MUNICIPIUL ZALĂU
CONSILIUL LOCAL
450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)/260/610550 Fax.(40)/260/661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

HOTĂRÂREA NR.249
din 22 septembrie 2014

privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal „ZONA REZIDENȚIALĂ MOGYOROS" LOCUINȚE UNIFAMILIALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME D+P – D+P+M(E)/P+1 ȘI FUNCȚIUNI MIXTE – PRELUNGIRE STR. C.D. GHEREA, beneficiar Municipiul Zalău

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:Referatul Serviciului de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului nr.38283/24.07.2014, Rapoartele comisiilor de specialitate,

In conformitate cu prevederile Legii 52/2003 privind transparenţa decizională si ale Ordinului nr.2701/2010 al ministrului dezvoltarii regionale si turismului;

Vazand Avizul de oportunitate nr.3/5.05.2014 emis de Arhitectul sef si aprobat de Primarul municipiului Zalău prin Dispozitia nr.779/12.05.2014 precum şi Certificatul de urbanism nr.679/24.06.2014;

Vazand Raportul privind informarea si consultarea publicului nr.48.289/16.09.2014,

În conformitate cu prevederile art.32, alin.1, lit.b din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificarile ulterioare şi ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL;

În temeiul art.36, alin.2, lit.c şi alin.5, lit.c din Legea nr.215/2001 privind administraţia publică locală republicată;

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

HOTĂRĂŞTE

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „ **ZONA REZIDENȚIALĂ MOGYOROS" LOCUINȚE UNIFAMILIALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME D+P – D+P+M(E)/P+1 ȘI FUNCȚIUNI MIXTE – PRELUNGIRE STR. C.D. GHEREA, beneficiar Municipiul Zalău**, conform documentatiei anexate si avizate, ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Investiţiile din zona reglementată se vor realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat şi a condiţiilor/restrictiilor impuse prin avizele emise de organele de specialitate.

Art.2.(1) Perioada de valabilitate a documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal „ **ZONA REZIDENȚIALĂ MOGYOROS" LOCUINȚE UNIFAMILIALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME D+P – D+P+M(E)/P+1 ȘI FUNCȚIUNI MIXTE – PRELUNGIRE STR. C.D. GHEREA, beneficiar Municipiul Zalău** este de 6 ani de la data intrarii in vigoare a prezentei hotarari.

(2)Valabilitatea prevederilor documentaţiei Plan Urbanistic Zonal " **ZONA REZIDENȚIALĂ MOGYOROS" LOCUINȚE UNIFAMILIALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME D+P – D+P+M(E)/P+1 ȘI FUNCȚIUNI MIXTE – PRELUNGIRE STR. C.D. GHEREA" , beneficiar Municipiul Zalău** se extinde de drept pentru acele investiţii care au început în perioada de valabilitate stabilită la alineatul precedent, până la finalizarea acestora.

Art.3. Prin grija Arhitectului sef, documentatia de urbanism aprobata prin prezenta hotarare se comunica, in termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informaţiilor în sistemul de evidenţă de cadastru şi publicitate imobiliară şi în geoportalul INSPIRE, şi un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice.

Art. 4.Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Arhitectului sef.
Art.5.Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituţia Prefectului judeţului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău,
- Direcţia Administraţie Publică Locală
- Serviciul Urbanism şi amenajarea teritoriului,
- OCPI Salaj,
- publicare MO al judeţului, presa locală, site, afişare la sediu

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Bîrsan Cristian Claudiu

ROMANIA JUD. SĂLAJ MUNICIPIUL ZALĂU CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
Potroviţă Stelian

DAPL/AC/2ex

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
„CORNELIU ZEBACINSCHI"
B-dul Mihai Viteazul, nr. 16, bl. O1, ap. 5,
450025, Zalău, Sălaj, Tel. 0747112340
CIF: 26470065/02.02.2010

Nr. 762 / 2013

PLAN URBANISTIC ZONAL

FISA PROIECTULUI

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrarii:

PLAN URBANISTIC ZONAL
„ ZONA REZIDENTIALA MOGYOROS"
LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MIC DE INALTIME
D+P - D+P+M(E)/ P+1 SI FUNCTIUNI MIXTE-
PRELUNGIRE STR. C.D. GHEREA

Proiect nr.: 762 Octombrie 2013

Beneficiar: MUNICIPIULUI ZALAU
Zalau, Piata Iuliu Maniu, nr.3, jud. Sălaj

Proiectant general: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
„CORNELIU ZEBACINSCHI"

Faza de proiectare: P.U.Z.
Data elaborării: 2014

ANEXA ___ la HCL 249/22.09.2014
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bîrsan Cristian Claudiu

JUD. SĂLAJ MUNICIPIUL ZALĂU CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

FOAIE DE CAPAT

COLECTIV DE ELABORARE:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
„CORNELIU ZEBACINSCHI"

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

Urbanism: Arh. Corneliu Zebacinschi.....

Edilitare: Ing. Rodica Crisan .....

Studiu geotehnic: SC BADER PROD COM SRL ZALAU
Ing. Geo. Victor Muresan .....
Aut. EIM – 04-133/09.05.2005

Ridicare Topo: SC TOPO CAD URECHE SRL
Ureche Ioan .....
Aut. RO-SJ-F Nr. 0013

BORDEROU GENERAL

SECTIUNEA I - PLANUL URBANISTIC ZONAL

Va contine:

A. PIESE SCRISE

VOL 1. MEMORIU DE PREZENTARE

	Pag.
FISA PROIECTULUI	2
FOAIE DE CAPAT	3
BORDEROU GENERAL AL PUZ	4
CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE	
1. INTRODUCERE	
1.1. Date de recunoaștere a documentației	6
1.2. Obiectul lucrării	6
1.3. Surse de documentare	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	
2.1. Evolutia zonei	9
2.2. Incadrare in localitate	10
2.3. Elementele cadrului natural	11
2.4. Circulatia	18
2.5. Ocuparea terenurilor	19
2.6. Echipare edilitara	23
2.7. Probleme de mediu	25
2.8. Optiuni ale populatiei	27
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	28
3.2. Prevederi ale PUG	34
3.3. Valorificarea cadrului natural	48
3.4. Modernizarea circulatiei	49
3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici	53
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	55
3.7. Protectia mediului	62
3.8. Obiective de utilitate publica	74
4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	75
Volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ	78
I. Dispozitii generale	
1. Rolul RLU	79
2. Baza legala a elaborarii	79
3. Domeniul de aplicare	81
II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor	
4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit	83

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public 86
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii 94
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 94
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara 96
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii 97
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri 98
11. Reguli, masuri de protectie si conditii de construire in zona - in conditiile evidentierii intamplatoare a unor bunuri de patrimoniu arheologic 99
12. Reguli, masuri de protectie privind amplasarea de constructii in zona de siguranta si de protectie a instalatiilor edilitare existente in zona 99
III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
11. Unitati si subunitati functionale 103

IV. Unitati teritoriale de referinta 134
Anexe regulamentului general de urbanism 136
B. PIESE DESENATE
Planșa nr. U01. Încadrarea în teritoriul localității sc. 1/ 10000
Planșa nr. U02. Situația existentă sc. 1/ 1000
Planșa nr. U03. Reglementari urbanistice-zonificare sc. 1/ 1000
Planșa nr. U04 Reglementari-echipare edilitara sc. 1/ 1000
Planșa nr. U05. Proprietate asupra terenurilor sc. 1/ 1000
Sectiuni stradale propuse U06 - U21

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

- Denumirea lucrarii:

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA REZIDENTIALA MOGYOROS"
LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MIC DE INALTIME D+P - D+P+M(E)/ P+1 SI FUNCTIUNI MIXTE - PRELUNGIRE STR. C.D. GHEREA

- Beneficiar:

MUNICIPIULUI ZALAU
Zalau, Piata Iuliu Maniu, nr.3, jud. Sălaj

- Proiectant general:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
„Corneliu Zebacinschi"
Zalau, bdul Mihai Viteazu, nr. 16, bl. O1, ap.5

- Subproiectanti, colaboratori:

- SC BADER PROD COM SRL ZALAU
- SC TOPO CAD URECHE SRL
- ing. Crisan Rodica

- Data elaborarii:

octombrie 2013 - aprilie 2014

1.2. OBIECTUL LUCRARII

- Solicitari ale temei-program

La solicitarea mai multor proprietari de terenuri din aceasta zona si considerand ca reglementarile urbanistice propuse prin PUG pentru acesta zona nu corespund cu doleantele acestora, consideram ca este oportuna schimbarea functiunii zonei, respectiv din zona pentru locuinte cu regim mediu-mare de inaltime, institutii si servicii publice, in **zona cu locuinte unifamiliale cu regim mic de inaltime D+P- D+P+M(E)/ P+1E si functiuni mixte.**

Avand in vedere ca zona se invecineaza cu terenuri a caro functiune este de locuinte si functiuni complementare LFCm2 si LFCm3 se propune ca documentatia pentru zona studiata sa fie intocmita corela cu reglementarile regulamentului de urbanism aferent zonei adiacent terenului studiat.

Zona studiata fiind o zona introdusa in intravilan prin PUG Zalau di anul 2010, necesitatea intocmirii PUZ-lui de fata este data si d reglementarile prevazute prin PUG, conform carora, exista o interdicti temporara de construire - pana la elaborarea PUZ/ PUD-urilor, la toat suprafetele solicitate pentru introducere in intravilan.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile legii 35 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991 modificata cu legea 453 / 2001, precum si in conformitate cu H.G 525/1996 republicata in 2002 privind Regulamentul General de Urbanism.

Deasemenea s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA - GHI PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU A PLANULUI URBANISTIC ZONAL - indicativ GM -010 - 2000 aprobat cu ordinu MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde strategia, prioritățile reglementările și servitutiile de urbanism necesar a fi [illegible] utilizarea terenurilor și construcțiilor din zona studiată, zona cu destinati de agrement.

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

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

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat - posibilitatea d utilizare si valorificare a unor terenuri existente in vedere construirii de locuinte unifamiliale si functiuni complementare subzona Lu;
- Stabilirea unor zone cu functiuni mixte - ZM1;
- Zonificarea functionala a teritoriului - avand in vedere caracteru obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului;
- Rezolvarea tramei stradale pentru acces la functiunile zonei si profilelor transversale caracteristice;
- Rezervarea suprafetelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Asigurarea necesarului de spatii verzi;
- Cooperarea proprietarilor din zona in ideea generarii unei zon dezvoltate armonios
- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea c apa, canalizarea, sistemul de incalzire, alimentarea cu energi electrica telefonizare, etc.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

Avand in vedere ca zona se invecineaza cu terenuri a caror functiune este de locuinte si functiuni complementare LFCm2 si LFCm3, se propune ca documentatia pentru zona studiata sa fie intocmita corelat cu reglementarile regulamentului de urbanism aferent zonei adiacente terenului studiat.

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

Planul Urbanistic Zonal s-a întocmit ca urmare a Certificatului de Urbanism nr. 1008 din 09.10.2013 emis de Primaria Municipiului Zalau.

În documentație se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a zonei într-o perioadă determinată (10 ani) pe baza analizei multicriteriale ale situației existente. Documentația orientează și fundamentează științific activitatea organelor locale în scopul construirii și amenajării teritoriului zonei studiate.

Suprafata propusa pentru studiu este de 24,98 ha, alcatuita din proprietati private, strazi si drumuri de exploatare existente.

Terenul studiat este situat in intravilanul Municipiului Zalau, conform PUG Zalau 2010 in subzona de locuinte cu regim mediu-mare de inaltime, institutii si servicii publice situate in exteriorul limitei construite protejate cu regim mediu-mare de inaltime P+4 (10 ap. - P+10 (40 ap.) si de institutii si servicii publice la mezanin si parter, functiuni complementare sunt: comert alimentar, nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii, profesiuni liberale, sedii firma, dispensar, daca S utila este sub 200 mp.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General municipiul Zalau avizat in 2010 - contract 20637/25.05.2006, proiectant general SC EXPERIMENT PROIECT SRL - CLUJ NAPOCA;

- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu topografic, reambulare topografica;
- Studiu geotehnic si hidrogeologic;
- Studiu de retele edilitare;
- Studiul organizarii circulatiei si transporturilor;
- Cartarea fonsului construit;
- Reabilitarea, protectia si conservarea mediului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Terenul propus pentru intocmirea PLANULUI URBANISTIC ZONAL este situat in intravilanul municipiului Zalau, zona sud-estica a municipiului, fiind marginit la nord est de str. Pescarilor, la sud de marginea livezii din dreapta spre Valea Rapoasa, cca 100 m in amonte de intersectia str. C. D. Gherea cu str. Oborului si drumul care leaga str. C. D. Gherea cu str. Freziilor, teren strabatut in lung de str. C. D. Gherea strada 22 Decembrie 1989, la vest.

Zona studiata este cuprinsa in intravilanul Municipiului Zalau fiind compusa din proprietati private si teren domeniu public.

Terenul studiat este situat in intravilanul Municipiului Zalau conform PUG Zalau 2010 in subzona de locuinte cu regim mediu-mare de inaltime, institutii si servicii publice situate in exteriorul limitei construite protejate cu regim mediu-mare de inaltime P+4 (10 ap. - P+10 (40 ap.) si de institutii si servicii publice la mezanin si parter, functiuni complementare sunt: comert alimentar, nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii, profesiuni liberale, sedii firma, dispensar, daca S utila este sub 200 mp.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Localitatea fiind in continua dezvoltare, iar zona studiata este adiacenta unor zone cu specific de locuire LFCm2 si LFCm3, aceasta zona este considerata cu potential de dezvoltare in acest sens.

In conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor si a constatarilor de teren au aparut pe alocuri constructii usoare, anexe ale exploatatiilor agricole, din lemn si baraci pentru depozitarea diferitelor unelte si produse agricole de dimensiuni reduse, ce deservesc culturile agricole de pe proprietatile particulare.

Zona studiata, datorita amplasamentului existent a prezentat in ultimii ani o dezvoltare, fiind construite si amenajate diferite obiective prin valorificarea resurselor naturale ale zonei.

Conform documentatiei topografice, terenul studiat se afla conform planului de incadrare in zona, pe teritoriul administrativ al municipiului Zalau, in intravilanul muncipiului.

Terenul studiat este situat in intravilan avand categoria de folosinta arabil, drum, curti constructii, livada si fanete.

- **Potential de dezvoltare**

Terenul studiat este in majoritate ocupat cu gradini ale cetatenilor.

Pe aceste terenuri au fost construite anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole. Exista construite si 6 locuinte unifamiliale, in stadiul la rosu, situate pe strada C.D. Gherea. Deasemenea la strada 22

decembrie 1989 exista un numar de 9 constructii: locuinte familiale si anexe ale acestora.

Zonele limitrofe amplasamentului studiat sunt zone cu functiunea de locuire.

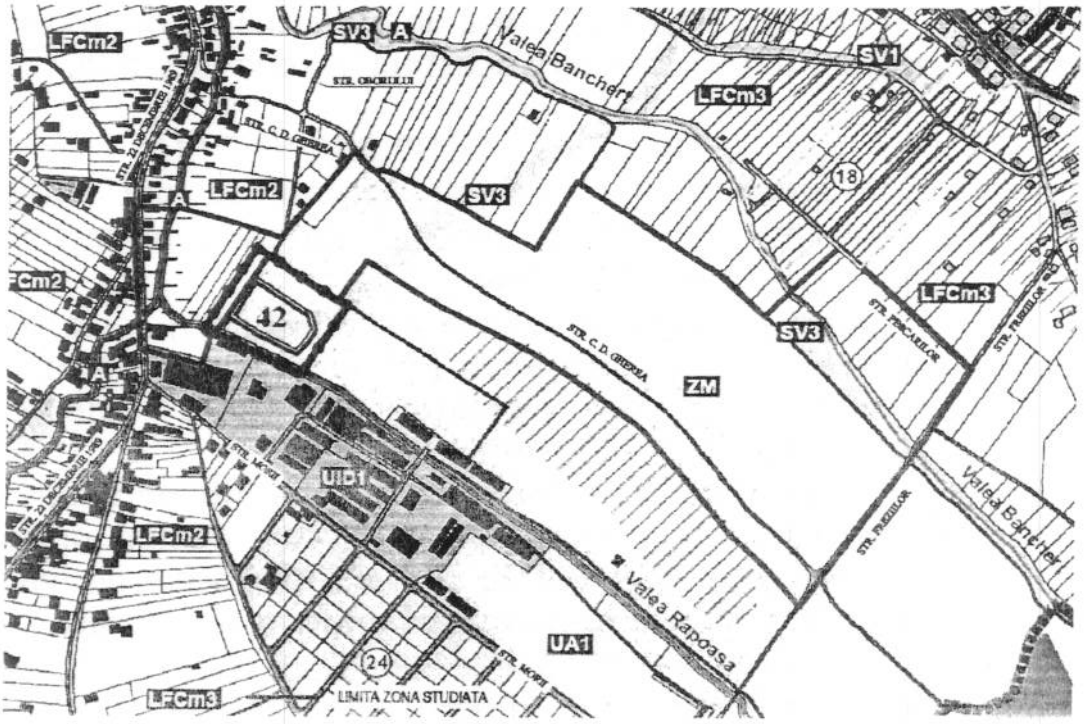
Zonele adiacente amplasamentului studiat dispun de utilitati necesare: energie electrica, apa potabila din reteaua publica, canalizare, gaze naturale.

Interesul cetatenilor este unul ridicat, in sensul dorintei manifestate de a construi cladiri cu functiunea de locuire, pe parcelele proprietate personala. In acest sens au fost facute numeroase cereri catre primarie, de catre proprietarii din zona.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.**

Terenul propus pentru intocmirea PLANULUI URBANISTIC ZONAL, este situat in intravilanul municipiului Zalau, zona sud-estica a municipiului, fiind marginit la nord est de str. Pescarilor, marginea livezii din dreapta spre Valea Rapoasa, cca 100 m in amonte de intersectia str. C. D. Gherea cu str. Oborului si drumul care leaga str. C. D. Gherea cu str. Freziilor, teren strabatut in lung de str. C. D. Gherea, strada 22 Decembrie 1918, la vest.



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

Zona studiata este situata in partea de Sud-Est a municipiului Zalau.

Zona este marginita in partea de est de strada Freziilor si zone avand functiunea de zona mixta - ZM - Locuinte cu regim mediu-mare de

inaltime (LFCm5) si institutii si servicii publice situate in exteriorul limite construite protejate (ISP3), propuse, ce necesita elaborare de PUZ.

In partea de Vest zona studiata este marginita de strada 2 decembrie 1989 si terenuri cu functiunea LFCm2 - Locuinte cu regim mi de inaltime si functiuni complementare existente, situate in exterioru limitei construite protejate.

In partea de Nord, zona studiata este marginita de strada Pescarilo si zona cu zona avand functiunea de LFCm3 - Locuinte cu regim mic d inaltime si functiuni complementare propuse, situate in exteriorul limite construite protejate.

In partea de Sud, zona studiata este marginita de zona mixta ZM s de zona cu interdictie temporara de construire datorita alunecarilor d teren.

Zona este accesibila de la strada 22 Decembrie 1989 prin strada C.D Gherea, de pe strada Oborului si de la strada Vanatorilor, pe strad Freziilor si strada Pescarilor.

Zona studiata prezinta pe anumite portiuni retele electrice si d alimentare cu apa potabila, retele situate pe strada Freziilor, str. C Gherea si strada Oborului.

Zona ofera posibilitatea dotarii cu retele edilitare, prin extindere celor existente pe strada 22 Decembrie 1989, pe strada C.D. Gherea s strada Freziilor.

Zona studiata prezinta un potential de dezvoltare a constructiilor d locuinte datorita situarii acesteia in zona locuibila.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul d organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditi geotehnice, riscuri naturale.

Orasul Zalau resedinta judetului Salaj, este situate la contactul a trei mari unitati geografice: Podisul Somesan, Muntii Apuseni si Dealurile de Vest, respective subunitatile acestora - depresiunea Almas-Agrij, Culmea Mesesului si dealurile Salajului.

Topografic vatra orasului se afla intr-un spatiu depresionar format prin eroziune la poalele Mesesului, care domina orasul la sud. Culmea sa cristalina este fragmentata de vai intr-o serie de maguri, denumite local "osoaie", separate prin inseuari relative accentuate.

Depresiunea Zalau este redusa ca extensiune, avand forma unui golf alungit pe directia sud-nord, pe cursul superior al vaii omonime. Altitudinile sale sunt cuprinse intre 250-450 m. Subasmentul este alcatuit dintr-o succesiune de roci permeabile si impermeabile, cu o pozitie concave a stratelor. Aceasta structura a oferit conditii favorabile formarii orizonturilor acvifere arteziene, importante in alimentarea cu apa a orasului.

Reteaua de rauri colectata de valea Zalaului s-a adancit in formatiunile friabile neomogene si au fragmentat regiunea, separand-o in

interfluvii relative scurte, orientate perpendicular pe directia culmii Mesesului.

In ansamblu, locul de amplasare a vetrei municipiului il formeaza terasa de lunca, relative ingusta a vaii Zalaului, precum si versantii ce delimiteaza aceasta terasa. Latimea terasei creste de la cativa zeci de metri pe strada Crasnei la circa 200 M IN Piata Libertatii atingand latimea maxima de 600 m la confluenta cu valea Ortelecului. Spre aval de aceasta confluenta, latimea terasei se mentine la aproximativ 400 m. In general terasa este asimetrica, dezvoltata predominant pe partea dreapta a vaii.

Clima specifica zonei orașului Zalau se încadreaza în cea de tip continental moderat caracteristica regiunii Nord - Vest-ice ale țării noastre ca urmare, în timpul iernii predomina invaziile de natură maritim polară din Nord - Vest, iar vara, aerul cald din Sud - Vest, în cadrul activității ciclice nord mediteraneene, deplasat mai spre nord.

Temperatura aerului reflectă, în parte caracteristicile climatului temperat continental al zonei astfel temperatura medie multianuală este de cuprinsa intre 8-9 °C (partea de intravilan) si scade la 6-8 °C in partea estica situata pe flancul vestic al Mesesului.

Temperatura aerului este într-o evoluție continuă, la 6 valori medii negative în intervalul Decembrie - Februarie și cu valori pozitive în intervalul Martie - Noiembrie. Luna cea mai rece este Ianuarie (-2,4°C) iar cea mai caldă Iulie (19,6°C). Din datele prelucrate rezultă că mediile lunare ale temperaturilor maxime zilnice sunt pozitive în tot cursul anului, oscilând între 0,9°C la 3,8°C iarna (Decembrie - Februerie), 9,4°C la 20,5°C primăvara, 32,2°C la 25,2°C vara și 8,5°C la 21,3°C toamna.

Umezeala aerului, reprezinta valoarea medie multianuala a umezelii relative a aerului. La Zalau eceasta este de cuprinsa intre 60 % si 75 %. Aceasta valoare prezintă doua maxime, unul in perioada rece (Decembrie - Ianuarie) si unul secundar in mai-iulie. Minimul principal se produce in luna aprilie, iar cel secundar in luna august. Cea mai mare valoare medie lunară a umezelii relative (81%) este în Decembrie iar cea mai scăzută (61%) în Aprilie.

Nebulozitatea - Depresiunea Zalau se caracterizeaza printr-o variatie specifica a valorilor nebulozitatii, determinata de tipurile de nori prezenti aici. Alaturi de formatiunile noroase advective rezultate din circulatia maselor de aer (nori stratiformi, frontali) sunt prezenti si nori locali, de origine convectiva.

Valoarea medie anuala in zona Zalau este de 5,2 si 5.8 zecimi.

Precipitatii atmosferice.

Datorita pozitiei sale, orasul Zalau beneficiaza de cantitati anuale de precipitatii de peste 630 l/m^2. Regimul anual al precipitatiilor atmosferice este de tip continental-temperat, caracterizat printr-un maxim in luna iunie (99.1 l/m^2) si un minim in luna februarie (28.5 l/ m^2).

O caracteristica a regimului pluviometric a zonel Zalau o constitue distributia semestriala inegala a cantitatilor de precipitatii. Astfel cum este normal in semestrul cald al anului cad 66% din totalul anual de precipitatii (415.61 m^2), iar in semestrul rece 34% (218 l/m^2). Raportat pe

anotimpuri, cele mai mari cantitati de precipitatii se inregistreza vara 39% si primavara 26%. Toamna si iarna cantitatile de precipitatii sun asemanatoare 18 %, reptectiv 17 % din cantitatea anuala. Si in aceast zona, datorita caracteristicilor specifice climatului temperat-continental cantitatile de precipitatii din anumiti ani, prezinta abateri semnificativ comparativ cu cantitatea medie multianuala.

Regimul vanturilor in zona este conditionat atat de succesiune diferitelor formatiuni barice care traverseaza continentul European cat s de relieful limitrof arealului studiat, relief care imprima curentilor de ae orientari dictate de configuratia sa, influientand vizibil directia si viteza vantului.

Din datele prelucrate si interpretate rezulta ca frecventa anuala cea mai mare (17.4%) o detin vanturile din directia sud-est, urmate de vanturile din nord-vest (10.1%) si de cele din sud-vest (9%). Cele ma reduse frecvente anuale, in aceasta zona, o detin vanturile din directiile nord-est (3 %), nord (1.7%) si est.

Variatia frecventei vanturilor pe directia de timp de un an este ma sugestiva pe anotimpuri. Astfel vanturile de sud-est predominante iarna (21.2%), primavara (19%) si toamna (18.9%). Vara in schimb predominante devin vanturile din nord-vest (13.3%). De altfel, nord-vestul este a doua directie predominanta primavara (11.7%) si toamna (8.1%); iarna ce-a de-a doua directie predominanta fiind sud-vestul (8.9%).

