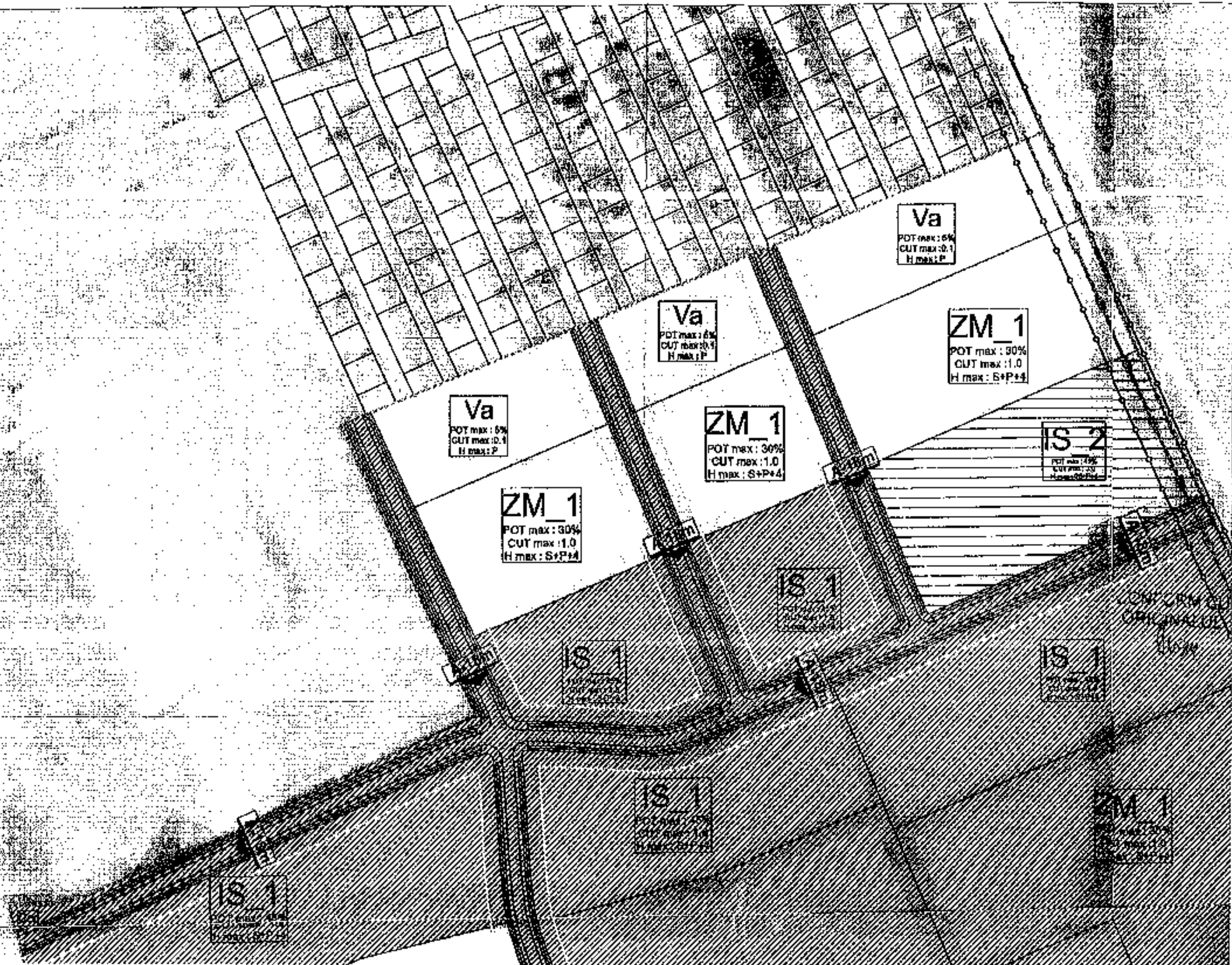
ZM 1
POT max: 30%
CUT max: 1.0
H max: S+P+4

ZM 2
POT max: 35%
CUT max: 2.4
H max: 25+P+8

ZM 2
POT max: 35%
CUT max: 2.4
H max: 25+P+8

ZM 2
POT max: 35%
CUT max: 2.4
H max: 25+P+8

CONFORM TO
ORIGINAL



CONFORM TO
ORIGINAL
PLAN