Terenul propus pentru intocmirea PLANULUI URBANISTIC ZONAL, este situat in intravilanul municipiului Zalau, zona sud-estica a municipiului, fiind marginit de Valea Banchert, marginea livezii din dreapta spre Valea Rapoasa, cca 100 m in amonte de intersectia str. C. D. Gherea cu str. Oborului si drumul care leaga str. C. D. Gherea cu str. Freziilor, teren strabatut in lung de str. C. D. Gherea. Zona studiata este marginita in partea de nord - est de strada Pescarilor.

Suprafata propusa pentru studiu este de 24,98 ha, alcatuita din proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice, strazi si drumuri de exploatare existente, in majoritate arabil si putina livada.

Reteaua hidrografica

Din punct de vedere hidrografic, municipiul Zalau este strabatut pe directia sud-nord de raul Zalau si afluentul acestuia Valea Mitei.

Raul Zalau, afluent de dreapta al Crasnei isi dezvolta bazinul si cursul superior pe teritoriul administrativ al municipiului, avand izvoarele pe flancul vestic al Mesesului.

Alimentarea are in cea mai mare parte un character pluvio-nival, pe perioada de vara-toamna, un rol important in asigurarea debitului de scurgere jucandu-l si alimentarea subterana.

Regimul scurgerii este de tip Carpatic Transilvanean (CT) cu debite mari timpurii de primavera care dureaza 1-2 luni (martie-aprilie). Aceasta perioada este urmata de viiturile de la inceputul verii. Incepand din luna iulie si pana in septembrie se instaleaza seceta hidrologica care se sfarseste cu viiturile de toamna ce au o frecventa de 30-40%. Iarna se pot

produce viiturile pe fondul unor mase de aer cald, de origine Mediteraneana si au o frecventa de 10-20 %. Datorita insa gradului ridicat de impadurire a bazinului superior al Vaii Zalaului, producerea unor debite de inundatie este mult atenuata. Debitul mediu multianual al Zalaului la iesirea din municipiu este de cca. 0,5-0,6 m^3/s.

Valea Zalaului are o lungime pe teritoriul municipiului Zalau de 17,0 km si o suprafata de 38,0 ha.

Valea Zalaului, aval de SC IAIFO SA, este de calitatea III (RO-II; GM - I; TS - III; G-III) in continua degradare datorita depasirilor la indicatori cianuri si fosfati.

In zona studiata valea Zalaului are o lungime de 1300 m, prezentand si spre avalul zonei o portiune casetata pe cca. 70 m lungime.

Apele freatice din zona municipiului Zalau sunt rezultatele unei structuri geologice complexe, aici intalnindu-se atat ape freatice cat si de adancime.

Alternanta de roci permeabile (nisipuri, pietrisuri) cu roci impermeabile (argila, marme) si tectonica in anticlinale si sinclinale au oferit posibilitatea formarii orizonturilor acvifere arteziene. Pe versantul nord-vestic al Muntilor Meses la contactul glacisului cu cristalinul montan, format din intercalatii de nisip si pietrisuri (alimentul constituit de tarm marin din Pannonian) se dezvolta in present suprafata de alimentare cu apa a stratelor captive. Domeniul de alimentare se extinde intre altitudinile de 350 m si 650 m. Infiltrarea apei pluviale in stratul acvifer captive este favorizat si de vegetatia naturala prezenta in zona, aceasta fiind impadurita in proportie de 40-50%, restul suprafetei fiind ocupata de pajisti naturale.

In ultima perioada de timp datorita extinderii intravilanului municipiului Zalau si pe directie estica, exista riscul ca zona de alimentare a straturilor acvifere sa fie degradata sau chiar distrusa. Orizonturile de apa sunt inmagazinate intre stratele de gresie, argile si marne, ultimele constituind formatiunea impermeabila. Formatiunea de stocare fiind reprezentata de nisip. Grosimea orizonturile acvifere variaza intre 5-10 m. In urma analizei a 5 foraje in perimetrul municipiului Zalau s-au putut stabili conditiile hidrologice si evidentia urmatoarele orizonturi acvifere:

- orizontul 6-10 m, influentat puternic de conditiile externe;
- orizontul de 40-60 m, dezvoltat in partea centrala a intravilanului municipiului Zalau, cu un debit foarte variabil;
- orizontul de 100-120 m, cu un debit de 10l/min. si cu un nivel piezometric mic;
- orizontul de 140-157 m, cu un debit de 440 l/min;
- orizontul de 181-190 m, cu un debit de 660 l/min;
- orizontul de 240-250 m, cu un debit de 120 l/min;
- orizontul complex de 300-312 m si 320 m, cu un debit de 720 l/min. (o alternanta de strate geologice cu orizonturi de apa intr-o succesiune stransasi care se pot exploata sincron).

Presiunea apei arteziene care da inaltimea nivelului piezometric natural peste nivelul solului si care este de 0,9 m in piata centrala a municipiului, respective 17,3 m la putul de la Criseni se explica prin structura tectonica si prin usoarele manifestatii de gaz metan, care ridica nivelul apei prin micsorarea densitatii.

Caracteristicile fizico-chimice ale apei arteziene o plaseaza in categoria celor biocarbonate, grupa calciului si indeplineste conditiile de potabilitate din punct de vedere fizico-chimic si organoleptic.

Conditii hidrologice

În cazul de față terenul de pe amplasament este străbătut pe o lungime mai mare de Pârâul Valea Banchert care are talvegul stabilizat situat la adâncimi cuprinse între cca. 3,50 m și 5,50 m. Malurile pârâului sunt neerodate și protejate de vegetație de esență lemnoasă. Nu există pericol de inundații. Alt pârâu care străbate amplasamentul pe o foarte mica porțiune este Pârâul Valea Râpoasă și acesta are aceleași caracteristici cu Pârâul Valea Bamchert. Cele două pâraie se varsă în Valea Zalăului, care pe zona amplasamentului are malurile consolidate cu ziduri din beton armat. Râul Valea Zalăului în zonă este regularizat, are talvegul stabilizat iar pericolul de inundații este foarte mic.

Conditii hidrogeologice

Apa subterană este prezentă atât pe versanți cât și în zonele de terasă.

Configurația morfologică și litologică a versanților permite infiltrarea și circulația apei prin teren fără să se formeze o pânză freatică continua, ceea ce a condus la formarea lentilelor și vînelor de apă cu debit variabil și la diferite nivele (în timpuri secetoase apa poate să dispară). Existența unor fisuri, a unor suprafețe de dislocare și a intercalațiilor de nisip și pietriș favorizează circulația apei prin teren. În cazul nostru în zona I am întâlnit în forajele F1, F2, F3, F4, F5, F8, F9, F12, și F14 depozite de nisipuri cu pietriș și argile prăfoase cu conținut mare de nisip care în perioadele ploioase ar putea conține apă de izvoare, de asemenea în forajele F15 și F16 din zona II am interceptat astfel de formațiuni.

În forajele executate nu am dat de apă subterană probabil și din cauză că în perioada în care s-au executat forajele (11-16 noiembrie 2013) vremea era secetoasă. Pe cumpăna apelor dintre Subbazinul Hidrografic al Pârâului Valea Râpoasă și a Pârâului Banchert am dat de o fântână din tuburi de beton cu cep și buzi de 1,00 m diametru. În momentul explorării apa se găsea în fântână începând de la cca. -8,00 m adâncime. Acest lucru ne face să concluzionăm că apa a fost stocată la această adâncime încă din vară, din perioada ploioasă și nu a avut timpul să se evaporeze.

În general apele subterane din zona Zalăului (nu apele de adâncime arteziene) au din punct de vedere chimic față de betoane o agresivitate carbonică slabă.

Se vor lua măsuri de protective anticorozivă conform codului de practică pentru executarea lucrărilor din beton simplu și beton armat - indicative NE - 99.

Relieful

Conform studiului geotehnic, terenul studiat este terenul situat pe versantul NE-stic al Pârâului Valea Banchert și puțin pe versantul NV-stic al Pârâului Valea Rapoasa și zona situată aproape de cumpăna apelor dintre cele două pâraie . Aceste terenuri apar ca Zona I pe planul de situație anexat lucrarii de studiu geotehnic. Mai este un teren în continuarea Zonei I spre Valea Zalăului la intersecția cu Pârâul Valea Râpoasă, teren ce apare figurat pe planul de situație ca fiind Zona II.

Fenomene de instabilitate a versanților

În general versanții înconjurători ai Municipiului Zalău sunt constituiți din depozite argiloase de origine panoniană în care predomină argilele și argilele prăfoase, în care se întâlnesc intercalații subțiri de straturi de nisip și pietriș.

Pe acești versanți alunecările de teren sunt foarte frecvente, cauzele acestor alunecări pot fi următoarele:

- Stratificația terenului, în care apar straturi impermeabile de argilă în alternanță cu straturi mai permeabile de prafuri și nisipuri prin care se infiltrează apele, ducând la alterarea straturilor de argilă pe care are loc curgerea gravitațională.
- Panta accentuată a versanților.
- Eroziunea bazală produsă de apele curgătoare.
- Executarea unor excavații pe versanți sau la baza lor.
- Încărcarea versanților prin executarea unor construcții sau a unor umpluturi la partea superioară a acestora.

Oricare ar fi cauza alunecării, aceasta se produce în momentul în care tensiunile tangențiale din masivul de pământ ating rezistența de forfecare a pământului.

În cazul nostru pe amplasamentul din zona I terenul este stabil fără posibilități de alunecare deși panta generală a terenului este relativ mare - cca. 6-12%.

În zona II s-au întâmplat următoarele fenomene:

Înainte de executarea lucrărilor hidrotehnice, respectiv a zidurilor de protecție a malurilor și pragurilor de fund în albia minoră a Văii Zalăului talvegul nu era stabil și se eroda adâncindu-se. Eroziunea de fund a talvegului văii a dus la eroziunea malului neprotejat și apariția unor rupturi de mal și implicit o unor crăpături pe amplasamentul zonei II. Prin aceste crăpături au pătruns apele din ploi și din topirea zăpezilor care au umectat puternic stratele de argilă ducând la slăbirea rezistenței la forfecare și implicit la alune carea terenului. În profilul forajului F16 apărând în argile foarte evident oglinzile de fricțiune.

În urma lucrărilor hidrotehnice din albia minoră a Văii Zalăului alunecările au fost relative stabilizate. Spunem relative fiindcă zidul din

beton armat din zona obiectivului nostru are o înălțime mica și la ape mari coronamentul zidului poate fi deposit și astfel malul neprotejat poate fi erodat și de aici posibila succesiune a fenomenelor enunțate anterior.

Gradul de seismicitate

Conform STAS 11100/1-93 terenul se încadrează în macrozona de intensitate seismică de gradul 6.

Conform normativului P-100-92 perimetrul studiat se încadrează în zona de calcul F cu coeficientul seismic Ks = 0,08 și cu perioada de colt Tc = 0,7 sec.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț este de 80 cm.

Condiții de fundare

Luând în considerare condițiile naturale și caracteristicile fizico mecanice ale terenului de fundare se dau următoarele condiții de fundare informative.

ZONA I - nehașurat pe planul de situație anexat, are cea mai mare extindere

Încadrarea în categoria geotehnică

Condițiile de teren	terenuri medii	punctaj -3
Apă subterană	cu epuismente normale	punctaj -2
Clasificarea construcțiilor		
după categoria de importanță	normală	punctaj -3
Vecinătăți	fără riscuri	punctaj -1
Total		punctaj -9

Risc geotehnic redus

Categoria geotehnică 1

Mobilarea amplasamentelor va fi cu obiective de construcții, respectiv locuințe unifamiliale si constructii cu functiuni mixte, conform plansa de reglementari urbanistice-zonificare cu regim mic de înălțime D+P; D+P+M(E) și P+1

Fundațiile vor fi continue sub pereți la locuințe cu demisol.

La locuințele fără demisol mai economice sunt soluțiile de fundare pe blocuri de fundare izolate amplasate la intersecțiile pereților portanți (dacă e cazul și intermediar) peste care se vor poza grinzi de fundare (elevațiile) pentru pereții portanți.

Fundarea se va face în depozitele diluviale de natura argiloasă la minim -1,10 - 1,50 m adâncime față de cota terenului sistematizat, cu condiția încastrării fundațiilor în stratul bun de fundare (pământ natural).

La calcul terenului de fundare se poate lua presiunea convențională de bază p_{conv}= 280 - 320 Kpa

ZONA II colorată în albastru pe planul de situație.

În zonă terenul are pantă mare, este frământat cu urme clare de rupturi și alunecări de teren în perioada dinaintea consolidării albiei Văii Zalăului

Încadrarea în categoria geotehnică

Condițiile de teren	terenuri dificile	punctaj -6

Apă subterană cu epuismente normale punctaj -2
Clasificarea construcțiilor
după categoria de importanță normală punctaj -3
Vecinătăți fără riscuri punctaj -1
Total punctaj -12
Risc geotehnic moderat
Categoria geotehnică 2

În urma sistematizării pe verticală și a mișcărilor mari de terasamente și a mobilării cu obiective de construcție a amplasamentelor, echilibrul geotehnic a pământurilor poate fi perturbat și alunecările de teren să fie reactivate.

Mobilarea amplasamentelor se va face cu aceleași obiective de constructive ca în ZONA I.

Aici propunem fundații continue din beton cu centuri din beton armat atât peste fundații cât și peste pereți și sâmburi din beton armat.

Fundarea se va face în stratele de pământuri argiloase la minim - 1,10 - 1,50 m față de cota terenului sistematizat cu condiția încastrării în teren bun (teren natural) p_{conv}= 220 - 260 Kpa

Este obligatoriu ca la faza de proiect tehnic să se execute studiu geotehnic cu Raport de Expertiză Geotehnică pentru fiecare obiectiv de construcție.

În urma expertizei dacă va fi necesar se vor prevede executarea de piloți forați din beton armat cu încastrarea lor în roca de bază.

2.4. CIRCULATIA

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

In partea de nord - vest, accesul la zona studiata in PUZ se face de pe strada 22 Decembrie 1989, prin intermediul strazii CD Gherea, strada ce traverseaza zona studiata in PUZ de la nord-vest la sud-est.

Aceasta strada este o strada pietruita, nemodernizata. Traversarea vaii Zalaului se face peste un pod cu latimea de 4,00 m. Malul vestic al vaii Zalaului a fost consolidat existand un zid de sprijin de beton. Malul estic al vaii Zalaului, pe portinea in care margineste str. CD Gherea este taluzat si necesita amenajare.

Pana la intersectia cu strada Oborului aceasta strada prezinta o latime variabila, cuprinsa intre 4,00 si 6,50 m (distanta intre imprejmuirile existente).

In zona studiata in PUZ, strada CD Gherea are o lungime de 880 m si este partial pietruita, pe o portiune de 220,00 m. In rest strada este din pamant. Aceasta are o latime cuprinsa intre 4,00 si 6,00 m. Strada necesita modernizare.

La zona studiata accesul se poate realiza si de pe strada Oborului, strada ce se continua pana in zona de livada existenta. Portinea acesteia, cuprinsa intre valea Banchert si strada C.D. Gherea, are o latime cuprinsa intre 5 si 6,5 m. Si aceasta strada este o strada pietruita nemodernizata.

In partea de est, zona studiata in PUZ este marginita de strad Freziilor, strada ce face legatura intre strada Vanatorilor si strada Morii Acesta strada este o strada partial pietruita, pe portiunea cuprinsa intr strada Vanatorilor si valea Banchert. Strada freziilor necesit modernizare.

De la strada Freziilor, porneste strada Pescarilor, strada pietruita care prin PUZ - Zona rezidentiala str. Vanatorilor, este propusa cu latime de 14,00 m. Aceasta strada se opreste undeva dupa zona PUZ-ulu existent. Este necesara gasirea unei solutii pentru continuarea aceste strazi.

Tot de la strada Freziilor, imediat dupa traversarea vaii Banchert porneste o strada de pamant, cu traseu de la est la vest. Acesta are lungime de 590,00 m in zona studiata. Strada se continua pe langa valea Banchert pana intersecteaza strada Oborului.

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

Accesul la zona studiata se face greu de la strada 22 Decembrie 1989 in continuare pe strada C.D. Gherea, zona de acces nemodernizata s ingusta pentru traficul auto. Existenta constructiilor in apropierea acestei strazi, face imposibila largirea acesteia astfel incat sa se poata realiza c cale de circulatie cu doua sensuri. Acesta zona se preteaza doar pentru circulatia pe un singur sens.

Deasemenea accesul de pe strada Oborului, pe portinea ce traverseaza vale Banchert, este o zona ingusta, 4,00 m latime, ce se preteaza doar pentru o circulatie intr-un singur sens.

Deasemenea existenta strazilor de pamant si a celor partial pietruite face ca accesul in zona sa se faca cu dificultate in perioadele ploioase.

Acesul pe strada Freziilor, strada pietruita, nemodenizata se face relativ usor pana la intersectia cu strada Pescarilor.

Strada C.D. Gherea, in zona studiata, prezinta o portiune pietruita, aproximativ 300,00 m. iar pana la intersectia cu strada Freziilor aceasta este din pamant, fiind greu accesibila.

De la intersectia cu strada Pescarilor si pana la intersectia cu strada Morii, strada Freziilor este doar de pamant fiind impracticabila pe aceasta portiune in perioada ploioasa.

Podurile de trecere peste vaile Rapoasa, Banchert si Zalaului nu corespund din punct de vedere al latimii necesare pentru traficul auto.

Toate strazile din zona studiata necesita lucrari de modernizare si corectare a dimensiunilor gabaritice.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Terenul este ocupat in momentul de fata de 9 constructii case de locuit si anexe situate la strada 21 Decembrie 1989, categoria de folosinta a terenului este teren arabil in intravilan.

Pe strada C. D.Gherea, in zona studiata in PUZ, exista contruite 5 locuinte individuale, in stadiul „la rosu".

In apropierea strazii 22 Decembrie 1989, dincolo de valea Zalaului exista o constructie in stadiul „la rosu „ .

Deasemenea, pe prelungirea acestei strazi exista constructii provizorii din lemn reprezentand anexe gospodaresti ale exploatatiilor agicole din zona. Functiunea terenurilor din zona este agricol.

Pe partea dreapta a strazii Freziilor, intre strada Pescarilor si valea Banchert, zona studiata are functiunea de LFCm3 iar categoria de folosinta a terenului este arabil in intravilan.

In partea dreapta a prelungirii strazii Freziilor, dupa traversarea vaii Banchert exista terenuri agricole ale diferitilor proprietari pe care sunt construite anexe gospodaresti din lemn.

- **Relationari intre functiuni**

Terenul studiat este o zona situata in intravilan, zona care a inceput in ultimul timp sa prezinte interes din partea proprietarilor pentru dezvoltarea ei.

Fiind o zona usor accesibila, legaturi existente cu strada 22 Decembrie 1989, prin strada C. D. Gherea, cu strada Gheorghe Doja prin internediul strazii Freziilor si Vanatorilor, avand vecinatati cu functiuni de locuire si functiuni complementare LFCm2 si LFCm3 zona studiata se incadreaza armonios in arealul existent.

Se are in vedere mobilarea zonei cu locuinte familiale si functiuni mixte: Lu si ZM1.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Procentul de ocupare al terenului:

Total suprafata construita locuinte - Sc = 1797,20 mp
Total suprafata ocupata cu anexe din lemn, fara fundatii
- S = 328,20 mp

POT = Sc/ST x 100 ; 2125,40 mp /249877,55 mp x 100 = 0.85 %

Iar coeficientul de utilizare în momentul de față este:

Total suprafata construita desfasurata cladiri cu fundatii
- Scd = 2598,40 mp
Total suprafata desfasurata anexe din lemn, fara fundatii
- Sd = 328,20 mp

CUT = Sd/ST ; 2926,60 mp / 249877,55 mp = 0.01

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Constructiile existente la strada 22 Decembrie 1989, in numar de 9 sunt constructii vechi, dar in stare buna de functionare. Acestea sunt locuinte familiale si anexe gospodaresti. Suprafata construita totala a acestora este de 762,35 mp. Nivelul de inaltime a acestor constructii este P.

Constructiile existente in zona studiata la strada C. D. Gherea sunt constructii noi, in curs de finalizare cu regim de inaltime S+P+E si P+M. Acestea sunt in curs de finalizare, in faza "la rosu".

Zona studiata prezinta si anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole realizate din lemn. Unele sunt in stare buna, altele sunt in stare degradata.

Constructiile existente se prezinta astfel:

Pe teren proprietatea Serban Maria Melinda si Serban Radu Adrian, cu CF 55239, exista in curs de executie o locuinta familiala cu S+P+E avand suprafata construita de 185,00 mp si Sdc = 370,00 mp. Construtia este in faza "la rosu".

Pe teren proprietatea Elekes Erika, cu CF 58722, exista in curs de executie o locuinta familiala P+M, avand suprafata construita de 148,50 mp si Sdc de 297,00 mp. Construtia este in faza "la rosu".

Pe teren proprietatea Jarcau Vasile si Emilia, cu CF 61112, exista in curs de executie o locuinta familiala P+M, avand suprafata construita de 115,50 mp si Sd de 231,00 mp. Construtia este in faza "la rosu".

Pe teren proprietatea Seres Sandor si Marta Noemi, cu CF 58311, exista in curs de executie o locuinta familiala P+M, avand suprafata construita de 223,60 mp si suprafata desfasurata de 447,20 mp. Construtia este in faza "la rosu".

Pe teren proprietatea Simonfi Katalin, cu CF 55278 exista in curs de executie o locuinta familiala cu P+M, acand suprafata construita de 128,60 mp si suprafata desfasurata de 257,20 mp. Construtia este in faza "la rosu".

Pe teren proprietatea Ciontos Radu-Cristian si Ciontos Mariana-Rodica, cu CF 53523, in zona situata in apropierea vaii Zalaului exista o constructie in stadiul „la rosu „ cu nivel de inaltime P, avand Sc = 233,65 mp. Constructia are nivel de inaltime P.

Suprafata totala construita Sc = 1034,85 mp.

Suprafata desfasurata construita Sdc = 1836,05 mp.

Pe teren proprietatea Demeter Attila si demeter Marta, cu CF 56887, exista construita o anexa gospodareasca, cu nivel de inaltime P, constructie realizata din lemn, cu o suprafata construita de 23,30 mp.

Pe teren proprietatea Boda Andrei, avand nr. Topo 4950/2, exista construita o anexa gospodareasca din lemn, cu nivel de inaltime P, cu o suprafata construita de 15,00 mp.

Pe teren proprietatea Gabor Olga Lili si BodaGabor, cu CF 59456, exista construita o anexa gospodareasca, cu nivel de inaltime P, constructie realizata din lemn, cu suprafata construita de 24,00 mp.

Pe teren cu proprietar neidentificat, pe partea stanga a directiei de mers pe str. CD Gherea, spre str. 22 Dec. 1989, exista construita o anexa gospodareasca din lemn, cu nivel de inaltime P, cu suprafata construita de 39,80 mp.

Pe teren cu proprietar neidentificat, pe partea stanga a drumului de pamant existent cu pornire din strada Freziilor, pe langa valea Banchert, pe teren imprejmuit, exista construite o anexa gospodareasca din lemn, cu nivel de inaltime P cu suprafata construita de 23,50 mp si o baraca de lemn, pentru depozitare, cu suprafata construita de 20,00 mp.

Pe teren proprietatea lui Ghiurcuta Gheorghe Ioan si Mihaela, cu CF nr. 51164, pe teren imprejmuit, exista construite o anexa gospodareasca din lemn, cu nivel de inaltime P cu suprafata construita de 31,30 mp si o baraca de lemn, pentru depozitare, cu suprafata construita de 16,00 mp.

Pe teren proprietatea Lenghel Emil si Aurelia, cu CF 57578, teren imprejmuit, exista construita o anexa gospodareasca, cu nivel de inaltime P, constructie realizata din lemn, cu suprafata construita de 16,00 mp.

Pe teren proprietatea Bako Edith, cu CF 56547, teren imprejmuit, exista construita o anexa gospodareasca, cu nivel de inaltime P, constructie realizata din lemn, cu suprafata construita de 31,30 mp.

Pe teren proprietatea Brenda Elisabeta, cu CF 58855, teren imprejmuit, exista construita o anexa gospodareasca, cu nivel de inaltime P, constructie realizata din lemn, cu suprafata construita de 23,00 mp.

Pe teren proprietatea Brenda Alexandru si Zsuszanna, cu CF 55989, teren imprejmuit, exista construita o anexa gospodareasca, cu nivel de inaltime P, constructie realizata din lemn, cu suprafata construita de 50,00 mp.

Pe teren cu proprietar neidentificat si nedelimitat, exista construita o anexa gospodareasca cu nivel de inaltime P, constructie realizata din lemn, cu suprafata construita de 15,00 mp.

Suprafata totala constructii anexe ale exploatatiilor agricole = 328,20 mp.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Zona studiată dispune de posibilitatea racordarii la retelele existente in zona si crearea unora noi prin extinderea celor existente atat in zona studiata cat si in vecinatatea acestei zone.

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

Conform studiu geotehnic pe amplasamentul din zona I terenul este stabil fără posibilități de alunecare deși panta generală a terenului este relativ mare - cca. 6-12%.

În zona II s-au întâmplat următoarele fenomene:

Înainte de executarea lucrărilor hidrotehnice, respectiv a zidurilo de protecție a malurilor și pragurilor de fund în albia minoră a Văi Zalăului talvegul nu era stabil și se eroda adâncindu-se. Eroziunea de fund a talvegului văii a dus la eroziunea malului neprotejat și apariția uno rupturi de mal și implicit o unor crăpături pe amplasamentul zonei II. Prin aceste crăpături au pătruns apele din ploi și din topirea zăpezilor care au umectat puternic stratele de argilă ducând la slăbirea rezistenței la forfecare și implicit la alune carea terenului. În profilul forajului F16 apărând în argile foarte evident oglinzile de frictiune.

În urma lucrărilor hidrotehnice din albia minoră a Văii Zalăulu alunecările au fost relative stabilizate. Spunem relative fiindcă zidul din beton armat din zona obiectivului nostru are o înălțime mica și la ape mari coronamentul zidului poate fi deposit și astfel malul neprotejat poate fi erodat și de aici posibila succesiune a fenomenelor enunțate anterior.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

In zona studiata exista spatii verzi neamenajate de-a lungul vaii Banchert, si a vaii Zalaului, de o parte si de alta a acestora.

Conform PUG Zalau aprobat in anul 2010, in zona studiata, langa valea Banchert, exista spatii verzi prevazute avand indicativul SV3. Aceste zone avand destinatia spatii verzi, reprezinta spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si a lacurilor. Se vor mentine ca spatii verzi de protectie zonele situate de pe malul sud-vestic al vaii Banchert, in zona de protectie a vaii, de 15,00 m latime de la mijlocul vaii si o zona de 2,00 m latime situata de-a lungul vaii pe malul nord estic al acesteia.

In zona studiata in PUZ nu exista spatii verzi cuprinse in registrul spatiilor verzi al Municipiului Zalau.

Nu existe zone verzi amenajate in zona studiata. Zona verde de protectie existenta, conform PUG, nu este trecuta in registrul local al spatiilor verzial municipiului Zalau.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

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

Alimentarea cu apa

Zona dispune de retele de apa potabila din Pe Dn 110 mm pe strada 22 Decembrie 1989 si Pe Dn 63 mm pe str. D. Gherea, la o distanta de cca. 120 de metri de zona studiata. Deasemenea pe strada Vanatorilor exista o retea de apa potabila ce alimenteaza consumatorii din zona respectiva.

Canalizarea menajera

Zona dispune de o retea din PVC KG Dn 250 mm pentru colectarea apelor uzate menajere, pe aceeasi strada (22 Decembrie 1989) la o distanta de cca. 120 m.

Canalizarea pluviala

In zona studiata nu exista retele de colectare a apelor pluviale. Acestea sunt colectate de santurile de desecare din zona si rigolele descoperite existente la strazile existente. Acesetea sunt ulterior deversate in valea Zalaului, valea Banchert si valea Rapoasa.

Alimenarea cu energie electrica

Pe strada 22 Decembrie 1989, exista un post de transformare 20/0,4 kV si retele aeriene executate cu cond.TYIR, montate pe stalpi de beton, care alimenteaza casele din strazile existente.

Pe strada Oborului exista retea electrica aeriana LEA 0,4 kV, in cablu izolat, ce alimenteaza consumatorii din zona. Aceasta retea electrica se continua si pe strada C.D. Gherea.

Pe strada Freziilor exista retea electrica aeriana LEA 220 V, cablu izolat, ce alimenteaza consumatorii din zona. Acesta retea electrica se continua pe strada Pescarilor tot aerian.

De la strada Freziilor, dupa traversarea vaii Banchert, aceasta retea electrica LEA, in cablu izolat, se extinde pe strada de pamant ce coteste la dreapta, pe o lungime de 165,00 m.

Retele de telecomunicatii

Pe terenul care face obiectul analizei sunt retele de telefonie fixa. De asemenea semnalul de telefonie mobila este f. bun pentru principalele retele care activeaza pe teritoriul judetului.

Gaze naturale

In zona studiata in PUZ nu exista retea de gaze naturale.

Aceste retele exista pe strada Vanatorilor si pe strada CD Gherea, cu pornire de la str. 22 Decembrie 1989 si continuare de la intersectie cu str. Oborului, spre dreapta pe strada Oborului. Pe strada C.D. Gherea si pe str. Oborului exista o conducta de alimentare cu gaze naturale OL DN 3" atat subterana cat si aeriana.

- **Principalele disfunctionalitati**

Fiind o zona care pana in prezent a avut functiunea de zona mixta, zona introdusa in intravilan prin PUG Zalau 2010, zona nu a prezentat un interes de dezvoltare a utilitatilor, iar dezvoltarea acestora se vor rezolva prin PUZ-ul studiat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- **Reletia cadru natural-cadrul construit**

Investitiile viitoare propuse in zona nu vor prezenta un impact asupra mediului.

Terenul studiat nu prezinta urme majore de poluare anterioara sau existenta. Nu au fost identificate surse de poluare a solului si subsolului.

Nu s-au observat locuri de depozitare clandestina a molozului sau gunoiului menajer.

Constructiile propuse - cladiri de locuinte unifamiliale, nu presupun deteriorarea mediului inconjurator, deci nu se pune problema realizarii unor lucrari speciale de reconstructie ecologica.

Prin lucrarile de proiectare se vor asigura atat protectia solului si subsolului, a bio si ecosistemelor diverse (terestre sau acvatice) actuale sau viitoare cat si a sanatatii oamenilor cat si protejarea obiectivelor de interes public.

Se vor respecta legile in vigoare in ceea ce priveste prevenirea si protectia mediului si a sanatatii populatiei.

Protectia solului, a subsolului si a ecosistemelor terestre, prin masuri adecvate de gospodarire, conservare, organizare si amenajare a teritoriului, este obligatorie pentru proiectarea lucrarilor de constructii.

In timpul executiei se va tine seama de reglementarile in vigoare privind colectarea, transportul, depozitarea si reciclarea deseurilor.

Construirea in zona studiata va respecta prevederile legale in ceea ce priveste protectia mediul.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

În general versanții înconjurători ai Municipiului Zalău sunt constituiți din depozite argiloase de origine panoniană în care predomină argilele și argilele prăfoase, în care se întâlnesc intercalații subțiri de straturi de nisip și pietriș.

Pe acești versanți alunecările de teren sunt foarte frecvente, cauzele acestor alunecări pot fi următoarele:

- Stratificația terenului, în care apar straturi impermeabile de argilă în alternanță cu straturi mai permeabile de prafuri și nisipuri prin care se infiltrează apele, ducând la alterarea straturilor de argilă pe care are loc curgerea gravitațională.
- Panta accentuată a versanților.
- Eroziunea bazală produsă de apele curgătoare.
- Executarea unor excavații pe versanți sau la baza lor.
- Încărcarea versanților prin executarea unor construcții sau a unor umpluturi la partea superioară a acestora.

Oricare ar fi cauza alunecării, aceasta se produce în momentul în care tensiunile tangențiale din masivul de pământ ating rezistența de forfecare a pământului.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

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

Terenul studiat nu prezinta urme de poluare anterioara sau existenta. Nu au fost identificate surse de poluare a solului si subsolului. Constructiile propuse nu presupun deteriorarea mediului inconjurator, deci nu se pune problema realizarii unor lucrari speciale de reconstructie ecologica.

Prin lucrarile de proiectare se vor asigura atat protectia solului si subsolului, a bio si ecosistemelor diverse (terestre sau acvatice) actuale sau viitoare cat si a asezarilor umane, a sanatatii oamenilor cat si protejarea obiectivelor de interes public.

Protectia solului, a subsolului si a ecosistemelor terestre, prin masuri adecvate de gospodarire, conservare, organizare si amenajare a teritoriului, este obligatorie pentru proiectarea lucrarilor de constructii.

In timpul executiei se va tine seama de reglementarile in vigoare privind colectarea, transportul, depozitarea si reciclarea deseurilor.

Pe durata exploatarii si intretinerii obiectivului de investitii se vor respecta masurile de protectie a mediului in conformitate cu legislatia in vigoare.

În cazul nostru pe amplasamentul din zona I terenul este stabil fără posibilități de alunecare deși panta generală a terenului este relativ mare - cca. 6-12%.

În zona II s-au întâmplat următoarele fenomene:

Înainte de executarea lucrărilor hidrotehnice, respectiv a zidurilor de protecție a malurilor și pragurilor de fund în albia minoră a Văii Zalăului talvegul nu era stabil și se eroda adâncindu-se. Eroziunea de fund a talvegului văii a dus la eroziunea malului neprotejat și apariția unor rupturi de mal și implicit o unor crăpături pe amplasamentul zonei II. Prin aceste crăpături au pătruns apele din ploi și din topirea zăpezilor care au umectat puternic stratele de argilă ducând la slăbirea rezistenței la forfecare și implicit la alune carea terenului. În profilul forajului F16 apărând în argile foarte evident oglinzile de frictiune.

În urma lucrărilor hidrotehnice din albia minoră a Văii Zalăului alunecările au fost relative stabilizate. Spunem relative fiindcă zidul din beton armat din zona obiectivului nostru are o înălțime mica și la ape mari coronamentul zidului poate fi deposit și astfel malul neprotejat poate fi erodat și de aici posibila succesiune a fenomenelor enunțate anterior.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

In zona studiata, conform PUG 2010 exista un sit arheologic, avand indicativul 42 si denumirea „Balaszi tanya/ Magyoros" (livada spre Aghires). In anul 1975 cu ocazia saparii gropilor pentru pomi a fost

descoperit un topor de piatra (Iako 1981, p. 77). Cercetarile intreprinse pentru identificarea sitului din anul 2010 au dus la recoltarea unor fragmente ceramice apartinand epocii romane si a unei aschii din obsidian. Acesta din urma se adauga toporului mai sus amintit, putand indica existenta in zona a unui sit preistoric.

Situl este amplasat pe panta terasei din dreapta a vaii Rapoasa, in spatele fostei Mori, pe partea stanga a strazii 22 Decembrie 1989.

Zona sitului existent este situata in partea de sud-vest a zonei PUZ iar zona de protectie a acestui sit se suprapune partial peste zona PUZ studiata.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Zona nu prezinta potential balnear sau turistic

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cetatenii care detin terenuri pe amplasament au formulat catre primarie numeroase solicitari scrise, de construire de locuinte familiale cu regim mic de inaltime.

Prin PUG aceasta zona este cuprinsa in zona mixta ZM subzona de locuinte cu regim mediu-mare de inaltime, institutii si servicii publice situate in exteriorul limitei construite protejate cu regim mediu-mare de inaltime P+4 (10 ap. - P+10 (40 ap.) si de institutii si servicii publice la mezanin si parter, functiuni complementare sunt: comert alimentar, nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii, profesiuni liberale, sedii firma, dispensar, daca S utila este sub 200 mp.

Functiunea actuala a zonei nu corespunde cu doleantele proprietarilor de terenuri din zona studiata.

Avand in vedere ca zona se invecineaza cu terenuri a caror functiune este de locuinte si functiuni complementare LFCm2 si LFCm3, se propune ca documentatia pentru zona studiata sa fie intocmita corelat cu reglementarile regulamentului de urbanism aferent zonei adiacente terenului studiat. Astfel zona va avea destinatia de zona rezidentiala locuinte unifamiliale, cu indicativul Lu, existand si doua zone cu functiune mixta ZM1, conform regulamentului de urbanism aferent PUZ.

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- dezvoltarea sa se poata corela cu strazile majore prevazute prin planul de amenajare a teritoriului;
- dezvoltarea unei trame stradale care sa asigure circulatia in zona si care sa faca legatura facila cu strazile principale ce margineso zona studiata;
- asigurarea de terenuri necesare realizarii infrastructurii;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea unitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare edilitara;

- cooperarea proprietarilor din zona in ideea generarii unei zone dezvoltate armonios.

Primaria municipiului Zalau sprijina dezvoltarea urbanistica a intregului municipiu si in consecinta si acest demers local.

Proiectantul considera oportuna aceasta initiativa si prin documentatiile elaborate urmeaza sa solutioneze preoblematica ridicata conform temei de proiectare si a normelor de specialitate in domeniu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR FUNDAMENTARE

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

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

Conform aviz de oportunitate Nr. 3 din 05.05.2014 zonificarea functionala propusa va fi urmatoarea:

Prin PUZ se propune schimbarea reglementarilor urbanistice din zona de locuinte cu regim mediu-mare de inaltime in zona de locuinte unifamiliale cu regim mic de inaltime D+P - D+P+M(E)/ P+1E si functiuni complementare. Schimbarea functiunii se propune avand in vedere solicitarile mai multor proprietari de terenuri din zona studiata.

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- locuinte unifamiliale cu regim mic de inaltime D+P, D+P+M(E)/ P+E;

Indici urbanistici:

POT maxim propus = 25 %

CUT maxim = 0,60 (6,00 m la cornisa/streasina)

ZONA MIXTA

- subzona locuintelor cu regim mic de inaltime D+P+M(E)/P+E si institutii si servicii publice propuse D+P+M(E)/P+E.

Indici urbanistici:

POT maxim propus = 25 % - pentru locuinte

POT maxim propus = 25 % - pentru institutii si servicii publice

CUT maxim = 0,60 (6,00 m la cornisa/streasina) - pentru locuinte

CUT maxim = 0,60 (6,00 m la cornisa/streasina) - pentru institutii si servicii publice

ZONA SPATII VERZI, PROTECTIE

- zona spatii verzi, agrement, protectie cuprinde:
  - subzona spatii verzi publice-agrement;
  - subzona perdele de protectie.

Indici urbanistici:

POT maxim propus = 10 % - pentru constructii

CUT maxim = 0,10 - pentru constructii

Reglementari

- In vederea aprobarii, documentatia PUZ se va supune consultari populatiei in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare;

- Piesele desenate aferente intocmirii PUZ (plansele de reglementari) se vor elabora in sistem de coordonate STEREO 70 ia fisierul DWG pe un suport electronic va face parte integranta a documentatiei;

- Prin PUZ se vor respecta urmatoarele:

- nu se vor permite construirea locuintelor colective, iar la utilizari interzise se va introduce si notiunea de locuinte colective;

- statiile de intretinere si service auto nu se vor permite nici in zona mixta, iar la utilizari interzise se vor introduce notiuni de stati de intretinere auto si service auto;

SE AVIZEAZA documentatia prezentata pentru intocmire **PUZ „Zona rezidentiala Mogyoros - prelungire str. C. D. Gherea", beneficiar Municipiul Zalau** in scopul stabilirii reglementarilor urbanistice necesare organizarii, amenajarii si construirii, cu respectarea legislatiei in vigoare si a conditiilor de mai sus.

Conform documentatiei topografice, terenul studiat se afla conform planului de încadrare in zona, pe teritoriul administrativ a municipiului Zalau, in intravilanul muncipiului.

Conform studiului geotehnic, terenul studiat este pe versantul NE stic al Pârâului Valea Banchert şi puţin pe versantul NV-stic al Pârâulu Valea Rapoasa şi zona situată aproape de cumpăna apelor dintre cele două pâraie . aceste terenuri apar ca Zona I pe planul de situaţie anexat prezentei lucrări. Mai este un teren în continuarea Zonei I spre Valea Zalăului la intersecţia cu Pârâul Valea Râpoasă, teren ce apare figurat pe planul de situaţie ca fiind Zona II. Suprafaţa totală a zonelor în cauză este de 24,98 ha, în majoritate arabil şi fâneaţă.

Consideraţii hidrologice

Hidrologia zonei se caracterizează prin existent unor pârâiaşe cu caracter de formaţiune torenţială colectate de Râul Valea Zalăului.

Reţeaua hidrografică are un aspect îmbătrânit datorită eroziuni avansate şi faptului că reţeaua hidrografică actuală moşteneşte un relief nivelat al regiunii scufundate într-un timp geologic spropiat, regiune alcătuită din roci moi.

Dealurile rotunjite dispuse la cca. 100-150 m deasupra văilor au condus la forma V trunchiat a acestor văi. Ele au pante longitudinale mici iar în lungul lor se întâlnesc destul de frecvent fenomene de înmlăştinire pe suprafeţe mari.

În cazul de față terenul de pe amplasament este străbătut pe o lungime mai mare de Pârâul Valea Banchert care are talvegul stabilizat situat la adâncimi cuprinse între cca. 3,50 m și 5,50 m. Malurile pârâului sunt neerodate și protejate de vegetație de esență lemnoasă. Nu există pericol de inundații. Alt pârâu care străbate amplasamentul pe o foarte mica porțiune este Pârâul Valea Râpoasă și acesta are aceleași caracteristici cu Pârâul Valea Banchert. Cele două pâraie se varsă în Valea Zalăului, care pe zona amplasamentului are malurile consolidate cu ziduri din beton armat. Râul Valea Zalăului în zonă este regularizat, are talvegul stabilizat iar pericolul de inundații este foarte mic.

Condiții hidrogeologice

Apa subterană este prezentă atât pe versanți cât și în zonele de terasă.

Configurația morfologică și litologică a versanților permite infiltrarea și circulația apei prin teren fără să se formeze o pânză freatică continua, ceea ce a condus la formarea lentilelor și vînelor de apă cu debit variabil și la diferite nivele (în timpuri secetoase apa poate să dispară). Existența unor fisuri, a unor suprafețe de dislocare și a intercalațiilor de nisip și pietriș favorizează circulația apei prin teren. În cazul nostru în zona I am întâlnit în forajele F1, F2, F3, F4, F5, F8, F9, F12, și F14 depozite de nisipuri cu pietriș și argile prăfoase cu conținut mare de nisip care în perioadele ploioase ar putea conține apă de izvoare, de asemenea în forajele F15 și F16 din zona II am interceptat astfel de formațiuni.

În forajele executate nu am dat de apă subterană probabil și din cauză că în perioada în care s-au executat forajele (11-16 noiembrie 2013) vremea era secetoasă. Pe cumpăna apelor dintre Subbazinul Hidrografic al Pârâului Valea Râpoasă și a Pârâului Bamchert am dat de o fântână din tuburi de beton cu cep și buzi de 1,00 m diametru. În momentul explorării apa se găsea în fântână începând de la cca. -8,00 m adâncime. Acest lucru ne face să concluzionăm că apa a fost stocată la această adâncime încă din vară, din perioada ploioasă și nu a avut timpul să se evaporeze.

În general apele subterane din zona Zalăului (nu apele de adâncime arteziene) au din punct de vedere chimic față de betoane o agresivitate carbonică slabă.

Se vor lua măsuri de protective anticorozivă conform codului de practică pentru executarea lucrărilor din beton simplu și beton armat - indicative NE - 99.

Fenomene de instabilitate a versanților

În general versanții înconjurători ai Municipiului Zalău sunt constituiți din depozite argiloase de origine panoniană în care predomină argilele și argilele prăfoase, în care se întâlnesc intercalații subțiri de straturi de nisip și pietriș.

Pe acești versanți alunecările de teren sunt foarte frecvente, cauzele acestor alunecări pot fi următoarele:

- Stratificația terenului, în care apar straturi impermeabile de argilă în alternanță cu straturi mai permeabile de prafuri și nisipuri prin care se infiltrează apele, ducând la alterarea straturilor de argilă pe care are loc curgerea gravitațională.
- Panta accentuată a versanților.
- Eroziunea bazală produsă de apele curgătoare.
- Executarea unor excavații pe versanți sau la baza lor.
- Încărcarea versanților prin executarea unor construcții sau a unor umpluturi la partea superioară a acestora.

Oricare ar fi cauza alunecării, aceasta se produce în momentul în care tensiunile tangențiale din masivul de pământ ating rezistența de forfecare a pământului.

În cazul nostru pe amplasamentul din zona I terenul este stabil fără posibilități de alunecare deşi panta generală a terenului este relativ mare - cca. 6-12%.

În zona II s-au întâmplat următoarele fenomene:

Înainte de executarea lucrărilor hidrotehnice, respectiv a zidurilor de protecție a malurilor şi pragurilor de fund în albia minoră a Văii Zalăului talvegul nu era stabil şi se eroda adâncindu-se. Eroziunea de fund a talvegului văii a dus la eroziunea malului neprotejat şi apariția unor ruptur de mal şi implicit o unor crăpături pe amplasamentul zonei II. Prin aceste crăpături au pătruns apele din ploi şi din topirea zapezilor care au umezit puternic stratele de argilă ducând la slăbirea rezistenței la forfecare şi implicit la alune carea terenului. În profilul forajului F16 apărând în argile foarte evident oglinzile de fricțiune.

În urma lucrărilor hidrotehnice din albia minoră a Văii Zalăului alunecările au fost relative stabilizate. Spunem relative fiindcă zidul din beton armat din zona obiectivului nostru are o înălțime mica şi la ape mari coronamentul zidului poate fi deposit şi astfel malul neprotejat poate fi erodat şi de aici posibila succesiune a fenomenelor enunțate anterior.

Gradul de seismicitate

Conform STAS 11000/1 – 77 , zona municipiului Zalau se incadreaza in macrozona cu intensitate seismica de gradul 6.

Conform normativului P100-92, municipiul Zalau se gaseste in zona seismica de calcul F, cu coefficient de seismicitate Ks = 0.08 si perioada de colt Tc = 0.7. In conditii nefavorabile (perioade pluviale) unda seismica ar putea declansa curgeri massive de teren pe versantii cu alunecari recent semistabilizate si lichefieri a lentilelor nidipo-prafoase si fin prafoase din arealul de lunca a vaii Zalaului.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț este de 80 cm.

Condiții de fundare

Luând în considerare condițiile naturale şi caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare se dau următoarele condiții de fundare informative.

ZONA I nehaşurat pe plansa de Reglementari urbanistice, are cea mai mare extindere

Încadrarea în categoria geotehnică

Condiţiile de teren	terenuri medii	punctaj -3
Apă subterană	cu epuismente normale	punctaj -2
Clasificarea construcţiilor după categoria de importanţă	normală	punctaj -3
Vecinătăţi	fără riscuri	punctaj -1
Total		punctaj -9

Risc geotehnic redus

Categoria geotehnică 1

Mobilarea amplasamentelor va fi cu obiective de construcţii, respectiv locuinţe unifamiliale cu regim mic de înălţime D+P; D+P+M(E) şi P+1.

Fundaţiile vor fi continue sub pereţi la locuinţe cu demisol.

La locuinţele fără demisol mai economice sunt soluţiile de fundare pe blocuri de fundare izolate amplasate la intersecţiile pereţilor portanţi (dacă e cazul şi intermediar) peste care se vor poza grinzi de fundare (elevaţiile) pentru pereţii portanţi.

Fundarea se va face în depozitele diluviale de nature argiloasă la minim -1,10 - 1,50 m adâncime faţă de cota terenului sistematizat, cu condiţia încastrării fundaţiilor în stratul bun de fundare (pământ natural).

La calcul terenului de fundare se poate lua presiunea convenţională de bază p_{conv}= 280 - 320 Kpa.

ZONA II colorată în albastru pe planul de situaţie.

În zonă terenul are pantă mare, este frământat cu urme clare de rupturi şi alunecări de teren în perioada dinaintea consolidării albiei Văii Zalăului

Încadrarea în categoria geotehnică

Condiţiile de teren	terenuri dificile	punctaj -6
Apă subterană	cu epuismente normale	punctaj -2
Clasificarea construcţiilor după categoria de importanţă	normală	punctaj -3
Vecinătăţi	fără riscuri	punctaj -1
Total		punctaj -12

Risc geotehnic moderat

Categoria geotehnică 2

În urma sistematizării pe verticală şi a mişcărilor mari de terasamente şi a mobilării cu obiective de construcţie a amplasamentelor, echilibrul geotehnic a pământurilor poate fi perturbat şi alunecările de teren să fie reactivate.

Mobilarea amplasamentelor se va face cu aceleaşi obiective de constructive ca în ZONA I.

Aici propunem fundaţii continue din beton cu centuri din beton armat atât peste fundaţii cât şi peste pereţi şi sâmburi din beton armat.

Fundarea se va face în stratele de pământuri argiloase la minim 1,10 - 1,50 m față de cota terenului sistematizat cu condiția încastrării teren bun (teren natural) p_{conv}= 220 - 260 Kpa

Este obligatoriu ca la faza de proiect tehnic să se execute stud geotehnic cu Raport de Expertiză Geotehnică pentru fiecare obiectiv construcție.

În urma expertizei dacă va fi necesar se vor prevede executarea piloți forați din beton armat cu încastrarea lor în roca de bază.

Măsuri și recomandări

Prin sistematizarea pe verticală se vor evita denivelări (săpături sa umpluturi) mai înalte de 1,00 m, iar dacă nu vor putea fi evitate acest denivelări vor fi necesare ziduri de sprijin de greutate din rocă vulcanic beton simplu sau ziduri de sprijin de rezistență din beton armat.

Pământul rezultat din excavări nu va fi depozitat nici măca temporar pe versant;

La săpăturile pentru fundații, pereții săpăturilor vor fi sprijiniți sa în taluz la o înclinare care să le asigure stabilitatea până la betonare fundațiilor;

La fundațiile continue săpăturile vor fi executate pe tronso scurte de cel mult 3 m lungime cu betonarea lor imediat după terminare de săpat a tronsonului de săpătură;

Nu este permis ca apele din ploi sau topirea zăpezilor să stagneze p amplasament sau în săpăturile de fundare;

În cazul interceptării apelor de izvoare aceste vor fi captate pri drenuri din conducte de PVC reflate și conduse la emisari;

Întrucât zona de pe amplasamentele construcțiilor este sunt zone d versant este posibil ca în timp apele pluviale să se infiltreze sub perete construcțiilor și de aceea propunem ca fiecare construcție să aibă u sistem de drenaj și de asemenea ele să aibă de jur împrejur un trotuar d 1,00 m lățime cu o pantă de cca. 5% spre exterior. El trebuie să fie etanș putând fi confecționat din asfalt, dale din beton sau piatră rostuite astfe încât să se asigure etanșeitatea lor.

Apele pluviale de pe acoperiș și din incintă vor fi colectate conduse la rigole și de aici la emisari;

Rețelele de apă-canal vor fi realizate din conducte flexibile c racorduri etanșe pentru a reduce infiltrările de ape în teren;

În zona II propunem executarea de borne topografice, respecti reperi ficși (pe teren stabil) și reperi mobili situați în zonele cu mișcări d teren, astfel încât mișcările de teren pe verticală și orizontală să poată s fie monitorizate;

Pentru faza de proiect tehnic fiecare obiectiv de investiție va avea propriul Studiu Geotehnic.

La obiectivele din zona II sunt necesare expertize geotehnice.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiata a fost introdusa in intravilanul municipiului Zalau prin PUG avizat in anul 2010.

Prin PUG Municipiul Zalau zona studiata este prevazuta ca zona mixta, avand indicativul ZM. In PUG acesta zona prezinta urmatoarele reglementari:

ZONA MIXTA ZM CUPRINDE:

Cap. 1 -Generalitati

Art. 1. Zona mixta (ZM) cuprinde:

- subzona locuinte cu regim mediu-mare de inaltime (LFCM5) si institutii si servicii publice situate in exteriorul limitei construite protejate (ISP3), propuse, ce necesita elaborare de PUZ.

Art. 2. Functiunea dominanta a zonei este de locuinte colective cu regim mediu-mare de inaltime P+4 (10 ap.) - P+10 (40 ap.) si de institutii si servicii publice la parter si mezanin;

Art. 3. Functiunile complementare admise in zona sunt:

- comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii (coafor, frizerie, reparatii aparate casnice, florarie, xerox), profesiuni liberale, sedii de firma, dispensar/ cabinet medical la parter, daca S utila este sub 200 mp;
- crese/ gradinite la parter, daca suprafata utila este sub 200 mp si se asigura min. 100 mp teren de joaca;
- circulatie pietonala si carosabila;
- parcari, garaje;
- spatii verzi, de protectie, locuri de joaca pt. copii;
- constructii si amenajari de echipare edilitara.

Cap. 2-Utilizarea functionala a terenurilor - situatia existenta

Art.4. Utilizari permise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament.

Art.5. Utilizari permise cu conditii:

- orice interventie din exteriorul limitei construite protejate, este conditionata de existenta PUZ/ PUD insotit de un regulament, corelat cu cel de fata;

Art.6. Utilizari interzise:

- discoteca, club;
- unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unitati agro-zootehnice;
- abatoare;
- statii de intretinere auto;
- constructii provizorii de orice natura;

- depozite en gros/ de substante inflamabile sau toxice/ materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Art.7. Interdictii temporare de construire se stabilesc:
- pana la stabilizarea versantilor, pe baza de expertiza geotehnica:
  - pe terenurile cu alunecari de teren declansate si cu risc ridicat de alunecari de teren si prabusiri;
- pana la consolidarea/ stabilizarea situatiei, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulica:
  - pe terenurile cu alunecari de teren stabilizate/ risc mediu-mic de alunecari de teren;
  - pe terenurile cu tasare activa;
  - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanti/ ridicarea nivelului panzei freatice/ revarsare;
  - poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- pana la elaborarea PUZNP, pentru zona naturale protejate (paduri, parcuri, cursuri de apa, lacuri);
- pana la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Salaj in zonele construite protejate;
- pana la descarcarea terenului de sarcina istorica, in zonele cu patrimoniu arheologic;
- pana la obtinerea avizului MApN, MI, SRI, in zonele limitrofe unitatilor cu destinatie speciala;
- pana la elaborarea PUZ/ PUD-urilor, la toate suprafetele cu functiuni/ obiective de utilitate publica propuse;
- pana la elaborarea PUZ/ PUD-urilor, la toate suprafetele solicitate pentru introducere in intravilan;

Art.8. Interdictii totale de construire se stabilesc pentru:
- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
  - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
  - 12 m din ax drum judetean/ ocolitor, pe ambele parti;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
- culoare de protectie fata de:
  - statie de transformare, LEA 220/ 110/ 20kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
  - statii de pompare/ tratare;
  - conducta de aductiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanti;

Pe zona studiata in partea de Nord Vest exista o zona verde ce margineste Valea Banchert, corespunzatoare, conform PUG 2010, subzonei perdele de protectie - SV3 .

Deasemenea zona studiata este strabatuta de la o linie electrica aeriala LEA 20KV.

Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art.9. Caracteristici ale parcelelor (suprafata, forma, dimensiune)

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate constructiile vor fi urmatoarele:

- front la strada de minim:
  - 30 m - pt. locuinte P+4;
  - 40 m - pt. locuinte P+10;
- suprafata minima a parcelei:
  - 1200 mp pt. locuinte P+4;
  - 2000 mp - pt. locuinte P+10;
- adancimea parcelei:
  - min. 40 m pt. locuinte P+4;
  - min. 50 m - pt. locuinte P+10.

Art.10. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea constructiilor noi se va face retras fata de aliniament, pt a permite respectarea zonelor de siguranta si protectie a cailor de comunicatie.

Zona de siguranta pt. caile de circulatie:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;
- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF;

pe fiecare parte a acestora.

In cazul amplasarii unor locuinte colective, retragerea fata de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi deminim 10 m.

Art.11. Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor/ unele fata de altele.

Distanta minima fata de limitele laterale si posterioare este de h/2 la cornisa, dar nu mai putin de 7 m pt. P+4 si 15 m pt. P+10.

Amplasarea constructiilor unele fata de altele in interiorul parcelei se va face respectand distanta egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, D=H.

Art.12. Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale

Pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Art. 13. Circulatii/ accese carosabile

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

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere s pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje si garaje.

Art.14. Circulatii/ accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelo de acces va fi de maxim 6%.

Toate caile pietonale vor avea latimea libera de minim 1,50 m (s admite min. 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la interectii s schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50x1,50 m pt manevra scaun rulant) si inaltimea de max. 0,20 m.

Inaltimea libera de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min 2,10 m.

Iesirile din garaje sau parcaje trebuie marcate si semnalizate, astfe incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice. In dreptul iesirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi intrerupt si rotunjit la colturi.

Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie sa fie asigurate cu balustrada de protectie (h=0,90 m), sau spatiu verde de siguranta.

Stratul de uzura, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, incat sa impiedice alunecarea, chiar si in conditii de umiditate.

Panta caii pietonale va fi in profilul longitudinal max. 5%/ in profil transversal max. 2%.

Denivelarile admise pe traseul pietonal (daca nu pot fi evitate) sun de max. 2,5 cm. Rosturile intre dalele pavajului, sau orificiile de la gratarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scarilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din caile publice, se vor incadra in limita aliniamentului stradal; se admite iesirea din aliniament cu o treapta de max. 30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a usilor/ portilor situate la parterul cladirilor.

Art.15. Necesarul de parcaje

Pentru constructiile de locuinte colective, vor fi prevazute minim 1 loc de parcare la 3 apartamente, cu acces propriu si lot folosit in comun.

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

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

Art. 16. Inaltimea maxima a cladirilor

- inaltimea maxima admisibila va fi de P+4 (15 m) - P+10 (32 m), fara a depasi distanta dintre aliniamente.

In cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secaundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

In cazul unor volume mai inalte decat cele maxima admise, pentru acordarea autorizatiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic in vederea protejarii perspectivelor valoroase si ale siluetei municipiului.

Art. 17. Aspectul exterior al cladirilor

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

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

Se vor promova tehnologii si materiale de constructii contemporane.

Art. 18 Conditii de echipare edilitara

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retele edilitare publice.

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

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona, este interzisa.

Toate deseurile organice vor fi folosite ca ingrasamant organic.

Deseurile organice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta s transporta la groapa de gunoi zonala.

Suprafetele rezervate pentru platforme gospodaresti:

- 2,00 mp/ 3 apartamente;

Art. 19 Spatii plantate

In cadrul oricarui obiectiv se vor prevedea spatii verzi amenajate iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/ si inverzirea fatadelor si balcoanelor, care vor f amplasate astfel incat sa participe la agrementarea spatiului public.

Se vor identifica, pastra si proteja toti arborii mai inalti de 4 m.

In zonele de versanti se recomanda plantarea cu salcam, fag, plop frasin.

Suprafetele minime rezervate pentru spatii plantate la locuinte colective:

- 30 mp/ap.

Art. 20 Imprejmuiri

Terenurile ce cuprind locuinte colective vor avea imprejmuir transparente cu inaltimea de maximum 0,90 m (din fier sau plasa metalica) si dublate cu gard viu.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max 50 % pentru constructii si amenajari sportive;

POT = max 40% pt. constructii administrative, financiar-bancare cultura, comert;

POT = max. 35% pentru constructii de turism;

POT = max. 25% pentru constructii de invatamant si culte;

POT = max. 20% pentru constructii de sanatate si asistenta sociala;

POT = max. 30% pentru locuinte colective P+4;

POT = max. 20% pentru locuinte colective P+10;

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de inaltime)

CUT = max. 1,50 (P+4, 15 m la cornisa sau streasina).

CUT = max. 2,20 (P+10, 32 m la cornisa sau streasina);

In cazul unor volume mai inalte, pentru acordarea autorizatiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic in vederea protejari siluetei caracteristice a municipiului.

ZONA VERDE SV

In zona studiata , de-a lungul vaii Banchert, terenul existent este incadrat in subzona SV3

Cap. 1 - Generalitati

Art. 1. Conform PUG 2010, zona studiata are functiunea de ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, PROTECTIE, si este incadrata in subzona Perdele de protectie - SV3.

Art. 2. Functiunea dominanta este :

- perdele de protectie - plantatii si amenajari de benzi din vegetatie forestiera/ arboricola existente si propuse;
- plantatii de protectie a versantilor.

Art. 3. Functiuni complementare admise in zona sunt: alimentatie publica, mobilier urban (pergole, umbrare, banci, jardiniere, cosuri de gunoi, panouri de afisaj, lampadare, chioscuri de ziare, cabine telefonice, etc), locuri de joaca, terenuri de sport, alei, accese, parcari, circulatie pietonala si retele tehnico-edilitare.

Cap. 2 - Utilizarea functionala a terenurilor

Art. 4. Utilizari permise:

- plantarea de arbori, arbusti/ plante ierboase (flori, liane)/ amenajari florale/ plante agatatoare/ gazon; ape curgatoare/ statatoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scari; banci, pergole, scupIturi, mobilier si corpuri de iluminat - circa 70% din teren;

Art. 5. Utilizari permise cu conditii:

- amplasarea constructiilor/ amenajarilor se va face pe baza de PUZ/PUD;

Art. 6. Utilizari interzise: orice alt fel de constructie/ amenajare decat cele anuntate la art. 4.

Art. 7. - Interdictii temporare de construire se stabilesc:

- pana la stabilizarea versantilor, pe baza de expertiza geotehnica:
  - pe terenurile cu alunecari de teren declansate si cu risc ridicat de alunecari de teren si prabusiri;
- pana la consolidarea/ stabilizarea situatiei, conform expertizelor geotehnice, respectiv redimensionare hidraulica:
  - pe terenuri cu alunecari de teren stabilizate/ risc mediu-mic de alunecari de teren;
  - pe terenurile cu tasare activa;
  - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanti/ ridicarea nivelului panzei freatice/ revarsare;
  - poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- pana la elaborarea PUZNP, pentru zonele naturale protejate (paduri, parcuri, cursuri de apa, lacuri);
- pana la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Salaj in zonele construite protejate;
- pana la descarcarea terenului de sarcina istorica, in zonele cu patrimoniu arheologic;
- pana la elaborarea PUZ / PUD -urilor, la toate suprafetele cu functiuni/ obiective de utilitate publica propuse;
- pana la elaborarea PUZ/ PUD - urilor, la toate suprafetele solicitate pentru introducere in intravilan.

Art. 8. Interdictii totale de construire se stabilesc pentru:

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
  - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
  - 12 m din ax drum judetean/ drum ocolitor, pe ambele parti
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
  - 20 m din ecartament cale ferata, pe ambele parti;
- culoare de protectie fata de:
  - statia de transformare , LEA 220/ 110/ 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
  - depozitul de carburanti;

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

In partea de Nord-Est a zonei studiate in PUZ, intre valea Banchert strada Pescarilor exista o zona cu functiunea de locuire propusa prin PU cu indicativul LFCm3.

Deasemenea in zona studiata in PUZ, in partea de Vest exista o zon cu functiunea de locuire cu indicativul LFCm2.

Capitolul 1 - Generalitati

Art. 1 Zona de locuinte si functiuni complementare (LFC) cuprind subzonele:

- Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiun complementare existente situate in exteriorul limitei construite protejat (LFCm2);
- Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiun complementare propuse situate in exteriorul limitei construite protejat (LFCm3);

Art. 2 Functiunea dominanta a zonei este cea de locuinte:
LFCm2 +LFCm3

- locuinte unifamiliale / semicolective (max. 3 ap.), existente si propuse, cu regim mic de inaltime D+P, D+P+1/ P+2;

Art. 3 Functiunile complementare admise in zona sunt:
LFCm2 +LFCm3

- culturi agricole in cadrul parcelei aferente;
- anexe gospodaresti;
- ateliere mestesugaresti, productie industriala in mici intreprinderi nepoluante, comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii/ profesiuni liberale, dispensar/ cabinet medical, sedii firme, daca S utila este sub 200 mp;
- crese/ gradinite, daca suprafata utila este sub 200 mp si se asigura min. 100 mp teren de joaca;

parcuri, cursuri de apa, lacuri);
- pana la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Salaj in zonele construite protejate;
- pana la descarcarea terenului de sarcina istorica, in zonele cu patrimoniu arheologic;
- pana la obtinerea avizului MApN, MI, SRI, in zonele limitrofe unitatilor cu destinatie speciala;
- pana la elaborarea PUZ/ PUD-urilor, la toate suprafetele cu functiuni/ obiective de utilitate publica propuse;
- pana la elaborarea PUZ/ PUD-urilor, la toate suprafetele solicitate pentru introducere in intravilan;

Art. 8 - Interdictii totale de construire se stabilesc pentru:
- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
  - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
  - 12 m din ax drum judetean/ ocolitor, pe ambele parti;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
  - 20 m din ecartament cale ferata, pe ambele parti
- culoare de protectie fata de:
  - statie de transformare, LEA 220/ 110/ 20kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
  - statii de pompare/ tratare;
  - conducta de aductiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanti

Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor (suprafata, foma, dimensiune):

LFCm2 +LFCm3

Se interzice orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri.

In cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior.

Se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor cu exceptia celor avand sub 150 mp care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una dintre parcelele adiacente.

Sunt considerate loturi construibile numai cele care se incadreaza in urmatoarele prevederi:
- front la strada de minim 8 m pentru cladiri insiruite, de minim 12 m pentru cladiri cuplate si de minimum 15 m pentru cladiri izolate;
- suprafata minima a parcelei de 300 mp pentru cladiri insiruite, de 400 mp pentru cladiri cuplate si minim 500 mp pentru cladiri izolate;

- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

LFCm2 +LFCm3

Se va mentine neschimbata amplasarea cladirilor fata d aliniamentul existent al strazii, cu conditia ca inaltimea maxima l cornisa sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de p latura opusa a strazii

In cazul amplasarii de locuinte, retragerea fata de aliniamen (limita domeniului public-trotuar) va fi de min. 5 m.

Art. 11 Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor/ unele fat de altele

LFCm2 +LFCm3

Se va mentine actualul regim de construire continuu, prin alipire calcanelor, pe limitele de proprietate

In cazul in care pe limita laterala/ posterioara a parcelei exist calcane ale cladirilor vecine, noua constructie se va alipi la calcane.

In cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezint calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealalta limita s invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei, nou cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se v retrage la o distanta egala cu ½ din inaltime, dar nu mai putin de 3 m.

In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata d limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fat de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate di inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m.

Daca exista o aliniere posterioara predefinita, cladirile vor pastr alinierea fata de limita posterioara, iar daca nu, se vor retrage cu min. 3 m.

Distanta minima intre cladirile de pe aceaasi parcela va fi de 4,5 m.

In cazul unei parcelari propuse, distantele minime fata de limite vo fi:

- aliniament:
  - 5 m pt locuinte izolate/ cuplate/ insiruite;
- laterale:
  - 3,0 m pt locuinte izolate, pe cel putin o latura;
  - 3,0 m latime pt locuinte cuplate;
  - 0 m latime pentru locuinte insiruite;
- posterioara:
  - 3 m pentru locuinte izolate/ cuplate/ insiruite;

Art. 12 Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale

Pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Art. 13 Circulatii/ accese carosabile

LFCm2 +LFCm3

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): cele cu o lungime de 30 m - 1 banda de 3,5 m latime; cele cu o lungime de maxim 100 m - minim 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat;

Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. In cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): cele cu o lungime de maximum 30 m - 1 banda de 3,5 m latime; cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minim 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime de minim 3,80 m si 4,20 m inaltime.

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

Art. 14 Circulatii/ accese pietonale

LFCm2 +LFCm3

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate caile pietonale vor avea latimea libera de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la interectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50x1,50 m pt manevra scaun rulant) si inaltimea de max. 0,20 m.

Inaltimea libera de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Iesirile din garaje sau parcaje trebuie marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice. In dreptul iesirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi intrerupt si rotunjit la colturi.

Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie sa fie asigurate cu balustrada de protectie (h=0,90 m), sau spatiu verde de siguranta.

Stratul de uzura, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, incat sa impiedice alunecarea, chiar si in conditii de umiditate.

Panta caii pietonale va fi in profilul longitudinal max. 5%/ in profil transversal max. 2%.

Denivelarile admise pe traseul pietonal (daca nu pot fi evitate) sunt de max. 2,5 cm. Rosturile intre dalele pavajului, sau orificiile de la gratarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scarilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din caile publice, se vor incadra in limita aliniamentului stradal; se admite iesirea din aliniament cu o treapta de max. 30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a usilor/ portilor situate la parterul cladirilor.

Art. 15 Necesarul de parcaje
LFCm2 +LFCm3

Conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:

Toate locuintele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcela.

Pentru constructiile de locuinte, vor fi prevazute locuri de parcare publice dupa cum urmeaza: cate 1 loc de parcare la 5 locuinte unifamiliale cu lot propriu; cate 1 loc de parcare la 3 apartamente pentru locuinte semicolective/ colective cu acces propriu si lot folosit in comun.

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

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

Art. 16 Inaltimea maxima a cladirilor
LFCm2 +LFCm3

Inaltimea maxima admisibila va fi de D+P+M(E)/ P+1 (6 m la cornisa/ streasina). Acoperisurile vor fi realizate din tigla si vor fi prevazute cu opritori de zapada.

In cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o crestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

In cazul unor volume mai inalte decat cele maxime admise, pentru acordarea autorizatiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic in vederea protejarii perspectivelor valoroase si a siluetei municipiului.

Art. 17 Aspectul exterior al cladirilor
LFCm2 +LFCm3

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

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

Se vor promova tehnologii si materiale de constructii contemporane.

Art. 18 Conditii de echipare edilitara
LFCm2 +LFCm3

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retele edilitare publice.

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

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona, este interzisa.

Toate deseurile organice vor fi folosite ca ingrasamant organic.

Deseurile organice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta si transporta la groapa de gunoi zonala.

Suprafetele rezervate pentru platforme gospodaresti:

- 2,00 mp/ 3 apartamente;
- 2,00 mp/ locuinta unifamiliala.

Art. 19 Spatii plantate

LFCm2 +LFCm3

In cadrul oricarui obiectiv se vor prevedea spatii verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/ si inverzirea fatadelor si balcoanelor, care vor fi amplasate astfel incat sa participe la agrementarea spatiului public.

Se vor identifica, pastra si proteja toti arborii mai inalti de 4 m.

In zonele de versanti se recomanda plantarea cu salcam, fag, plop, frasin.

Suprafetele minime rezervate pentru spatii plantate, dupa tipul de locuinta:

- locuinte izolate/ cuplate/ insiruite: - 45% din S teren;
- locuinte colective si semicolective: - 30 mp/ap.

Art. 20 Imprejmuiri

LFCm2 +LFCm3

Terenurile vor avea imprejmuiri transparente cu inaltimea de maxim 1,60 m (din fier, lemn sau plasa metalica), cu un soclu opac de cel mult 30 cm inaltime.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

LFCm2 +LFCm3

POT = MAX 25 %

In cazul in care POT existent>POT max. admis se interzic constructii noi/ extinderi pe orizontala

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de inaltime)

CUT= max. 0,60 (D+P- D+P+M/ P+1E, maxim 6 m la cornisa sau streasina).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

S-au făcut propuneri de rezolvare a reţelelor de utilitatăţi.

Regimul de înălţime , aliniamentele , funcţiunile , indicii urbanistici P.O.T. şi C.U.T. sunt în concordanţă cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zonele LFCm2 si LFCm3.

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

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

Se va pastra o zona verde de o parte si de alta a vaii Banchert care coincide cu zona de protectie sanitara propusa pentru aceasta de 15m de o parte si de alta a albiei vaii.

Pentru terenurile pe care proprietarii le folosesc in momentul de fata pentru culturi agricole si pe care nu se doreste realizarea de constructii, acestia le vor putea folosi in continuare pentru astfel de culturi cu conditia respectarii normelor in vigoare in ceea ce priveste prevenirea si protectia mediului.

Prin sistematizarea zonei se urmareste integrarea propunerii in cadrul existent, cu preluarea dezvoltarilor adiacente.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In conformitate cu Legea 82/1998 si OG 43/1997, caile de circulatie propuse pentru deservirea complexului in cadrul prezentei documentatii, corespund prin asimilarea strazilor de categoria a III-a si a IV-a avad doua sau una benzi de circulatie, cu partea carosabila de 7,00 m, 6,00, 5,00 m si 4 m.

Pentru strada principala C.D. Gherea se propune un profil transversal cu latimea de 12,00 m format din trotuar (1,5 m +1,5 m), zona verde (1,00 + 1,00 m) si parte carosabila (3,5 +3,5 m).

Pentru strada **C.D. Gherea** pe portiunea situata intre str. 22 Decembrie 1989 si intersectia cu strada Oborului, datorita distantei mici intre limitele de proprietate existente se propune ca sectiunea strazii amenajate sa fie de 6,00 m si se va compune din zona circulatie auto cu latimea de 5,00 m si trotuar pt circulatie pietonala cu latimea de 1,00 m pe o parte.

De la intersectia cu strada Oborului, in continare pe strada C.D. Gherea, pe o lungime de aproximativ 100,00 m, datorita constructiilor deja existente latimea strazii amenajate va fi de 9,00 m si va fi compusa din trotuar (1,5 m) carosabil (6,00 m), trotuar (1,5 m).

In zona studiata strada C. D. Gherea are o lungime de 880,00 m.

Strada Oborului, cu sectiune transversala propusa, pe portiunea cuprinsa intre valea Banchert si strada C.D. Gherea, de 8,00 m si va fi compusa din trotuar de 1,0 m + 1,0 m si carosabil 6,00 m. Acesta se prevede ca strada cu sens unic dinspre strada C.D. Gherea spre oras, dupa traversarea vaii Banchert, aceasta prezentand o portiune ingusta cu latimea de 4,00 m. Pe aceasta portiune circulatia se va desfasura intr-un singur sens si va prezenta o zona carosabila de 3,00 m si 1,00 m trotuar.

Strada Freziilor se propune modernizarea acesteia iar profilul transversal cu latimea de 10,00 m va fi format din din trotuar (1,5 m +1,5 m) si parte carosabila (3,5 +3,5 m).

Strada Freziilor are o lungime de in zona studiata de 405,00 m.

Strada Pescarilor se va modifica profilul transversal propus prin PUZ - Zona rezidentiala - str. Vanatorilor. Strada va prezenta o latime de 10,00 m cu 7,00 m zona carosabila si trotuar de 1,50 m de o parte si de alta. Lungimea acesteia este de 380 m.

Pentru **Strada A** se propune un profil transversal cu latimea de 11,00 m format din trotuar (1,50 m+1,50 m), zona verde (1,00 m, pe o parte) si parte carosabila (3,5 +3,5 m). Aceasta porneste din strada Freziilor, imediat dupa traversarea vaii Banchert si va intersecta strada J, continuare la strada Pescarilor.

Strada A va avea o lungime de 675,00 ml.

Strada B, cu pornire din strada Freziilor si paralela cu strada A, va intersecta strada C.D. Gherea, va fi o strada cu sens dublu de circulatie si va avea un profil transversal de 9,00 m latime cu trotuare de 1,50 m de o parte si de alta si carosabil de 6,00 m.

Strada B va avea o lungime de 830,00 ml.

Strada C, continuare la strada Oborului, va avea un profil transversal cu latimea de 8,00 m format din carosabil de 6,00 m si trotuar pietonal de o pe o parte si de alta de 1,00 m. Aceasta strada va face legatura cu strada 22 decembrie 1989, prin realizarea unui pod propus de trecere peste valea Zalaului. Strada va avea dublu sens de circulatie.

Se propune amenajarea malului nordic al vaii Rapoasa prin realizarea unui zid de sprijin si realizarea unui pod ce va traversa valea Zalaului, pentru a face legatura cu strada 22 decembrie 1989.

Strada C va avea o lungime de 430,00 ml.

Strada D, cu pronire din strada C, va face accesul la parcelele existente in zona. Strada C va avea profilul transversal cu latimea de 7,00 m format din parte carosabila de 5,00 m latime si trotuar de o parte si de alta de 1,0 m latime.

Strada D va avea o lungime de 192,00 ml.

Strada E -cu pornire din strada C, propusa pentru acces la parcelele din zona, pe un drum de servitute existent, va avea profilul tranversal de 7,00 m latime cu trotuare de 1,00 m de o parte si de alta si carosabil de 5,00 m. Aceasta se va continua in zona de livada existenta.

Aceasta va avea o lungime in zona studiata de 107,00 ml.

Strada F - strada cu sens unic, cu pronire din strada C.D. Gherea, propusa pentru acces la parcelele din zona, pe un drum de servitute existent, va avea profilul tranversal de 7,00 m latime cu trotuare de 1,00 m de o parte si de alta si carosabil de 5,00 m. Aceasta va avea sens unic de circulatie dinspre strada C.D. Gherea spre Strada A si va intersecta strada B.

Strada F va avea o lungime de 187,00 ml.

Strada G - strada cu sens unic, cu pornire din strada A spre strada C.D. Gherea. Aceasta se propune pe un drum de servitute existent si va avea profilul tranversal de 7,00 m latime cu trotuare de 1,00 m de o parte si de alta si carosabil de 5,00 m.

Strada G va avea o lungime de 188,00 ml.

Strada H - strada cu sens unic, cu pornire din strada B pana la strada J. Se propune un profil transversal cu latimea de 7,00 m format din trotuar (1,0 m +1,0 m), zona verde si parte carosabila de 5,00 m. Strada se va realiza pe un drum de pamant existent.

Strada J - strada va continua strada Pescarilor, strada existenta si care in momentul de fata este strada infundata. Se propune continuarea acestei strazi prin realizarea unui pod ce va traversa valea Banchert si continuarea strazii pe langa aceasta vale, pe traseul unui drum de exploatare existent. Aceasta se va continua pana la intersectie cu strada Oborului.

Se propune un profil transversal cu latimea de 8,5 m cu trotuar pe partea sudica de 1,5 m latime si parte carosabila de 7,00 m.

De la strada Pescarilor, pana la intersectia cu strada Oborului, aceasta va avea o lungime de 640,00 ml.

Proiectarea si realizarea acestei strazi va face obiectul altui Plan Urbansitic Zonal. Trasarea acestei strazi a fost facuta pentru a prezenta o propunere de lagatura a strazii Pescarilor (care in momentul de fata este o strada infundata) si ca o continuare a strazii A, propusa prin PUZ-ul de fata.

In profilul transversal, aceste strazi vor fi solutionate intr-o singura panta transversala de 2,5%.

Pentru deservirea circulatiei pietonale vor servi trotuarele de 1,00 si 1,50 m latime, amplasate in vecinatatea partii carosabile si vor fi prevazute cu pante transversale de 2,00 % dirijate spre partea carosabila.

In profil longitudinal se are in vedere, realizarea unor pante longitudinale, cat mai convenabile, in functie si de posibilitatile locale, pentru asigurarea unei bune functionari, respectiv pentru obtinerea unui volum cat mai redus de miscari de terasamente.

Pentru amenajarea, reabilitarea, sau modernizarea drumurilor, străzilor, cuprinse în intravilanul municipiul Zalau, se va avea în vedere ca prin asigurarea elementelor geometrice adecvate şi prin realizarea unui sistem rutier nerigid corespunzător să se ajungă la o îmbunătăţire considerabilă a condiţiilor de circulaţie, din punct de vedere funcţional, siguranţă, confort, precum şi din punct de vedere a protecţiei mediului înconjurător.

Categoriile principale de lucrări necesare ce se vor efectua, în context cu prevederile documentaţiilor tehnice, sunt următoarele:

- amenajarea platformei drumului alcătuită din partea carosabilă cu sistemul rutier proiectat şi acostamentele ce delimitează marginile părţii carosabile;
- soluţionarea sistemului de colectare şi evacuare a apelor pluviale din zona drumului, alcătuit din şanţuri trapezoidale nepereate, sau cu secţiune betonată, podeţe tubulare din tuburi de beton armat prefabricate având diametre adecvate, camere de cădere de beton armat realizate la capătul amonte ale podeţelor;

După terminarea lucrărilor de amenajare a drumurilor, străzilor, pe traseele propuse, pe lângă condițiile de circulație mult îmbunătățite și diminuarea considerabilă a poluării mediului înconjurător, va crește considerabil siguranța circulației, confortul în trafic, respectiv se vor diminua simțitor efectele negative asupra zonelor învecinate, provocate de trepidațiile și zgomotul creat de autovehiculele participante în circulația rutieră.

Traseele străzilor propuse pentru amenajare, vor urmării riguros, traseele existente.

În profil transversal partea carosabilă se va rezolva în două pante a câte 2,5 - 3 % iar acostamentele vor avea panta transversală de 4%.

În profil longitudinal se va avea în vedere urmărirea fidelă a traseelor existente, se vor asigura în limita posibilităților locale elementele geometrice cele mai conveneabile, admise de legislația în vigoare. La definitivarea liniei roșii pentru partea carosabilă, se urmărește asigurarea fluidității traseului, posibilitatea racordărilor corespunzătoare în incinte, totodată având în vedere obținerea unui volum cât mai redus de mișcări de terasamente.

Structuri rutiere propuse a se folosi la reabilitare, modernizare

Materialele preconizate a se folosi la execuția lucrărilor vor fi numai cele ce intră sub incidența legii nr. 10/1995 și a H.G. nr. [illegible] și au agremente tehnice valabile și în conformitate cu prevederile din acestea și cele din U.E.

Pentru noile cai de circulatie propuse sau pentru cele existente si propuse pentru modernizare se vor intocmi documentatii tehnice in conformitate cu normele in vigoare.

Documentațiile tehnice ce se vor întocmi se vor încadra în normele privind protecția mediului și vor fi compatibile cu reglementările naționale în privința protecției mediului, precum și cu legislația europeană în domeniul mediului, dispunând și de acordul Agenției Pentru Protecția Mediului în acest sens.

Sistemul rutier preconizat a se folosi pentru alcătuirea părții carosabile la străzi și drumuri, va fi cel nerigid, alcătuit conform soluțiilor prevăzute în cadrul documentațiilor tehnice.

La proiectarea străzilor se va ține seama de categoria funcțională ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărarea, de conservarea și protecția mediului înconjurător, de prevederile din Plan Urbanistic General si Planul Urbanistic Zonal.

La dimensionarea structurii rutiere se va avea în vedere intensitatea și compoziția traficului de perspectivă, se va ține seama de caracteristicile fizico-mecanice și de deformabilitate ale materialelor, în conformitate cu reglementările în vigoare.

Avand in vedere panta versantului, se va acorda atentie cuvenita solutiei de rezolvare a colectarii si indepartarii apelor pluviale de pe suprafata strazilor.

La baza versantilor din incinta, in zona de vecinatate cu constructiile propuse, se vor executa santuri trapezoidale betonate, pentru colectarea apelor pluviale care curg de pe suprafata versantilor cu ocazia ploilor abundente. Apele pluviale colectate de pe suprafata carosabila, deverseaza prin intermediul gurilor de scurgere in canalizarea pluviala proiectata, iar apele din santuri se racordeaza la canalizarea pluviala prin intermediul unor camere de cadere.

Infrastructura stradala (carosabil, pietonal) va fi realizata in asa fel incat sa fie accesibila tuturor persoanelor cu dizabilitati (conform NP 051/2001).

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

La solicitarea proprietarilor din zona, se propune intocmire PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA REZIDENTIALA MOGYOROS - LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MIC DE INALTIME D+P - D+P+M(E)/ P+1 SI FUNCTIUNI MIXTE - PRELUNGIRE STR. C.D. GHEREA"

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

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

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat - posibilitatea de utilizare si valorificare a unor terenuri existente in vederea construirii de locuinte unifamiliale - subzona Lu;
- Stabilirea unor zone cu functiuni mixte - ZM1;
- Zonificarea functionala a teritoriului - avand in vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului;
- Rezolvarea tramei stradale pentru acces la functiunile zonei si a profilelor transversale caracteristice;
- Rezervarea suprafetelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Asigurarea necesarului de spatii verzi;
- Cooperarea proprietarilor din zona in ideea generarii unei zone dezvoltate armonios;

- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de incalzire, alimentarea cu energie electrica telefonizare, etc.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

Avand in vedere ca zona se invecineaza cu terenuri a caror functiune este de locuinte si functiuni complementare LFCm2 si LFCm3, se propune ca documentatia pentru zona studiata sa fie intocmita corelat cu reglementarile regulamentului de urbanism aferent zonei adiacente terenului studiat.

Astfel pentru zona studiata se vor prevedea urmatoarele zone/ subzone functionale:

- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE SITUATE IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUITE PROTEJATE - Lu;
- ZONA MIXTA - LOCUINTE, INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE - ZM1;
- ZONA SPATII VERZI, PROTECTIE - SV3
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE (CC)
- ZONA CONSTRUCTII SI RETELE TEHNICO-EDILITARE - TE

		EXISTENT		PROPUS max	
		ha	%	ha	%
1.	ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR				
Lu	ZONA CU LOCUINTE, h MAX D+P+M/P+1E CU LOT MINIM DE 500.00 mp	0,18	0,72	4,70	18,82
ZM1	ZONA MIXTA – LOCUINTE, INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE, h MAX D+P+M/P+1E CU LOT MINIM DE 500.00 mp PT LOCUINTE SI 1000,00 mp PENTRU INSTITUTII SI SERVICII.	-	-	0,53	2,12
	CONSTRUCTII ANEXE SI BARACI EXISTENTE	0,032	0,13	-	-
2.	ZONA CU SPATII VERZI AMENAJATE IN INTERIORUL PARCELELOR (35% din parcela)	-	-	7,33	29,35
3.	ZONA DESTINATA CAILOR DE CIRCULATIE DRUMURI SI ACCESE PIETONALE	1,32	5,28	3,05	12,21
4.	ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, ALEI PIETONALE TROTUARE DE PROTECTIE CU ELEMNTE ADIACENTE, ZONE PAVATE SI PIETRUITE, SITUATE IN INTERIORUL PROPRIETATILOR (MAX. 40 %)	-	-	7,86	31,46
5.	ZONA AFERENTA DOTARILOR ECHIP. EDILITARA	0,003	0,012	0,20	0,80
6.	ZONA SPATIU VERDE AMENAJAT LA STRADA SI SPATII VERZI DE PROTECTIE SITUATE DE-A LUNGUL CURSURILOR DE APA	0,88	3,523	1,15	4,60
7.	SUPRAFETE OCUPATE DE APE	0,16	0,64	0,16	0,64
8.	TEREN NEAMENAJAT	22,405	89,695	-	-
T O T A L		24,98	100	24,98	100

Indici maximi de ocupare admisi

OCUPAREA TERENULUI PROCENTE MAXIME	OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT max %	Construcții - zona Lu	25%
	Constructii - zona ZM1	25%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT max mp/Ad	Construcții - zona Lu	0,6
	Constructii - zona ZM1	0,6

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apă a construcțiilor ce vor fi amplasate în zona ce face obiectul PUZ se va face prin extinderea rețelei de apă existente pe str. 22 Decembrie 1989, situată la cca 50 m. Extinderea se va realiza cu o conductă nouă din țeavă de polietilenă tip PEID Dn 110 mm Pn 10 bar cu o lungime totala de 2900 m si Dn 63 mm din PEID Pn 10 bar cu o lungime totala de 920 m .

Conducta nouă se va monta îngropat, sub adâncimea de îngheț și se va amplasa numai pe căile de circulație.

În punctul de racord la rețeaua existentă precum și la limita terenurilor proprietate privată situate în zona ce face obiectul PUZ se vor amplasa cămine de vane echipate cu robineți de închidere sigilați în poziția „Normal Deschis".

Regimul de funcționare a folosinței de apă:

Funcționarea instalațiilor în zona studiată va fi permanentă. Timpul de funcționare va fi de 24 ore/zi, 365 zile/an. Nu va exista regim de restricție deoarece singura folosință de apă va fi pentru ansamblu de locuințe.

Rețeaua de distribuție a apei potabile cuprinde totalitatea conductelor, aparatelor de măsură și construcțiile accesorii care asigură transportul apei din punctul de racord până la punctele de consum.

Pentru fiecare obiectiv se va realiza branșament individual din conducte PEID De 32 mm, respective De 25mm, Pn 10 atm, cu cămin de branșament echipat cu contor de măsurare a debitelor de apă consumate.

Conductele de apă se vor monta îngropat, sub adâncimea de îngheț și se vor amplasa numai pe căile de circulație.

Apa pentru stingerea incendiilor

Debitul de apa pentru stingerea din exterior a incendiilor qie = 20 l/s se va asigura din rețeaua de apă potabilă propusă a se executa. Hidranții de incendiu se vor amplasa pe marginea trotuarelor, la distanta de maximum 100 m unul față de celălalt.

Datorita cotei de amplasare a imobilelor apa potabila nu poate fi distribuita in mod gravitational fapt pentru care se impune realizarea unei statii de pompare.

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

Conform STAS 1343/2006 tabel 1 si 2, necesarul specific de apa potabila q_{sp} pentru zone cu gospodării având instalaţi interioare de apă rece, caldă şi canalizare, cu preparare individuală a apei calde este de 120 l/om, zi. Coeficientul de variatie zilnica a debitului, K_{zi}, are o valoare cuprinsa intre 1.30 si 1.40 iar coeficientul de variatie orara K_o, are valoare 2.5

Se va executa :

- Extindere de retea de apa cu Dn 110 mm din PEID Pn 10 bar cu o lungime totala de de 2900 m si Dn 63 mm din PEID Pn 10 bar cu o lungime totala de 920 m .
- Un numar de 190 branşamente de apă potabilă din conducte de Pe Dn 32 si 25 mm Pn 10 bar cu o lungime totala de 285 m.
- 190 camine de apometru amplasate la limita de proprietate a imobilelor.
- Statie de pompare de tip ingropat cu doua pompe si vas tampon deschis cu
  Qp = 13.300 l/s, Hp = 50 mcol H2O

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

Zona de locuit cuprinde un numar de 190 imobile propuse. Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un numar de 4 persoane / imobil.

Astfel avem :

Necesar de apa locuinte	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [l/s]
	120	760	1.40	2.50	**91.200**	**5.320**	**13.300**

unde:

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

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

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

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

$Q_{med\ z}$ - debit de apă mediu zilnic [m^3/zi]

$Q_{max\ zi}$ - debit de apă maxim zilnic [m^3/h]

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

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

k_o - coeficient de variaţie a debitului orar de apă

N - numărul de persoane

Avand in vedere continua dezvoltare a zonei se propune extinderea retelei cu conducta de Pe Dn 110 mm.

Solutii privind instalatiile cu hidranti de incendiu

Echiparea tehnica

Pentru asigurarea cantităţilor de apă necesară combaterii incendiilor, se propune realizarea instalaţiilor cu hidranţi de incendiu

exteriori (potrivit prevederilor Normativului NP 086 - 2005), adică rețeaua de distribuție a apei potabile va fi echipată cu hidranți exteriori, care trebuie să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor după caz.

Pe conducta nouă se vor monta hidranți subterani de incendiu Dn 80 mm.

Debitul de apa pentru stingerea din exterior a incendiilor qie = 20 l/s se va asigura din rețeaua de apă potabilă propusă a se executa. Hidranții de incendiu se vor amplasa pe marginea trotuarelor, la distanta de maximum 120 m unul față de celălalt.

Destinația zonei conform P.U.Z., este pentru locuințe individuale, deci soluția propusă satisface cerința de apă pentru combaterea incendiilor.

Solutii tehnice de realizare

Hidrantii de incendiu exteriori, vor fi hidranti supraterani, amplasati pe conducte cu diametre de 110mm.

Hidrantii se doteaza cu accesorii, in functie de scenariile de siguranta la incendiu, intocmite pentru situatiile cele mai favorabile, dotari in conformitate cu normele de dotare.

Jeturile de apa realizate cu ajutorul hidrantilor exteriori, trebuie sa atinga toate punctele combustibile ale cladirilor protejate, considerand raza de actiune a hidrantilor in functie de lungimea furtunului. Distanta intre hidrantii de incendiu exteriori va fi de maxim 120 m, la retelele la care presiunea apei asigura lucru direct de la hidranti.

Hidrantii se amplaseaza la distanta de minim 5 m de zidul cladirilor pe care le protejeaza si la 15 m de obiectivele care radiaza intens caldura in caz de incendiu.

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

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

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

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

CANALIZAREA MENAJERĂ

Apele uzate menajere vor fi deversate la reteaua existenta din str. C. D. Gherea.

Reteaua de canalizare propusa cu diametrul de 250 mm din PVC-KG SN6 va urmari traseul axului drumului fiind executata in paralel cu cea de apa potabila. Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteza minima de autocuratire de 0.7 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0.95%.

Se va executa :

- Retea de canalizare cu Dn 250 mm din PVC cu o lungime totala de 3750 m.
- 184 racorduri de canalizare cu Dn 160 mm din PVC cu o lungime totala de 380 m.
- Camine de racord amplasate la limita de proprietate - 184 bucati
- Camine de vizitare pe retea (cf. STAS 3051/91) - 60 bucati

Retelele interioare de canalizare menajera se vor cupla la reteaua exterioara prin intermediul caminului de racord amplasat la limita de proprietate si la minim 2 m fata de cladire conform Normativ I9 / 1994 pct. 5.5 si HGR 1591/2002.

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

Centralizat avem:

Necesarul de apa	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [l/s]
	120	760	1.40	2.50	91.200	5.320	13.300
Debitul preluat la canalizare					72.960	4.256	10.640

Debitul maxim care se va evacua in retea este de 10.640 l/s.

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

Evacuarea apelor uzate menajere de pe amplasament se va face gravitațional în colectorul stradal de pe str. D. Gherea prin realizarea unei extinderi a rețelei de canalizare ce se va executa cu conducte PVC KG (SN6) D 250 mm.

Conducta nouă se va monta îngropat, sub adâncimea de îngheț, acordându-se o deosebită atenție pantelor de scurgere și se va amplasa numai pe căile de circulație.

Pe traseul conductei de canalizare, în toate punctele de intersecție, de schimbare a direcției sau ramificații se vor monta cămine de vizitare și intervenție. De asemenea se vor monta cămine de vizitare pe toată lungimea rețelei de canalizare, distanța între acestea fiind de maximum 50 m.

Căminele de vizitare vor fi din tuburi de beton STAS 244 8 sau tip monobloc din polietilenă și vor fi prevăzute cu capace și ramă din fontă tip IV carosabil, STAS 2308.

RETELE DE CANALIZARE PLUVIALA

Canalizarea pluviala se va realiza prin canale amplasate sub partea carosabila.

Reteaua de canalizare pluviala propusa va avea diametru minim 315 mm din PVC si va urmari traseul axului drumurilor, fiind executata in paralel cu cea de canalizare menajera.

Apa meteorica va fi colectata cu ajutorul gurilor de scurgere amplasate conform STAS 3051-91.

Inainte de deversare in emisar apele meteorice vor fi trecute prin desnisipatoare, realizate din beton armat cu montaj ingropat. Numarul acestora si pozitionarea lor se va face printr-un proiect tehnic separat fata de lucrarea de fata.

Apele pluviale cu un Qpl = 1152,996 l/s vor fi evacuate in reteaua de canalizare pluviala proiectata si ulterior in canalele de desecare din zona.

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

$Q_{pl}=m \times S_1 \times \varnothing_1 \times i + m \times S_2 \times \varnothing_2 \times i + m \times S_3 \times \varnothing_3 \times i = 0,8 \times 5,06 \times 0,9 \times 95 + 0,8 \times 11,50 \times 0,85 \times 95 + 0,8 \times 8,42 \times 0,10 \times 95 = 1152,996$

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

[i] - intensitatea ploii de calcul (I =95 l / s);

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

[ϕ_1] - coeficient de scurgere pentru suprafețe construite (ϕ_1 =0,90);

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

[ϕ_3] - coeficient de scurgere pentru incinte nebetonate (ϕ_3=0,10).

S_1 - suprafața construită = 5,06 ha

S_2 - suprafața zona carosabil, parcaje, alei si trotuare = 11.50 ha

S_3 - suprafața spații verzi amenajate, perdele de protectie etc. = 8,42 ha

$S_{totală}$ - suprafața amplasament = 24.98 ha

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Calculul puterii instalate si cerute se face in conformitate cu prevederile normativului PE 132/2003 - Normativ pentru proiectarea retelelor de distributie publica, Conform Anexa 2-Tabel 1.

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor prevazute in PUZ se propune executarea unei linii electrice subterane de joasa tensiune in lungime de aproximativ 2500 m, cu montarea de firide de tip E in lungul traseului cablului electric. Din aceste firide se vor realiza bransamente electrice individuale, cu montare de blocuri de masura si protectie la limita fiecarei proprietati.

Data fiind distanta relativ mare de la zona studiata pana la postul de transformare de pe strada 22 Decembrie si lungimile mari ale liniilor electrice de joasa tensiune existente, conform PE 132, este necesar intocmirea unui studiu in care sa se propuna construirea unui nou post de transformare 20/0,4 kV amplasat, de preferinta, in centrul de consum al zonei care va fi deservita. Linia electrica subterana propusa pentru zona studiata va fi racordata in tabloul de distributie a postului de transformare proiectat.

Toate bransamentele electrice individuale (inclusiv grupurile de masura) vor fi alimentate din CD-urile din policarbonat tip E2+4a+4M proiectate.

Se propune ca linia electrica aeriana ce traverseaza zona studiata LEA 20 kV sa fie inlocuita cu o linie electrica subterana LES.

RETELE DE TELEFONIE

Retelele de telecomunicatii includ telefonia fixa si mobila retransmiterea emisiilor de radio si TV, transmisia de date. Se propune extinderea retelelor de telecomunicatii in zonele studiate in PUZ, in solutie de amplasare subteran, conform prevederilor din HG490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism aprobat prin HG525/1996. Extinderile de retele se vor realiza astfel incat sa fie respectate conditiile tehnice pentru a furniza servicii de calitate superioara.

Obiectivele se pot racorda la retelele de telefonie (fibra optica) a S.C. ROMTELECOM S.A., pe baza comenzii lansate si a proiectului elaborat de acestea sau la retelele altor furnizori de servicii similare.

La proiectare si executie se respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Gazele naturale vor fi utilizate pentru incalzire, preparare apa calda menajera si pentru prepararea hranei.

Alimentarea cu gaze naturale a locuintelor din zona studiata se va face din reteaua existenta pe strada 22 Decembrie prin extinderea retelei stradale. Extinderea retelei de gaze se va face pe o lungime de 75 m pana la limita amplasamentului studiat. In incinta studiata reteaua de distributie va avea o lungime de 3800 m. Reteaua proiectata urmareste traseul strazilor. Montajul conductei se va face subteran la o adancime de 90 cm de la generatoarea superioara a conductei. Reteaua se va executa din polietilena de inalta densitate cu diametrul de 90 si 63 mm. In jurul conductei se va pune un strat de drenaj din nisip.

Alimentarea cu gaze a locuintelor se va face prin executarea de bransamente individuale pentru fiecare imobil. Bransamentele se vor executa de la retea si pana la limita de proprietate a imobilelor. Bransament comun are imobilul existent care are 2 apartamente. La capatul bransamentelor este amplasat postul de reglare-masurare care va

fi echipat cu un regulator de presiune si un contor de masurare a consumului.

Bransamentele se vor executa din polietilena de 32x3 mm, SDR 11.

Pentru fiecare locuinta se estimeaza un necesar de:

- Incalzire si preparare apa calda di = 3,00 mc/h
- Preparare hrana di = 0,67 mc/h

MICROCLIMATUL

Se prevede ca incalzirea spatiilor si furnizarea apei calde menajere sa se realizeze cu centrale termice individuale pentru fiecare imobil in parte.

Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%), iar cele cu combustibil solid vor fi obligatoriu cu gazeificare, rezultand astfel emisii reduse de noxe.

GOSPODARIRE COMUNALA

Fiecare constructie va fi prevazuta cu amenajari in interiorul parcelei pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Fiecare constructie va fi prevazuta cu pubele propririi, iar colectarea gunoiului menajer se va face in sistem centralizat, de catre o firma specializata si transportate in locuri special amenajate in acest sens, proprietarii avand obligatia de a incheia contract de ridicare a gunoiului menajare cu firma ce deserveste municipiul Zalau.

Din totalul de 0,9 - 1,0 kg de deseu/locuitor/zi in mediul urban, o buna parte o constituie deseurile de ambalaje (hartie, carton, plastic, sticla, metal, lemn, in total aproximativ 52 kg/locuitor/an.

Primaria are sarcina de a introduce colectarea selectiva a deseurilor (Art. 49 din O.U.G. 78/2000 aprobata cu modificari prin Legea 426/2001).

Se vor asigura recipiente de colectare selectiva a deseurilor pentru fiecare locuinta, care vor fi ridicate regulat de catre firma de salubritate ce deserveste intregul municipiu.

In zona se propune amenajarea a 3 puncte de colectare selectiva a gunoiului menajer situate la Strada 1. Deasemenea se propune amplasarea de cosuri de gunoi stradale le-a lungul cailor de circulatie.

Toate deseurile nereciclabile se vor transporta la o statie de transfer si apoi la depozitul zonal de deseuri al judetului Salaj.

Gestionarea deseurilor (colectarea, stocarea temporara, transportul, valorificarea/eliminarea) se va realiza cu respectarea legislatiei in domeniu.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut

covoare;

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- **Diminuarea pana la eliminarea surselor de poluare.**

Problemele principale de mediu se refera la manipularea deseurilor de constructii rezultate, selectarea materialelor de constructii cu impact limitat asupra mediului, precum si a metodelor de economisire a energiei.

Se va efectua ingradirea zonelor de constructie urmand a se impune masuri generale de protectie si siguranta. Inconvenientele temporare cauzate de lucrarile de constructie ar trebui sa fie diminuate prin intermediul planificarii si al coordonarii dintre entreprenori, vecini si autoritati, la faza de D.T.A.C.

Antreprenorii (beneficiarii) vor aplica standarde si proceduri de constructii nedaunatoare mediului. Toate contractele pentru lucrari de constructii civile vor contine urmatoarele prevederi legate de protectia mediului:

- luarea de masuri si precautii pentru evitarea efectelor adverse asupra mediului, a efectelor nocive sau de intrerupere a activitatii cauzate de executarea lucrarilor. Acest lucru se va face prin evitare sau suprimare acolo unde este posibil, si nu prin diminuare sau atenuarea efectului generat.
- respectarea tuturor legilor si a reglementarilor europene, nationale si locale de protectie a mediului. Numirea personalului cu sarcina de a pune in practica masurile de protectie a mediului.
- diminuarea intensitatii emisiilor de praf, pentru a se evita sau scadea efectele adverse asupra calitatii aerului.
- pastrarea fluxului de trafic pietonal si al autovehiculelor, a accesului public la siturile si obiectivele din imediata vecinatate.
- diminuarea deranjamentelor produse si reimprospatarea florei, acolo unde este distrusa drept consecinta a lucrarilor.
- protejarea apelor de suprafata, a panzelor freatice si a calitatii solului. Colectarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor rezultate.

Prevenirea poluarii apelor

In cadrul lucrarilor de realizare a constructiiloi se vor utiliza cantitati relativ mici de apa pentru prepararea materialelor de constructie. Acestea vor fi asigurate din punctele de lucru ale furnizorilor de materiale de constructii, respectiv statiile de preparat betoane. Cantitatile de apa vor fi in cea mai mare masura inglobate in material. Masurile propuse pentru realizarea lucrarilor vor duce la reducerea impactului asupra factorului de mediu apa in limite admisibile.

In perioada de functionare, lucrarile ce se executa nu vor influenta negativ calitatea apelor subterane, fiind asigurata etansietatea retelelor de canalizare pentru evitarea exfiltratiilor. Realizarea sistemului de canalizare interioara si statia de epurare, va avea influenta pozitiva

asupra apelor de suprafata, deoarece apele uzate menajere vor fi colectate si transportate prin conducte si camine etanse spre statia de epurare, eliminandu-se astfel impurificarea apelor de suprafata si subterane, a solului si subsolului.

Propuneri de eliminare a disfunctionalitatilor

Prin realizarea modernizarii si dezvoltarii sistemului de apa-canal al zonei, conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal se vor racorda la noul sistem toate constructiile din zona si astfel se poate elimina substantial poluarea apelor de suprafata si subterane.

- se interzice depozitarea/ deversarea de deseuri menajere, dejectii animaliere, rumegus, pesticide, ingrasaminte minerale, desuri rezultate in urma diferitelor procese industriale, in luncile inundabile ale raurilor si paraielor;
- refacerea cadrului natural;
- instituirea zonelor de protectie sanitara, cate 5 m din albia minora pe malul stang si 15 m, pe malul drept;
- se vor executa lucrari de decolmatare a albiilor din 5 in 5 ani;
- efectuarea de analize periodice ale apelor de catre institutiile abilitate;

Realizarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare in sistem centralizat va avea un impact pozitiv major asupra mediului.

Norme de igiena referitoare la aprovizionarea cu apa a zonei

Sistemele de aprovizionare cu apa a localitatilor trebuie sa fie autorizate si sa furnizeze apa potabila in cantitatea necesara si de o calitate care sa respecte prevederile legale in vigoare, astfel incat sa nu afecteze starea de sanatate a consumatorilor.

Apa de suprafata sau de profunzime, folosita ca sursa pentru sistemele de aprovizionare cu apa a localitatilor, trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- calitate corespunzatoare categoriei de folosinta intr-un procentaj de 95% din numarul analizelor efectuate pe perioada unui an calendaristic;

- debitul necesar asigurarii unei distributii continue, avandu-se in vedere variabilitatile zilnice si sezoniere ale cererilor de apa si tendinta de dezvoltare a localitatii (populatie, edilitar).

Distribuitorul/producatorul are sarcina de a asigura cantitatea minima de apa necesara pe zi pentru un locuitor, care este de 50 l. Cantitatea este estimata numai pentru acoperirea necesarului fiziologic, igienei individuale si prepararii hranei.

In situatii de calamitati naturale, autoritatile publice locale trebuie sa asigure populatiei care nu are acces la apa potabila o cantitate minima de 5 l/persoana/zi de apa potabila.

Reteaua de distributie a apei trebuie sa asigure regimul continuu, cantitatea necesara si sa nu permita contaminarea exterioara.

Proiectarea retelelor de distributie trebuie sa tina seama de topografia, amplasarea si marimea localitatii.

Rezervoarele de apa (ingropate sau aeriene) vor fi astfel proiectate si realizate incat sa nu permita contaminarea exterioara.

Se folosesc numai echipamente, produse, materiale, substante chimice sau amestecuri utilizate in contact cu apa potabila avizate sanitar, conform prevederilor legale in vigoare.

Localitatile trebuie sa dispuna de rezerve de apa potabila pentru acoperirea minimului necesar pentru o perioada de 12 ore de intrerupere a aprovizionarii cu apa potabila.

Proiectarea instalatiilor de tratare a apei, a rezervoarelor de inmagazinare si a retelelor de distributie trebuie sa prevada posibilitatea de evacuare a apelor de spalare si accesul pentru recoltarea de probe, in vederea efectuarii monitorizarii de control si a celei de audit a calitatii apei potabile. Spalarea, curatarea si dezinfectia periodica si, ori de cate ori este necesar, a instalatiilor de tratare, a rezervoarelor de inmagazinare si a retelei de distributie sunt obligatorii. Materialele si substantele de curatare si dezinfectie trebuie sa aiba aviz/autorizatie emis/emisa de Comisia Nationala pentru Produse Biocide si sa se utilizeze conform instructiunilor.

Exploatarea si intretinerea sistemelor de tratare, inmagazinare si distributie a apei potabile si controlul calitatii apei produse revin producatorilor/distribuitorilor de apa potabila.

Monitorizarea calitatii apei potabile va fi efectuata conform prevederilor legale in vigoare.

Dispozitivele pentru apa potabila de tip dozator, filtre, cani filtrante, racitoare trebuie sa fie avizate/notificate inaintea punerii pe piata, conform prevederilor legale in vigoare. Responsabilitatea intretinerii si igienizarii acestora revine utilizatorului, respectiv distribuitorului in cazul celor din unitatile publice.

Norme de igiena referitoare la colectarea si indepartarea apelor uzate si a apelor meteorice

Autoritatile publice locale si operatorii economici vor asigura indepartarea si epurarea apelor uzate si apelor meteorice, astfel incat sa nu se creeze disconfort si imbolnavirea membrilor comunitatii.

Apele uzate trebuie epurate in asa fel incat, in avalul deversarii, apele receptorului sa se incadreze conform normelor in prevederile standardului de calitate a apelor de suprafata, dupa categoria de folosinta.

Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin reteaua de canalizare a apelor uzate; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa isi prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.

Este interzisa raspandirea neorganizata, direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane s.a.) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Apele uzate provenite de la unitatile sanitare (spitale de boli infectioase, sanatorii antituberculoase, spitale de ftiziologie, laboratoare care lucreaza cu produse patologice etc.), precum si de la orice unitati care, prin specificul lor, contamineaza apele reziduale cu agenti patogeni sau polueaza cu substante chimice si/sau radioactive, se vor trata in incinta unitatilor respective, asigurandu-se dezinfectia si decontaminarea, dupa caz, inainte de evacuarea in colectorul stradal.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, in cazul in care localitatile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie intretinute permanent in buna stare de functionare, prin curatarea si repararea defectiunilor.

In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a apelor uzate, cu luarea masurilor de protejare a mediului si sanatatii.

Indepartarea apelor uzate menajere si fecaloidmenajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta; instalatiile se intretin in buna stare de functionare; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

Unitatile sunt obligate sa isi asigure W.C.-uri cu un numar de cabine corespunzator prevederilor standardelor si normelor de proiectare.

Masuri pentru protejarea factorului de mediu apa

Autorizarea lucrarilor pentru constructii situate in vecinatatea vaii Zalaului si vaii Banchert va fi permisa numai cu avizul autoritatilor de gospodarire a apelor. Se va respecta legislatia in vigoare de catre toti agentii economici din zona.

In perioada de executie a diferitelor lucrari in zonele existente, calitatea apelor subterane poate fi influentata de eventualele deversari de substante poluante (combustibil, ulei, ape uzate), poluari rezultate din urma spalarii agregatelor, utilajelor de constructii sau a altor substante de catre apele de precipitatii. De asemenea, poate fi influentat regimul de curgere si nivelul hidrostatic al apelor subterane daca nu se realizeaza studii hidrogeologice pe diferite amplasamente unde urmeaza sa se realizeze lucrari de excavatii si fundatii de adancime.

In vederea protejarii calitatii apelor subterane sunt necesare adoptarea urmatoarelor măsuri:

- carburantii se vor depozita in rezervoare etanse, in spatii/platforme amenajate;

- intretinerea utilajelor (spalarea lor, efectuarea de reparatii, schimburile de piese, de uleiuri, alimentarea cu carburanti etc) se va realiza numai in locurile special amenajate;

- verificarea tronsoanelor de conducta si a imbinarilor, la efectuarea probei de presiune, atat la racordarea cu reteaua de canalizare, cat si la cea de alimentare proprie cu apa potabila;

- se vor adopta masuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafetelor excavate sau a depozitelor temporare de pamant.

Demolarea constructiilor improvizate, care afecteaza factorii de mediu.

Aplicarea corecta a tehnologiilor agricole si folosirea eficienta si corecta a ingrasamintelor, insecticidelor, pesticidelor, recomandandu-se asistenta specialistilor in domeniul agricol.

Se interzic activitatile cu substante nocive in apropierea surselor de apa.

<u>Prevenirea poluarii aerului</u>

Avand in vedere natura lucrarilor de amenajare a obiectivului, se constata ca este necesara utilizarea de utilaje grele sau de ridicat pe perioada scurte, respectiv autovehiculoe de mare tonaj pentru transportul surplusului de pamant excavat, autobetoniere, camioane, etc.

Singura sursa generatoare de noxe pentru factorul de mediu aer in perioada de constructie va fi functionarea utilajelor si circulatia mijloacelor de transport, la si de la obiectiv. Tipurile de noxe rezultate sunt NO_x, CO, SO_2, COV, particule.

Tinand cont de volumul relativ mic al acestui tip de trafic, de perioadele scurte si locale de functionare a motoarelor mijloacelor de transport, rezulta ca activitatea nu creeaza probleme deosebite din punct de vedere al protectiei calitatii aerului.

In perioada de executie vor fi respectate urmatoarele:

- utilajele si mijloacele de transport folosite in timpul lucrarilor de constructie vor respecta prevederile legale privind stabilirea procedurilor de aprobare tip a motoarelor cu ardere interna destinate masinilor mobile rutiere si stabilirea masurilor de limitare a emisiilor de gaze si particule poluante provenite de la acestea, in scopul protectiei atmosferei;

- respectarea tehnologiilor specific lucrarilor de constructie;

- folosirea de utilaje si autovehicule cu grad redus de emisii de gaze de arder (EURO);

- verificarea periodica din punct de vedere tehnic;

- folosirea motorinei EURO la alimentarea utilajelor si autovehiculelor;

- manipularea si procesarea materialelor pulverulente se face numai in sistem inchis, sau prin transport pneumatic, dupa caz.

Propuneri tehnice de reducere a disfunctionalitatilor

Prin lucrarile de amenajare a drumurilor se vor diminua emisiile datorate traficului (se reduc emisiile de gaze prin reducerea consumului de carburant).

Realizarea unor plantatii de aliniament sau de protectie, in interiorul proprietatilor cu rol in imbunatatirea capacitatii de regenerare a atmosferei, protectie fonica si eoliana.

Pastrarea zonei verzi de-a lungul vaii Zalaului si in portinea situata intre valea Zalaului si calea ferata va prezenta deasemenea un efect pozitiv asupra mediului.

Masuri pentru protejarea factorului de mediu aer

Faza de executie

- Se vor lua masuri de reducere a nivelului incarcarii atmosferice cu pulberi in suspensie sedimentabile;
- În perioada realizării construcțiilor, obiectivele trebuie protejate cu plase de protecție care să rețină particulele de praf;
- Materialele de constructii pulverulente se vor manipula in asa fel incat sa se reduca la minim nivelul particulelor ce pot fi antrenate de curentii atmosferici;

In cadrul cladirilor propuse, nu se vor folosi materiale de constructii care sa degajeze formaldehide. De asemenea, nu se vor folosi materiale care au in compozitie azbest.

In perioada de executie a lucrarilor factorul de mediu aer poate fi impurificat
prin urmatoarele actiuni:

- Activitatea utilajelor de constructie genereaza emisii de gaze si pulberi provenite de la
arderea combustibililor;
- Executia propiu-zisa a diferitelor lucrari la nivelul solului;
- Transportul materialelor de constructii.

In cadrul unui santier sunt si alte activitati potential poluatoare pentru aer, de
exemplu alimentarea cu carburanti a utilajelor si a mijloacelor de transport, intretinere si reparatii utilaje, incalzirea spatiilor de birouri si a apei menajere. Aceste activitati au opondere redusa in poluarea aerului si sunt limitate la perioada de executie.

Lucrarile de organizare a santierelor trebuie sa fie corect concepute si executate, cu dotari moderne, care sa reduca emisiile de noxe in aer.

Daca lucrarile prevazute vor fi executate si pe durata iernii, parcurile de utilaje si mijloace de transport vor fi dotate cu roboti electrici de pornire, pentru a se evita evacuarea de gaze de esapament pe timpul unor demarari lungi sau dificile.

Utilajele si mijloacele de transport vor fi verificate periodic in ceea ce priveste nivelul de monoxid de carbon si concentratiile de emisii in gazele de esapament si vor fi puse in functiune numai dupa remedierea eventualelor defectiuni.

Se recomanda ca la lucrari sa se foloseasca numai utilaje si mijloace de transport dotate cu motoare Diesel care nu produc emisii de Pb si foarte putin monoxid de carbon.

Procesele tehnologice care produc mult praf vor fi reduse in perioadele cu vant puternic sau se va urmari o umectare mai intensa a suprafetelor.

Faza de exploatare a obiectivului propus prin PUZ

- Se vor asigura: controlul si verificarea tehnica periodica a centralelor termice si instalatiilor anexe, suprainaltarea cosurilor de evacuare a gazelor arse fata de cladirile din jur, optimizarea programului de desfasurare a proceselor de ardere (daca e cazul);
- Realizarea unor zone verzi de protectie si intretinerea corespunzatoare a acestora;
- Realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru imbunatatirea capacitatii de regenerare a atmosferei, protectia fonica si eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006. Se vor respecta astfel si prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC.
- Extinderea retelei de distributie a gazelor naturale va reduce poluarea atmosferica generata prin arderea combustibililor [illegible] vederea asigurarii energiei termice a populatiei.

Prevenirea poluarii solului si subsolului

Solul in decursul timpului poate suferi diferite procese care ii pot afecta structura si calitatea, aceste procese pot fi de natura fizica, chimica sau biologica, fiecare dintre acestea avand o influenta pozitiva sau negativa asupra sa.

Ca urmare a respectarii disciplinei in constructii, prin masurile incluse in contracte, se va evita contaminarea solului cu deseuri de constructii.

La decopertare se vor respecta prevederile din autorizatia de construire.

Containerele metalice pentru stocarea temporara a deseurilor din constructii vor fi amplasate pe o platforma betonata sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafata impermeabilizata si acoperita in vederea evitarii levigarii continutului in caz de precipitatii.

Impactul este in primul rand de natura fizica si se manifesta prin:

- tasare datorita accesului si stagnarii utilajelor;
- decopertare sol la pregatirea terenului pentru construirea tuturor cladirilor, bazinelor de apa, lacului de agrement;
- inlaturarea solului, in zonele invecinate, prin compactare si destructurare;
- lucrarile de constructii a retelelor de canalizare interioara, alimentarea cu apa, vor afecta temporar structura solului, prin executarea sapaturilor pentru reteaua de canalizare interioara si de alimentare cu apa;

- in organizarea de santier vor fi efecte asupra structurii solului, prin efectuarea unor sapaturi pentru fundatii. De asemenea executia lucrarilor va determina generarea de deseuri (deseuri de PVC - capete de conducta, deseuri metalice, etc);

- se vor monta LES (linii electrice subterane pentru aprovizionarea tuturor consumatorilor prevazuti in zona studiata;

Lucrarile si masurile propuse pentru protectia solului si subsolului propuse pt. eliminarea riscurilor de poluare a solului sunt:

- depozitarea si gospodarirea corespunzatoare a deseurilor rezultate;

- pe durata executiei lucrarilor deseurile de constructii se vor colecta separat si se vor elimina la un depozit automatizat de deseuri sau se vor valorifica prin unitati autorizate;

- pamantul rezultat din sapatura se va stoca temporar pe amplasament si se va reutiliza la refacerea la starea initiala a terenului, concomitent cu executia lucrarilor pe anumite zone, in conditiile cerute de normele tehnice de constructii;

- evitarea eventualelor deversari in timpul functionarii instalatiilor;

- impermeabilizarea prin betonare a tuturor zonelor unde ar exista posibilitatea unor deversari accidentale;

- realizarea unor retele de canalizare etanse, cu racorduri etanse si flexibile, amplasate corespunzator in sol, pe un strat de nisip. Adancimea conductelor va fi de 0,80 m, astfel incat sa nu afecteze natura si structura solului;

Prin respectarea tuturor masurilor de organizare, functionare a obiectivului, precum si a prevederilor din domeniul protectiei mediului, protectiei si securitatii muncii, poluarile accidentale cu impact semnificativ asupra solului pot fi prevenite si vor fi evitate.

<u>Masuri pentru protectia factorului de mediu sol</u>

In perioada de executie a lucrarilor in vederea realizarii obiectivelor propuse se considera ca factorul de mediu sol poate fi influentat de urmatoarele:

- depozitarea necontrolata pe spatii neamenajate a deseurilor rezultate din activitatile de constructii;

- depunerea pulberilor si a gazelor din motoarele cu ardere interna a utilajelor si spalarea acestora de catre apele pluviale urmate de infiltrarea in subteran;

- scapari accidentale sau intentionate de carburanti, uleiuri, ciment, substante chimice sau alte materiale poluante, in timpul manipularii sau stocarii acestora.

- spalarea agregatelor, utilajelor de constructii sau a altor substante de catre apele de precipitatii poate constitui o alta sursa de poluare a solului;

- perturbarea structurii geologice prin lucrarile de ecavatii pentru realizarea fundatiilor si ale structurii cladirilor.

Se mentioneaza ca activitatea ce se va desfasura in perioada de executie va avea caracter temporar, manifestandu-se si prin ocuparea pe o perioada limitata a unor suprafete de teren pentru organizarile de santier si drumurile de acces.

Nu se vor introduce substante poluante in sol si nu se va modifica structura sau tipul solului.

Lucrarile care se vor efectua pentru dotarile tehnico-edilitare se vor executa ingrijit, cu mijloace tehnice adecvate in vederea evitarii pierderilor accidentale pe sol si in subsol.

Caile rutiere si parcarile vor fi impermeabilizate pentru evitarea poluarii solului cu uleiuri si produse petroliere.

Se interzice depozitarea de pamant excavat sau materiale de constructii in afara amplasamentului obiectivului si in locuri neautorizate.

In perioada de exploatare se considera ca factorul de mediu sol va fi afectat de ocuparea definitiva a terenului cu diferite amenajari si constructii. Extinderea suprafetelor de teren vine in intampinarea satisfacerii necesarului de zone de servicii de interes general pentru populatie.

Se precizeaza ca Planul Urbanistic Zonal are ca obiectiv protectia mediului, in acest sens lucrarile mentionate mai sus (ecologizarea zonelor poluate, crearea de spatii verzi, etc) va imbunatatii calitatea factorului de mediu sol.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Situatiile de risc pot aparea numai in cazurile de nerespectare a prevederilor legislative si incalcarilor grave din domeniul protectiei mediului, protectiei si securitatii muncii, sau in cazul in care nu sunt respectate tehnologiile de exploatare stabilite prin actele de reglementare.

Situatiile de risc potential sunt:

- riscuri naturale: risc de inundare, risc de cutremur, etc;
- riscuri tehnologice accidentale.

Se va realiza plan de prevenire si combatere a poluarilor accidentale asupra apelor, care va fi implementat atat pentru actiuni de prevenire, cat si in cazul producerii unui accident de poluare.

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

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

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate.**

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin reteaua de canalizare propusa, care va functiona gravitational. La reteaua de canalizare propusa vor fi racordate toate constructiile. Aceasta va fi

legata la reteaua de canalizare a orasului de pe strada C.D. Gherea, iar epurarea apelor uzate se va face in statia de epurare a municipiului Zalau.

- **Depozitarea controlata a deseurilor.**

Prin functiunile propuse nu vor rezulta deseuri care necesita regim special de depozitare.

Colectarea deseurilor se va face in mod selectiv (ambalaje, sticla, hartie, PET, etc) in vederea reciclarii acestora potrivit legislatiei de profil.

Deseurile rezultate vor fi cele generate de realizarea proiectului cand se vor executa lucrari de constructii-montaj, care vor genera deseuri de constructii (conducte, PVC, deseuri metalice, moloz, etc) si pamant din excavatii.

Deseurile provenite in urma executarii lucrarilor de construire propuse vor fi colectate, depozitate containerizat, de unde vor fi transportate si depozitate de catre firma specializata.

Deseurile se vor depozita temporar în europubele (recipient PVC) și vor fi eliminate prin depozitare la depozitul final de deșeuri menajere de către o firma specializată/autorizată în baza unui contract de prestări servicii.

Pentru eliminarea deșeurilor atat în perioada de construcție cât și funcționare, beneficiarii au obligația de a incheia contracte de eliminare/valorificare a deșeurilor generate pe amplasamentul analizat, cu o firmă specializată/autorizată.

Fiecare locuinta individuala va fi prevazuta cu amenajari in interiorul parcelei pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Colectarea gunoiului menajer se va face in sistem centralizat, de catre o firma specializata si transportate in locuri special amenajate in acest sens, proprietarii avand obligatia de a incheia contract de ridicare a gunoiului menajare cu firma ce deserveste municipiul Zalau.

Din totalul de 0,9 - 1,0 kg de deseu/locuitor/zi in mediul urban, o buna parte o constituie deseurile de ambalaje (hartie, carton, plastic, sticla, metal, lemn, in total aproximativ 52 kg/locuitor/an.

Primaria are sarcina de a introduce colectarea selectiva a deseurilor (Art. 49 din O.U.G. 78/2000 aprobata cu modificari prin Legea 426/2001). Se vor asigura recipiente de colectare selectiva a deseurilor pentru fiecare locuinta, care vor fi ridicate regulat de catre firma de salubritate ce deserveste intregul municipiu.

Deasemenea se propune amplasarea de cosuri de gunoi stradale le-a lungul cailor de circulatie si puncte de colectare selectiva centralizata a gunoiului menajer.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi

dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;

Toate deseurile nereciclabile se vor transporta la o statie de transfer si apoi la depozitul zonal de deseuri al judetului Salaj.

Gestionarea deseurilor (colectarea, stocarea temporarra, transportul, valorificarea/eliminarea) se va realiza cu respectarea legislatiei in domeniu.

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

In perimetrul obiectivului si in imediata vacinatate a acestuia, nu sunt specii rare ocrotite incluse in Cartea Rosie, arii naturale protejate, specii protejate din fauna si flora salbatica.

Lucrarile de constructii care se vor desfasura in perioada de executie a proiectului vor afecta vegetatia caracteristica zonei doar local si pentru scurta durata, constituita in special din insecte mari si rozatoare mici pe toate suprafetele ocupate de fronturile de lucru ale obiectivului.

Pe aceste suprafete vegetatia va disparea complet, iar fauna va migra spre alte zone. Activitatea obiectivului va produce un impact redus asupra vegetatiei si implicit asupra faunei in zona constructiilor.

Nu vor fi efectuate taieri de arbori sau activitati de defrisare.

Masurile de diminuare a impactului produs de activitatile din cadrul obiectivului se vor lua in perioada de derulare a lucrarilor de construire si pana la incetarea acesteia, dupa cum urmeaza:

- lucrarile aferente sistemelor de apa si canalizare, retelele de alimentare energie termica si electrica, vor fi realizate in perimetrele stabilite;
- in locul vegetatie afectata in zonele de lucru vor fi plantate alte specii de vegetatie;
- se vor delimita zonele de lucru pentru prevenirea/minimizarea distrugerii florei;
- curatarea, tualetizarea si igienizarea arborilor se va face numai cu acordul autoritatilor competente;
- dupa executarea lucrarilor vor fi intreprinse actiuni de refacere ecologica a zonelor afectate, inclusiv restaurarea stratului de sol vegetal;
- nu se impun alte masuri de protectie a biodivesitatii, zona obiectivului nu este in interiorul sau sau in vecinatatea unei arii naturale protejate.
- se vor crea spatii verzi, iar evolutia renaturarii suprafetelor se va monitoriza pemanent.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Conform PUZ spatiile verzi vor fi amenajate cu arbusti, arbori decorativi, suprafete cu gazon si mobilier urban.

Procentul de ocupare al terenului propus este de 25% pentru locuinte si 25% pentru institutii si servicii, marea majoritate a terenului urmand a avea destinatia de spatiu verde, gradini si zone plantate in sistem privat pentru agrementul familiilor care locuiesc pe fiecare parcela.

Se vor identifica, pastra si proteja toti arborii mai inalti de 4 m.

In zonele de versanti se recomanda plantarea cu salcam, fag, plop, frasin.

Suprafetele minime rezervate pentru spatii plantate, dupa tipul de constructie:

- locuinte unifamiliale: - 35% din S teren;
- institutii si servicii - 35% din S teren.

Se vor respecta prevederile Codului civil.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

In zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Realizarea unei zone verzi de cel putin 1.00 m latime de la limita proprietatii spre interiorul parcelei (spatii verzi si plantatii de aliniament) ;

In parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Lucrarile de constructii, care se vor desfasura in perioada de executie a proiectului vor afecta vegetatia zonei doar local si pe scurta durata.

Prin proiectul propus peisajul va fi afectat in limite admisibile. Conductele de canalizare si alimentare cu apa, retelele de energie termica si electrica se vor amplasa subteran, fara a avea vreun impact asupra peisajului.

Nu vor fi efectuate taieri de arbori sau activitati de defrisare.

Toate constructiile vor fi realizate conform normelor urbanistice legale.

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

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe amplasament;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor, branșamentelor și a rețelelor , pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor executa în zonă ;

- măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea , la distante de minim 2,00 m față de limitele parcelei de arbori cu rădăcini pivotante care armează stratele , consumă apa din teren și îmbunătățesc parametrii geotehnici ai stratelor ;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului ;
- măsuri pentru depozitarea controlată , colectarea și transportul gunoaielor menajere

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

In zona studiata, conform PUG 2010 exista un sit arheologic, avand indicativul 42 si denumirea „Balaszi tanya/ Magyoros" (livada spre Aghires). In anul 1975 cu ocazia saparii gropilor pentru pomi a fost descoperit un topor de piatra (Iako 1981, p. 77). Cercetarile intreprinse pentru identificarea sitului din anul 2010 au dus la recoltarea unor fragmente ceramice apartinand epocii romane si a unei aschii din obsidian. Acesta din urma se adauga toporului mai sus amintit, putand indica existenta in zona a unui sit preistoric.

Situl este amplasat pe panta terasei din dreapta a vaii Rapoasa, in spatele fostei Mori, pe partea stanga a strazii 22 Decembrie 1989.

Situl este delimitat si s-a stabilit si o zona de protectie a acestuia. Delimitarea sitului si a zonei de protectie aferenta acestuia s-a facut in Stereo 70 in momentul realizarii PUG. Aceste coordonate au fost transpuse si pe plansele aferente PUZ.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Zona nu dispune de astfel de potential.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor din extravilan conform Legii nr. 213/1998 s-a efectuat pe plansa U05 - Proprietatea asupra terenurilor**

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

Sunt doua tipuri de proprietăți:

- Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.
- Teren domeniul public - cai de circulatie publice : strada 22 Decembrie 1989, strada asfaltata, strada C.D. Gherea, strada Freziilor, str. Pescarilor, str. Oborului, strazi de pamant si strazi pietruite existente si propuse pentru modernizare, spatii verzi amenajate de-a lungul cailor de circulatie.
- Terenurile rezervate pentru realizarea infrastructurii stradale vor deveni terenuri domeniu public.

Valorile tipurilor de proprietate se gasesc in tabelul de mai jos

Nr. crt.	Tipul proprietatii	Suprafata terenului (mp)	
		EXISTENT	PROPUS
PROPRIETATE PUBLICA			
1.	Terenuri proprietate publica de interes national	2670 mp	2670 mp
2.	Terenuri prorietate publica de interes judetean	1746 mp	1746 mp
3.	Terenuri proprietate publica de interes local	13584,5 mp	35964,23 mp
Total proprietate publica		18000,5 mp	40380,23 mp
PROPRIETATE PRIVATA			
1.	Terenuri proprietate privata (a statului) de interes national	-	-
2.	Terenuri proprietate privata ale administratiei teritoriale de interes judetean	-	-
3.	Terenuri proprietate privata (a primariei) de interes local	-	-
4.	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	231877,05 mp	209497.32 mp
Total proprietate privata			

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

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

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat - posibilitatea de utilizare si valorificare a unor terenuri existente in vederea construirii de locuinte unifamiliale izolate cu regim mic de inaltime - subzona Lu;
- Prevederea unor zone cu functiuni mixte ZM1 unde proprietarii zonelor au posibilitatea de a amplasa constructii pentru institutii si servicii care sa deserveasca locuitorii din zona;
- Zonificarea functionala a teritoriului - avand in vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului;
- Rezolvarea tramei stradale pentru acces la functiunile zonei si a profilelor transversale caracteristice;
- Rezervarea suprafetelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Asigurarea necesarului de spatii verzi;
- Cooperarea proprietarilor din zona in ideea generarii unei zone dezvoltate armonios
- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de incalzire, alimentarea cu energie electrica telefonizare, etc.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

Avand in vedere ca zona se invecineaza cu terenuri a caror functiune este de locuinte si functiuni complementare LFCm2 si LFCm3, se propune ca documentatia pentru zona studiata sa fie intocmita corelat cu reglementarile regulamentului de urbanism aferent zonei adiacente terenului studiat.

Astfel pentru zona studiata se vor prevedea urmatoarele zone/ subzone functionale:

- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE PROPUSE SITUATE IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUITE PROTEJATE - Lu;
- ZONA MIXTA - ZONA PENTRU LOCUINTE SI CONSTRUCTII PENTRU INSTITUTII SI SERVICII - ZM1
- ZONA SPATII VERZI, PROTECTIE - SV3
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE (CC)
- ZONA CONSTRUCTII SI RETELE TEHNICO-EDILITARE - TE

Regimul de înălțime maxim admis:

Zona locuintelor unifamiliale si functiuni complementare cu regim mic de inaltime propuse, situate in exteriorul limitei construite protejate (Lu) - Regim de inaltime admis: - D+P, D+P+M(E)/ P+1;

Zona mixta - locuinte unifamiliale cu regim mic de inaltime si institutii si servicii publice propuse, situate in exteriorul zonei construite protejate. (ZM1) - Regim de inaltime admis: - D+P, D+P+M(E)/ P+1;

Indici urbanistici:

Zona de locuinte unifamiliale Lu:

- **P.O.T. max. = 25% , C.U.T. max. = 0,6**
- **înălțimea construcțiilor H max. streasina = 6.00 m**

Zona mixta ZM1

- **P.O.T. max. = 25% , C.U.T. max. = 0,6**
- **înălțimea construcțiilor H max. streasina = 6.00 m**

S-au mai prevăzut :

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

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

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

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

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea circulației;
- amenajarea urbanistica a terenului;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime , P.O.T. , C.U.T.
- dezvoltarea rețelelor edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor eventuale riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Fiecare obiectiv propus îndeplinește cumulat următoarele condiții :

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

Administrația Publică Locală , prin serviciile de specialitate cu atribuții de coordonare și urmărire în domeniu , va asigura aplicarea principiilor de dezvoltare durabilă a întregii zone.

Este necesar ca in paralel cu realizarea lucrarilor aferente circulatiei auto si pietonale sa se realizeze lucrarile tehnico-edilitare privind asigurarea cu utilitati a intregii zone.

Chiar daca situatia financiara nu o permite se va tine cont in autorizatia lucrarilor de construire de toate prevederile prezentului PUZ in forma avizata si aprobata.

Propunerile prevazute prin prezentul PUZ sunt realizabile cu conditia ca administratia locala sa asigure fondurile necesare realizarii infrastructurii.

Se vor intocmi proiecte tehnice pentru toate lucrarile de construire care urmeaza a se executa.

Intocmit,
Arh. Corneliu Stefan Zebacinschi

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CORNELIU ZEBACINSCHI ZALAU CIF 26470065

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
„CORNELIU ZEBACINSCHI"
B-dul Mihai Viteazul, nr. 16, bl. O1, ap. 5,
450025, Zalău, Sălaj, Tel. 0747112340
CIF: 26470065/02.02.2010

Nr. 762 / 2013

Volumul 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ:

„ ZONA REZIDENTIALA MOGYOROS"
LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MIC DE INALTIME
D+P - D+P+M(E)/ P+1 SI FUNCTIUNI MIXTE-
PRELUNGIRE STR. C.D. GHEREA

Proiect nr.: 762 Octombrie 2013
Beneficiar: MUNICIPIULUI ZALAU
Zalau, Piata Iuliu Maniu, nr.3, jud. Sălaj
Proiectant general: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
„CORNELIU ZEBACINSCHI"

Faza de proiectare: P.U.Z.
Data elaborării: 2014

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rol RLU

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

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitează si reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata - intravilan municipiul Zalau, continuare strada C. D. Gherea.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996, republicat și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum și reglementarile cuprinse în P.U.G. și prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G 2010 municipiul Zalau.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a constructiilor si echiparea edilitară pentru terenul situat în intravilanul municipiului Zalau pe care este propusa amplasarea obiectivelor proiectate in zona PUZ.

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil pentru o perioada de 10 ani de la data aprobării lui de către Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată).

2. Baza legala

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.:
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;

- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicitătii imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătănirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic a acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicata;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
- Ordinal comun al Ministerului Administrate! Publice si MAAP nr, 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătătii nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viată al populatiei;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecNie civilă a documentatiilor de investitii în constructii:
- Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
- Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 si HCL nr. 30 din 31.10.2012.
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata.

- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului.
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pt aprobarea Normelor tehnice prvind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.

Prevederile P.U.Z. modifica prevederile P.U.G. în ceea ce privește functiunea zonei studiate pe o suprafata totala de 24.98 Ha.

3. Domeniul de aplicare

Terenul asupra caruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află în intravilanul municipiului Zalau, terenuri proprietate publica a municipiului (cai de circulatie drumuri si trotuare, spatii publice verzi) si terenuri proprietate particulara a persoanelor fizice sau juridice.

Prin tema de proiectare se solicita schimbarea functiunii zonei existente din zona pentru locuinte cu regim mediu-mare de inaltime, institutii si servicii publice, in zona cu locuinte unifamiliale cu regim mic de inaltime D+P- D+P+M(E)/ P+1E si functiuni complementare (mixte).

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

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

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului se va desfăsura după cum urmează:

- **Lucrări ce necesită autorizatie de construire**

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

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum si orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la constructiile private se vor realiza pe baza de certificat de urbanism si autorizatie de construire emise de Consiliul Local cu avizele specifice cerintelor de calitate ale constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei

legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

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

- **Se pot executa fără autorizatie de construire** urmatoarele lucrari, care nu modifica structura de rezistenta, caracteristicile initiale ale constructiilor si ale instalatiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparatii la împrejmuiri, acoperisuri, învelitori sau terase atunci când nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;

- reparatii si înlocuiri de tamplarie interioara si exterioara, daca se pastreaza forma, dimensiunile golurilor si tamplariei, inclusiv în situatia în care se schimba materialele din care sunt realizate respectivele lucrari, cu exceptia cladirilor declarate monumente istorice, in conditiile legii;

- reparatii si inlocuiri de sobe de încălzit;

- zugrăveli si vopsitorii interioare;

- zugraveli si vopsitorii exterioare, daca nu se modifica elementele de fatada si culorile;

- reparatii la instalatiile interioare, la bransamentele si racordurile exterioare, de orice fel, aferente constructiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea a apei calde menajere cu cazane omologate, precum si montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;

- reparatii si înlocuiri la pardoseli;

- lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, astfel:

1. finisaje interioare și exterioare - tencuieli, placaje, altele asemenea;

2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;

3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a

monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

- lucrări de întretinere la căile de comunicatie si la instalatiile aferente;
- lucrări de foraje si sondaje geotehnice pentru lucrări de importantă normală sau redusă;
- lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;
- lucrări de compartimentare provizorie nestructurală.

Zonificarea functională este evidentiata în plansa: "Reglementari urbanistice, zonificare" unde sunt stabilite si conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

Protectia factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investitiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează si nu afecteaza proprietatile invecinate.

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

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament;

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- crearea conditiilor economice si juridice pentru asigurarea posibilitatii crearii circulatiilor nou propuse cat si a retelelor tehnico-edilitare prevazute in memoriul general.
- completarea zonelor existente potrivit reglementarilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico - edilitare;
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico - edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;
- autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri si a drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai de catre primaria Zalau cu avizul autoritatilor abilitate de prin lege si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a prescriptiilor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire a apelor.

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

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil și fezabil.
- Deșeurile care nu pot fi re-utilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri, cu avizul Agenției Regionale de Protecție a Mediului;

- Toate deşeurile chimice şi toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deşeurile toxice şi periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistreaza tipul, cantitatea, data şi modul în care s-au eliminat deşeurile.
- Eliminarea deşeurilor se va face respectând cerinţele autorităţilor sanitare.

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operaţiunile desfăşurate.
- Se vor respecta condiţiile stabilite în autorizaţia de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenţia Regionala de Protecţie a Mediului. Va trebui deasemenea să se respecte prevederile din normativele şi regulamentele naţionale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naţionale referitoare la zgomote şi Regulamentele UE referitoare la protecţia faţă de a personalului angajat.

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

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

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

Zone construite protejate

In zona nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

In zona studiata, conform PUG 2010 exista un sit arheologic, avand indicativul 42 si denumirea „Balaszi tanya/ Magyoros" (livada spre Aghires). In anul 1975 cu ocazia saparii gropilor pentru pomi a fost

descoperit un topor de piatra (Iako 1981, p. 77). Cercetarile intreprinse pentru identificarea sitului din anul 2010 au dus la recoltarea unor fragmente ceramice apartinand epocii romane si a unei aschii din obsidian. Acesta din urma se adauga toporului mai sus amintit, putand indica existenta in zona a unui sit preistoric.

Situl este amplasat pe panta terasei din dreapta a vaii Rapoasa, in spatele fostei Mori, pe partea stanga a strazii 22 Decembrie 1989.

Zona sitului existent este situata in partea de sud-vest a zonei PUZ iar zona de protectie a acestui sit se suprapune partial peste zona PUZ studiata.

Beneficiarii a caror terenuri sunt situate in zona sitului si in zona de protectie a sitului arheologic, inainte de obtinerea autorizatiei de construire au obligatia de a obtine avizul Directiei Judetene pentru Cultura Salaj.

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

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

- In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

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

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

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

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

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

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

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

- Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa se faca in zone sigure, pe terenuri salubre care sa asigure:

a) protectia populatiei fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundatii, avalanse;

b) reducerea degajarii sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;

c) sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare;

d) sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;

e) sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;

f) sanatatea populatiei fata de poluarea antropica cu factori chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici.

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

- Zonele de protectie sanitara se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzatoare dotarilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

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

La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;

b) spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;

c) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

- Unitatile cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc., care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplaseaza in cladiri separate, la distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor. Distanta se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafetei unitatii respective. Pentru unitatile sus-mentionate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare.

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

- La parterul cladirilor de locuit:

a) se pot amplasa/amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie, cu conditia ca acestea, prin functionarea lor, sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor; pentru unitatile sus-mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor;

b) nu se vor amplasa la parterul locuintelor unitati de productie;

c) se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;

d) se pot amenaja si alte anexe ale locuintelor (garaje), doar cu acceptul asociatiei de locatari sau proprietari.

- Activitatile de birou se pot organiza si la alte etaje ale imobilelor de locuit daca se obtine acceptul vecinilor directi.

- Schimbarea destinatiei unui spatiu de locuit se poate face numai cu respectarea conditiilor prevazute de Legea nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, cu modificarile ulterioare.

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

- Dimensionarea zonelor de protectie sanitara se va face in asa fel incat in teritoriile protejate vor fi asigurate si respectate valorile-limita ale indicatorilor de zgomot, dupa cum urmeaza:

a) in perioada zilei, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (AeqT), masurat la exteriorul locuintei conform standardului

SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m inaltime fata de sol, sa nu depaseasca 55 dB si curba de zgomot Cz 50;

b) in perioada noptii, intre orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (LAeqT), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m inaltime fata de sol, sa nu depaseasca 45 dB si, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

- Pentru locuinte, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (LAeqT), masurat in timpul zilei, in interiorul camerei cu ferestrele inchise, nu trebuie sa depaseasca 35 dB (A) si, respectiv, curba de zgomot Cz 30. In timpul noptii (orele 23,00-7,00), nivelul de zgomot LAeqT nu trebuie sa depaseasca 30 dB si, respectiv, curba Cz 25.

- Parametrii sanitari care trebuie sa fie respectati la proiectarea si executia locuintelor sunt:

- suprafata minima a unei camere = 12 mp;
- suprafata minima a bucatariei = 5 mp;
- inaltimea sub plafon = 2,60 m.

- Incaperile principale de locuit si bucatariile trebuie prevazute cu deschideri directe catre aer liber - usi, ferestre, care sa permita ventilatia naturala.

- Iluminatul natural in camerele principale si bucatarie trebuie sa permita desfasurarea activitatilor zilnice fara a se recurge la lumina artificiala.

- Ventilatia naturala in bucatarie, baie si camara trebuie asigurata prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, si prin pastrarea libera a unui spatiu de 1 cm sub usile interioare.

- Ghenele tehnice si toboganul de deseuri solide se izoleaza acustic si se prevad cu posibilitati de acces pentru curatare si decontaminare periodica.

- Peretii, planseele si putul ascensorului trebuie izolate impotriva zgomotelor si vibratiilor.

- Sistemul de incalzire trebuie sa asigure temperatura minima de 20 gC in camerele de locuit, cu diferente in functie de destinatia incaperii:

a) baie si W.C. - 22 gC;
b) camera de zi - 22 gC;
c) dormitoare - 20 gC.

- Planificarea spatiilor trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa permita circulatia comoda a copiilor, persoanelor in varsta si a celor cu dizabilitati, prin culoare de minimum 1,20 m largime, sa nu existe trepte inutile intre camere, planuri inclinate, sa fie iluminate suficient;

- sa asigure separarea pe functiuni impotriva propagarii zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;

- sa izoleze camerele de locuit de incaperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;

- sa permita deschiderea comoda a usilor interioare.

- Baile si W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit si a bucatariilor.

- Finisajele interioare si dotarile cu echipamente nu trebuie sa creeze riscuri de accidente.

- **Zone cu interdictie totala de construire pe terenurile cu:**
  - zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
    - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
    - 12 m din ax drum judetean, pe ambele parti;
    - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;

  - culoare de protectie fata de:
    - statia de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
    - antena GSM;
    - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
    - rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
    - statii de pompare / tratare;
    - conducta de aductiune a apei potabile;
    - depozitul de carburanti;
    - retele de telecomunicatii,

    conform legislatiilor in vigoare.

- **Zone cu interdictie temporara de construire:**
  - pana la stabilizarea versantilor, pe baza de expertiza geotehnica:
    - pe terenurile cu alunecari de teren declansate si cu risc ridicat de alunecari de teren si prabusiri;
  - pana la consolidarea / stabilizarea situatiei, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulica:
    - pe terenuri cu alunecari de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunacari de teren;
    - pe terenurile cu tasare activa;
    - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanti / ridicarea nivelului panzei freatice / revarsare;
    - poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
  - pana la descarcarea terenului de sarcina istorica, in zonele cu patrimoniu arheologic;
  - pana la intocmire PUD pentru constructiile din zona mixta cu destinatia de institutii si servicii;
  - pana la realizarea documentatiilor topografice in Stereo 70 si cu inventar de coordonate si viza ANCPI, pentru suprafetele de teren pe care se doreste construirea.

- pana la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare constructie noua si Expertiza Geotehnica pentru terenurile cuprinse in zona II, conform studiu geotehnic realizat pt PUZ.
- pana la realizarea infrastructurii stradale.

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

- alimentarea cu energie electrica;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apa potabila la o distanta de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea si depozitarea in conditii ecologice a apelor menajere reziduale si a deseurilor.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute in PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrari de utilitate publica. Acestea sunt:

- caile de comunicatie rutiera: deschiderea, alinierea si largirea strazilor, modernizarea intersectiilor existente, precum si lucrarile de arta aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc);
- cladirile si terenurile propuse pentru dotari de: invatamant, sanatate, cultura, sport, turism, administratie publica, financiar-bancare, culte, comert;
- spatiile verzi si cele destinate amenajarilor de agrement;
- zonele de protectie sanitara a surselor si rezervoarelor de apa;
- terenurile necesare realizarii retelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protectie aferente culoarelor tehnice;
- terenurile necesare protejarii malurilor cursurilor de apa / lacurilor;
- terenurile necesare pentru consolidarea si stabilizarea versantilor;

- **Zone de protectie pe baza normelor sanitare:**

- surse de apa-captari (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m in aval de sursa);
- rezervoare de inmagazinare a apei potabile (raza =20 m);
- statii de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aductiune apa (10 m din ax in ambele parti, respectiv 30 m fata de orice sursa de poluare);
- ape curgatoare/lacuri (cate 15 m de la albia minora pe ambele maluri si 15 m de la nivelul mediu al oglinzii lacurilor);

Distantele minime de protectie sanitara intre teritoriile protejate si o serie de unitati care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei sunt urmatoarele:

- Ferme de cabaline, intre 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 6-50 capete: 50 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 51-200 capete: 100 m

- Ferme si crescatorii de taurine, intre 201-500 capete: 200 m
- Ferme si crescatorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
- Ferme de pasari, intre 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de pasari, intre 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme si crescatorii de pasari cu peste 5.000 de capete si complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, intre 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, intre 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, intre 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de proci, intre 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme si crescatorii de iepuri intre 100 si 5.000 de capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme si crescatorii de struti: 500 m
- Ferme si crescatorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare si carantina pentru animale: 100 m
- Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, targuri de animale vii si baze de achizitie a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatatiile zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1.000 m
- Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor): 200 m
- Statii de epurare a apelor uzate: 300 m
- Statii de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Statii de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a namolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
- Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne: 50 m
- Parcuri eoliene: 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire si incineratoare animale de companie: 200 m

- Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie): 50 m
- Rampe de transfer deseuri: 200 m.
- distantele minime admise in cadrul gospodariilor individuale, sunt:
    - fosa septica / fantana (30 m);
    - adaposturi pt animale / locuinta (10 m);
    - platforma pt deseuri menajere / locuinta (10 m);
    - parcare / locuinta (10 m);
    - groapa compost / locuinta (10 m);

- **Zone de protectie si siguranta fata de constructii si culoare tehnice:**

- linii electrice aeriene:
    - LEA 220 kV (5 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
    - LEA 110 kV (4 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
    - LEA 20 kV (3 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
    - LEA sub 1kV (0,1 m intre conductorul extern LEA si locuinte);
    - se interzice trecerea LEA peste locuinte;
    - LES - 0,8 m fata de axul traseului pt. cablurile de medie si/sau joasa tensiune;
- statii de transformare electrice fata de locuinte (raza = 23 m, in functie de gradul de rezistenta la foc);
- antena GSM fata de locuinte (raza = 150 m);
- retele de gaz:
    - magistrale gaz (3 m din ax, in fiecare parte);
    - conducta de transport gaz fata de statiile/posturile electrice de transformare - 20 m;
    - conducta de transport gaz, fata de depozitele/statiile de carburanti - 60 m;
    - conducta de transport gaz, fata de cladiri - 20 m intre ele;
        - conducta de transport gaz fata de DN - 22 m;
        - conducta de transport gaz fata de DJ - 20 m;
        - conducta de transport gaz fata de DC - 18 m;
        - 30 m fata de incinta SRM;
- zona de siguranta a retelei de telecomunicatii - 0,6 m;
- zona de protectie a retelei de telecomunicatii - 8,0 m.
- drumuri:
    - Autostrada (50 m din ax, in fiecare parte);
    - DN (22 m din ax, in fiecare parte);
    - DJ (20 m din ax, in fiecare parte);
    - DC (18 m din ax, in fiecare parte);
- cai ferate
    - 20 m din ax de o parte si de alta (zona de siguranta);

6. Reguli de amplasare si retragere minima obligatorie

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

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

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

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

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice. In cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente. Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.
- Retragerea fată de limitele parcelei se va face conform indicatiilor din plansa de Reglementări urbanistice, zonificare.
- Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale fiecarei parcele vor respecta prevederile Codului civil si ale prezentului Regulament local de urbanism.
- Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.
- Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.
- Amplasarea fata de caile de comunicatie a constructiilor/perdelelor de protectie se va face astfel incat sa nu fie periclitata vizibilitatea participantilor la trafic.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile

publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului si autorizatie speciale de construire, eliberate de primaria mun. Zalau.

Accese pietonale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parcarile si garajele se vor realiza in interiorul proprietatilor. este interzisa parcarea auto in zona cailor de circulatie (carosabil, trotuar).

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

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

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

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

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare locale proiectate;

La clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Să se asigure evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate suprateran;

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

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliul local.

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

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

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

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

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

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

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

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

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

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

Inaltimea constructiilor

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

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

Aspectul exterior al constructiilor

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

Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei.

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

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

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

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de U[illegible] Capitolul III, Sectiunea V, art. 33, 34 si 35.

Parcaje

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

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

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

Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism si in conformitate cu prevederile PUZ.

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

Imprejmuiri

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

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

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

Pe zona studiata in PUZ exista un sit arheologic delimitat si o zona de protectie a acestuia - conform plansa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare. Suprafata sitului existent este delimitata in coordonate stereo 70, conform Studiului Istoric elaborat de Experiment Proiect SRL, arh. Corina Popse. Acesta are o suprafata de 6051,84 mp si o zona de protectie delimitata tot in coordonate stereo 70, in suprafata de 18176,37 mp.

Se va solicita avizul Directiei Judetene pentru Cultura si Patrimoniu National Salaj (DJCPN Salaj) pentru zone construite protejate, zona de protectie a monumentelor istorice si zone cu patrimoniu arheologic.

Descoperirile arheologice intamplatoare in zone situate in afara zonei de protectie a sitului existent se anunta, in termen de cel mult de ore, primarului unitatii administrativ-teritoriale de catre persoanele descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului in cauza" (cf. Alin. 4, art.4 din OG 43/2000 republicata), iar „autorizarea lucrarilor de construire in zonele patrimoniu arheologic se aproba numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National sau a serviciilor sale deconcentrate".

In cazul lucrarilor de construire in zonele mai sus mentionate, nu se vor permite interventii decat dupa efectuarea prealabila a unor cercetari arheologice preventive, in conditiile Art. 7 din OG 43/2000 republicata.

12. Reguli, masuri de protectie privind amplasarea de constructii in zona de siguranta si de protectie a instalatiilor edilitare existente in zona

Retele electrice

Conform Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice - Ordin ANRE nr. 4/2007, respectiv Ordinul nr. 49/29.11.2007 de modificare/ completare a normei tehnice de mai sus - Art.18 -(1) Pentru **linii electrice aeriene** cu tensiunea peste 1kV zona de protectie si zona de siguranta coincid cu culoarul de trecere al liniei si sunt simetrice fata de axul liniei. Art. 18 - (2b). Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a unei linii simplu sau dublu circuit are valoare de 24 m pt LEA cu tensiuni intre 1 si 110 kV si de 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV. Art.20 - (1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiunea mai mica sau egala cu 1kV, zona de protectie si de siguranta respecta prevederile art. 18 alin. (1); ele se

delimiteaza la 0,1 m in exteriorul conductoerelor extreme ale liniei. Art. 21 -(2) Pentru liniile electrice in cablu, in cazul instalarii in pamant a cablurilor de medie sau/si joasa tensiune, zona de protectie a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranta, este simetrica fata de axul traseului si are latimea de 0,8 m.

Constructia unor obiective noi in vecinatatea LEA/LES (110kV;20kV;0,4 kV), se va face cu respectarea stricta a prevederilor legale precum si a prescriptiilor tehnice aplicabile (Ordin ANRE 4/2007; Ordin ANRE 49/2007; NTE 003/04/00; NTE 101/08/00; NTE 007/08/00).

Pentru orice obiectiv individual nou propus, inspre construire, in vecinatatea LEA/LES (110kV;20kV;0,4 kV) se va solicita aviz de amplasament SDEE/CEM 110 kV Zalau.

Conform Aviz de amplasament favorabil nr. 60601401964/ 02.04.2014 se vor respecta urmatoarele:

Pe amplasamentul propus exista retele electrice:

- LEA 20 KV Conexiuni Bradet;
- LEA 0,4 KV

Se interzice trecerea LEA cu tensiuni 1KV<Un<110KV peste cladiri conform Normativului pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000 V, NTE 003/04/00.

Se va respecta distanta minima de 3m, intre conductorul extern al LEA, la deviatia lui maxima si cea mai apropiata parte a cladirii fara sa constitue traversare, conform NTE 003/04/00.

Se vor respecta distantele minime fata de retelele existente, conform normativelor NTE 007/08/00, PE 106/2003 si NTE 003/04/00.

Prezentul aviz este valabil doar pentru Elaborare Plan Urbanistic Zonal, iar pentru constructiile ce se vor ridica in acest PUZ se vor solicita alte avize de amplasament.

Retele de telecomunicatii

Conform aviz Nr. 44/24.03.2014:

Pentru orice lucrari ce se vor executa in zona de siguranta a retelei de telecomunicatii (0,6m) sau in zona de protectie a retelei de telecomunicatii (8m) se vor solicita avize tehnice din partea Romtelecom. Pentru aceasta, cu 48 ore inante de inceperea lucrarilor, beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic si prin fax, la Departament Centru de Operatiuni Cluj-Zalau (fax 0260.604108).

Predarea amplasamentului privind reteaua Tc. existenta se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar/ constructor si Romtelecom, la predarea amplasamentului.

In cazul in care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii avizului nr. 44 din 28.03.2004 pentru faza de PUZ, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum si daunele solicitate de clientii Romtelecom datorita

intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Toate lucrarile proiectate prin aceasta documentatie in zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevazute a se executa obligatoriu manual si in prezenta delegatilor Romtelecom.

Se va solicita asistenta tehnica din partea Romtelecom pe durata desfasurarii intregii lucrari, cat si la receptia acesteia.

In zona cablului telefonic subteran si a canalizatiei telefonice, lucrarile de sapaturi se vor executa manual si cu asistenta tehnica;

Sondajele necesare determinarii pozitiei exacte a cablurilor telefonice vor fi efectuate de constructor sub supravegherea delegatului Romtelecom si numai in prezenta lui;

Lucrarile se vor executa cu atentie deosebita, pentru a nu afecta cablurile telefonice subterane si canalizatia telefonica;

La subtraversari se vor lua masuri de intarire si protectie stabilite de comun acord cu delegatul nostru si sub supravegherea acestuia; se vor respecta STAS-urile privind incrucisarea retelelor; tevile canalizatiei telefonice si cablurile telefonice in sapatura se vor imbraca in nisip, la astuparea santului, inainte de tasarea pamantului;

In zona cablului telefonic aerian se lucreaza cu atentie, nu se va sapa aproape de baza stalpilor de telecomunicatii, iar utilajele care lucreaza in zona nu vor circula cu bena sau cupa ridicate, pentru a evita deteriorarea retelei de telecomunicatii.

Se vor respecta cu strictete standardele de coexistenta intre retelele edilitare.

Peste retelele Romtelecom nu se vor amplasa nici un fel de constructii care necesita fundatie;

OBS: In cazul in care anumite lucrari necesita devieri ale retelelor telefonice sau lucrari suplimentare a acestora, acestea se vor executa pe baza de proiect (se va depune o nota de comanda catre compartimentele specializate). Cheltuielile pentru intocmirea documentatiei tehnice de deviere si contravaloarea lucrarilor vor fi suportate de solicitant.

Constructorul va lucra, in zona de protectie a retelelor de telecomunicatii, numai dupa protejarea acestora.

Constructorul este obligat sa comunice imediat la Centru Operatiuni clu-Salaj orice deteriorare(afectare) a retelei de telecomunicatii din zona avizata, sa asigure forta de munca necalificata si mijloacele mecanizate solicitate de echipa de interventie a Romtelecom, in vederea degajarii cablurilor de telecomunicatii afectate si alucrarilor conexe;

Orice constructie noua realizata in zona de siguranta si de protectie a retelelor de telecomunicatii va fi precedata de obtinerea de aviz de amplasament de la Romtelecom.

Retele de apa si canalizare

Se vor respecta conditiile de amplasare conform propunerilor PUZ. Se vor intocmi proiecte tehnice pentru alimentarea cu apa si canalizare a zonei.

Se avizeaza documentatia de PUZ conform Aviz 3276 din 19.05.2014

Retele de gaze naturale

Conform Aviz EGD_RMZL_61963 din 08.04.2014 se vor respecta urmatoarele conditii:

A. Conditii tehnice:

1. Neafectarea, in timpul executarii lucrarilor, a Sistemului de Alimentare cu gaze Naturale;
2. Se vor respecta prevederile normelor tehnice in vigoare NTPEE-2008 privind distantele minime admise intre conductele de gaz si alte constructii;
3. Racordarea imobilului la Sistemul de Distributie a gazelor naturale se va face cu respectarea legislatiei in vigoare.

B. Conditii generale:

1. Cheltuielile aferente realizarii lucrarilor de la punctul A, vor fi suportate de catre beneficiar.
2. In cazul avarierii sau deteriorarii conductelor si instalatiilor apartinand E.ON Gaz Distributie - Centru Reteaua Zalau, veti suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale si de restabilire a functionalitatii elementelor afectate.
3. In cazul in care lucrarea de constructii afecteaza rasuflatorile si/sau caminele, atunci acestea vor fi amplasate obligatoriu pe pozitia initiala. Se impune, deasemenea, reamplasarea capacelor de rasuflatori, a capacelor de camine, a tijelor de actionare, etc.
4. Retelele de distributie au fost trasate orientativ pe planul de situatie anexat. Adancimea de pozare a retelelor subterane trasate este cuprinsa intre 0,5 -1,2 m.
5. Inainte de inceperea lucrarilor se va solicita in scris participarea unui reprezentant al E.ON Gaz Distributie la predarea amplasamentului si asistenta tehnica din partea E.ON Gaz Distributie, centru Retea Zalau, pe intreaga perioada de derulare a lucrarilor. Tariful pentru asistenta tehnica pentru diverse lucrari edilitare din zona conductelor de gaze in exploatare este de 68 lei/h.
6. Sapatura din zona de protectie a retelelor de gaze naturale, asa cum este aceasta definita de legislatia in vigoare, se va realiza obligatoriu manual.
7. Pentru retelele de gaze naturale, a caror acoperire e afectata de lucrarea de constructie, se va avea in vedere existenta obligatorie a unui strat de nisip de granulatie 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minim 10 cm, de la generatoarea inferioara si superioara a conductei si pe o latime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.
8. In zona de protectie a retelelor de gaze naturale, asa cum este aceasta definita de legislatia in vigoare, compactarea se va realiza

obligaroriu manual pe o inaltime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), masurata de la generatoarea superioara a conductei.

9. La receptia la terminarea lucrarilor se va solicita in scris prezenta unui reprezentant al E.ON Gaz Distributie, Centru Retea Zalau.

10. Prezentul aviz este valabil pana la data de 08.04.2015 (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism. Prelungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile inainte de expirarea avizului initial.

11. In cazul nerespectarii conditiilor impuse mai sus, avizul isi pierde valabilitatea.

La amplasarea constructiilor se vor respecta urmatoarele distante:

a) cladiri cu subsoluri fata de conducte de gaz, presiune redusa: otel=2m, PE = 1m; presiune medie: otel=3m, PE=2m;

b) cladiri fara subsoluri fata de conducta de gaz, presiune redusa: otel=1,5m, PE=0,5m; presiune medie: otel=2m, PE=1m;

c. canale pentru retele termice, canale pentru instalatii telefonice: 1,5 m fata de conducta de gaz presiune redusa: otel si PE=0,5 m; medie otel=2m, PE=1m;

d. conducta de canalizare: 1m fata de conducta de gaz presiune redusa: otel si PE=1,0m; medie otel si PE=1,5m;

e. conducta de apa, cabluri de forta, cabluri telefonice montate direct in sol: 0,6m fata de conducta de gaz, presiune redusa si medie otel; respectiv redusa si medie PE=0,5m;

f. camine pentru retele termice, telefonice, canalizare, statii sau camine subterane in constructii independente, conducta de otel presiune redusa si medie=1,0 m, respectiv conducta PE=0,5 m presiune redusa si 1,0 m presiune medie;

g. stalp: 0,5m conducta de otel si PE presiune medie sau redusa, copaci 1,5m conducta otel presiune medie si redusa si 0,5m conducta PE presiune redusa si medie.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

La randul ei zona a fost impartita in unitati si subunitati functionale.

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

UNITAȚI SI SUBUNITAȚI FUNCȚIONALE

- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SITUATA IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUITE PROTEJATE - Lu;
- ZONA MIXTA - LOCUINTE, INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE - ZM1
- ZONA SPATII VERZI, PROTECTIE - SV3
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE (CC)
- ZONA CONSTRUCTII SI RETELE TEHNICO-EDILITARE - TE

III.1. ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MIC DE INALTIME PROPUSE SITUATE IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUITE PROTEJATE - Lu

Capitolul 1 - Generalitati

Art. 1 Zona studiata va reprezenta subzona locuintelor unifamiliale cu regim mic de inaltime propuse, situate in exteriorul limitei construite protejate (Lu) fiind adiacenta zonelor existente cu aceeasi functiune.

Art. 2 Functiunea dominanta a zonei este cea de locuinte:

- locuinte unifamiliale, izolate si cuplate, existente si propuse, cu regim mic de inaltime D+P, D+P+M(E)/ P+1;

Art. 3 Functiunile complementare admise in zona sunt:

- gradini
- culturi agricole in cadrul parcelei aferente;
- anexe gospodaresti aferente locuintelor, avand functiuni complementare celei de locuire;
- circulatie pietonala si carosabila;
- parcari, garaje, umbrare;
- imprejmuiri de proprietati, cu repectarea sectiunilor stradale propuse prin PUZ;
- spatii verzi de protectie, locuri de joaca pentru copii, pergole, chioscuri, terase;
- constructii si amenajari de echipare edilitara;
- parcari publice cu conditia asigurarii de catre proprietarii din zona a terenurilor necesare realizarii acestora.

- ateliere mestesugaresti, comert alimentar si comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii/ profesiuni liberale, dispensar/ cabinet medical, sedii firme, daca S utila este sub 200 mp;
- crese/ gradinite, daca suprafata utila este sub 200 mp si se asigura min. 100 mp teren de joaca;

Capitolul 2 - Utilizarea functionala a terenurilor:

Art. 4 - Utilizari permise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si respecta functiunile prezentate mai sus (art. 1 -3).

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii:

Anexele gospodaresti aferente cladirilor de locuit, avand functiuni complementare celei de locuire vor avea dupa caz documentatii tehnice avizate si autorizate potrivit legii.

Se accepta locuinte individuale cuplate doar pentru constructii amplasate pe terenuri invecinate cu proprietari diferiti.

Art. 6 - Utilizari interzise:

- orice constructii care nu indeplinesc conditiile mentionate anterior;
- locuinte unifamiliale insiruite;
- locuinte colective;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.);
- discoteca, club, baruri, restaurante;
- unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unitati agrozootehnice;
- adaposturi pentru animale;
- abatoare;
- biserici, lacasuri de cult;
- statii de intretinere auto, service auto;
- magazine vanzari auto, spalatorii auto;
- constructii provizorii de orice natura cu exceptia lucrarilor de organizare de santier;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozite en gros/ de substante inflamabile sau toxice/ materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectarea selectiva (sticla, hartie, PET, etc);
- ateliere de confectii metalice sau de depozitare produse metalurgice;

- constructii pentru activitati de productie, activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- depozit pentru materiale de constructii;
- parcarea autovehiculelor in afara proprietatii;
- orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- antene si echipamente GSM

Art. 7 - Interdictii temporare de construire se stabilesc:

- **Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile.**
- **Autorizatia de construire se va emite numai dupa realizarea infrastructurii stradale, conform sectiunilor stradale propuse prin prezentul PUZ.**
- Pana la elaborare plan de lotizare si reglementare proprietati cu respectarea regulamentului de urbanism aferent PUZ pentru parcelele pe care se doreste realizarea de dezmembrari.
- Pentru faza de Certificat de urbanism este necesar ca proprietarul sa detina o ridicare topografica in Stereo 70 a terenului, cu inventar de coordonate si viza ANCPI.
- Pentru faza de autorizatie de construire este obligatoriu realizarea unui Studiu Geotehnic pentru fiecare obiectiv in parte.
- Pana la obtinerea avizului administratorilor de retele pentru constructii propuse in zonele de protectie a acestora;
- Pentru obiectivele din zona II, (conform studiului Geotehnic efectuat pentru faza de PUZ) este necesar Expertiza Geotehnica pentru fiecare obiectiv in parte.
- pana la descarcarea terenului de sarcina istorica, in zonele cu patrimoniu arheologic;

Art. 8 - Interdictii totale de construire se stabilesc pentru:

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
  - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
  - 12 m din ax drum judetean, de o parte si alta;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
- zonele de siguranta fata de:
  - statie de transformare, LEA 220/ 110/ 20kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
  - statii de pompare/ tratare;
  - conducta de aductiune a apei potabile;
- 0,8 m de o parte si de alta pentru LES de medie

sau/ si joasa tensiune;
- 0,1 m de la conductorul extern pt. LEA mai mica sa egala cu 1kV.
- 0,6 m pentru retele de telecomunicatii.

Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Conform PUZ, plansa Reglementari urbanistice U03.

In cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior.

Pentru a fi construibile, parcelele se pot comasa cu parcelele adiacente, cu conditia respectarii Regulamentului de urbanism aferent zonei.

Proprietarii terenurilor, pe a caror suprafața se pot construi doua sau mai multe cladiri de orice natura, au dreptul sa le reparceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afara prevederilor legislației în vigoare, dispozițiilor P.U.Z. și regulamentului local de urbanism.

Daca o parcela neconstruita, provenita dintr-o lotizare anterioara realizarii PUZ este afectata de realizarea infrastructurii stradale si are suprafata si un front de dimensiuni mai mici decat celelalte parcele (de exemplu parcelele de colt), se poate considera construibila cu conditia sa aibe o suprafata mai mica cu cel mult 100.0 mp. si un front la strada (sau ambele fronturi in situatia de parcele de colt) mai redus cu cel mult 20%;

Daca proprietarul unor parcele doreste comasarea acestora si reparcelarea lor in mod diferit fata de parcelarea propusa prin PUZ se va realiza un plan de lotizare si reglementare proprietati si se vor respecta prevederile din regulamentul de urbanism in ceea ce priveste dimensiunea minima a unei parcele, latimea frontului stradal, aliniamentul stradal al constructiilor, distantele fata de limita proprietatilor, POT-ul si CUT-ul propuse si aprobate prin prezentul PUZ.

Parcelarea terenurilor se va admite în urmatoarele condiții:
- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse;
- respectarea dimensiunilor minime ale parcelelor;
- fiecare parcela sa aiba legatura cu strazi;
- respectarea prevederilor P.U.G. și P.U.Z aprobate.

Pentru realizarea planurilor de lotizare este necesar obtinearea unui CERTIFICAT DE URBANISM.

Sunt considerate loturi construibile numai cele care se incadreaza in urmatoarele prevederi:
- **front la strada:**
  - **de minim 15 m pentru cladiri izolate;**
  - **de minim 12 m pentru cladiri cuplate;**
- **suprafata minima a parcelei:**
  - **500 mp pentru cladiri izolate si cuplate;**

- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei sau conform parcelarului existent conform plansa Reglementari urbanistice-zonifocare U03;

In cazul in care parcele existente in momentul realizarii PUZ vor fi afectate de realizarea infrastructurii cailor de circulatie, iar suprafata de teren ramasa este mai mica decat suprafata minima prevazuta prin regulamentul de urbanism, se accepta ca suprafata minima a parcelei sa fie cu maxim 20 % mai mica decat cea prevazuta de regulament.

Deasemenea daca prin realizarea infrastructurii stradale este afectata latimea parcelei existente si aceasta este mai mica decat latimea necesara prevazuta prin regulamentul de urbanism, se accepta realizarea de constructii pe aceste parcele cu conditia ca frontul la strada sa fie cu maxim 20% mai mic (12 m pt constructii izolate).

Pentru constructiile cu autorizatie de construire elaborata inante de realizarea PUZ-lui de fata se vor mentine dimensiunile parcelelor (frontul la strada) existente.

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

In cazul amplasarii de locuinte, retragerea fata de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de min. 5 m.

In zonele in care s-au realizat deja constructii si exista un aliniament prestabilit, pentru noile constructii retragerea se va realiza la o distanta de cel putin 10,00 m. Se va respecta aliniamentul existent.

S-au prevazut si zone in care retragerea fata de limita trotuarului de la strada sa fie de 3,00 m (strazile F si G) si de 8,00 m (strazile Freziilor si C.D. Gherea).

Se va respecta alinierea constructiilor prevazuta prin plansa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare.

Art. 11 Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor/ unele fata de altele:

In cazul in care pe limita laterala/ posterioara a parcelei exista calcane ale cladirilor vecine, noua constructie se va alipi la calcane.

In cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealalta limita se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta egala cu ½ din inaltime, dar nu mai putin de 3 m.

In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de cel putin o limita laterala a parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m pe cel putin o latura.

Se va respecta Codul Civil in ceea ce priveste amplasarea fata de vecinatati.

Daca exista o aliniere posterioara predefinita, cladirile vor pastra alinierea fata de limita posterioara, iar daca nu, se vor retrage cu min. 3 m.

Distanta minima intre cladirile de pe aceaasi parcela va fi de 5,00 m.

In cazul unei parcelari propuse, distantele minime fata de limite vor fi:

- aliniament:
  - 10, 8, 5 sau 3 m pt locuinte izolate (conf. Plansa de reglementari urbanistice);
- laterale:
  - 1,0 m pt locuinte izolate, pe latura vestica;
  - 3,0 m pe cel putin o latura;
  - conform Cod Civil.
- posterioara:
  - 3 m pentru locuinte izolate;

Art. 12 Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale:

Pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

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

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii cuprinse in OMS nr. 119 din 2014.

Art. 13 Circulatii/ accese carosabile

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obtinut prin una din proprietatile invecinate, cu respectarea legislatiei in vigoare;

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere , exceptie fac starzile cu un singur sens;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): cele cu o lungime de 30 m - 1 banda de 3,5 m latime; cele cu o lungime de maxim 100 m - minim 2 benzi (total 6, 7 m), cu

trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat, daca strada se inchide;

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime de minim 3,80 m si 4,20 m inaltime.

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

Art. 14 Circulatii/ accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate caile pietonale vor avea latimea libera de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la interectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50x1,50 m pt manevra scaun rulant) si inaltimea de max. 0,20 m.

Inaltimea libera de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Iesirile din garaje sau parcaje trebuie marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice. In dreptul iesirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi intrerupt si rotunjit la colturi.

Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie sa fie asigurate cu balustrada de protectie (h=0,90 m), sau spatiu verde de siguranta.

Stratul de uzura, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, incat sa impiedice alunecarea, chiar si in conditii de umiditate.

Panta caii pietonale va fi in profilul longitudinal max. 5%/ in profil transversal max. 2%.

Denivelarile admise pe traseul pietonal (daca nu pot fi evitate) sunt de max. 2,5 cm. Rosturile intre dalele pavajului, sau orificiile de la gratarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scarilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din caile publice, se vor incadra in limita aliniamentului stradal; se admite iesirea din aliniament cu o treapta de max. 30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a usilor/ portilor situate la parterul cladirilor.

Deschiderea portilor de accesul auto si pietonal in interiorul proprietatii, se va face spre interior.

Art. 15 Necesarul de parcaje

Conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:

Toate locuintele unifamiliale vor avea min. 2 locuri de parcare pe parcela: un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si cel putin un loc de parcare exterior, in interiorul parcelei;

Este interzisa stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinta.

Este interzisa parcarea si/sau stationarea autovehiculelor in afara proprietatilor, pe spatiile publice (cai de circulatie, spatii verzi, etc).

Art. 16 Inaltimea maxima a cladirilor

Inaltimea maxima admisibila pentru toate constructiile va fi de **D+P+M(E)/ P+1 (6 m la cornisa/ streasina)**. Acoperisurile vor fi realizate din tigla sau tabla tip tigla si vor fi prevazute cu opritori de zapada. Se admite si acoperis tip terasa la constructiile noi cu conditia armonizarii cu constructiile invecinate.

In cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela. Daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o crestere in trepte primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

Art. 17 Aspectul exterior al cladirilor

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

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

Se vor promova tehnologii si materiale de constructii contemporane.

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

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

Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare. Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade vizibile din circulatia publica.

Materialele folosite in constructia, finisarea si dotarea locuintelor se aleg astfel incat sa nu polueze aerul interior si sa asigure izolarea higrotermica si acustica corespunzatoare.

La proiectarea si constructia de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vanturile dominante, de curentii locali de aer si de insorirea maxima din timpul verii.

Se va realiza izolarea acustica a fiecarei camere fata de camerele invecinate din aceeasi locuinta si fata de zgomotul produs de instalatiile aferente locuintei, cladirii sau spatiilor invecinate cu alta destinatie decat cea de locuit.

Art. 18 Conditii de echipare edilitara

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retele edilitare publice.

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

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona, este interzisa.

Toate deseurile organice vor fi folosite ca ingrasamant organic.

Deseurile organice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta si transporta la groapa de gunoi zonala.

Suprafetele rezervate pentru platforme gospodaresti:

- 2,00 mp/ locuinta unifamiliala.

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona, este interzisa.

Apa potabila: - orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reteaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aibe asigurat necesarul din sursa proprie.

Canalizarea menajera - racordarea la reteaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizarea pluviala - amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reteaua publica colectoare a acestora - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Retele electrice, telefonie si CATV - cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public,

de asemenea, si retelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran - in caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor, bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie amplasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Gaze - toate constructiile in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran;

Salubritate - toate constructiile vor fi prevazute cu amenajari in interiorul parcelei pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Art. 19 Spatii plantate

In cadrul oricarui obiectiv se vor prevedea spatii verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/si inverzirea fatadelor si balcoanelor, care vor fi amplasate astfel incat sa participe la agrementarea spatiului public.

Se vor identifica, pastra si proteja toti arborii mai inalti de 4 m.

In zonele de versanti se recomanda plantarea cu salcam, fag, plop, frasin.

Suprafetele minime rezervate pentru spatii plantate, dupa tipul de locuinta:

- locuinte individuale izolate si cuplate : - 35% din S teren;

Se vor respecta prevederile Codului civil.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

In zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Realizarea unei zone verzi de cel putin 1.00 m latime de la limita proprietatii spre interiorul parcelei (spatii verzi si plantatii de aliniament) de-a lungul imprejmuirii existente la strada;

In parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

Art. 20 Imprejmuiri

Terenurile vor avea imprejmuiri, la strada, cu inaltimea de maxim 1,80 m cu zona trasparenta din fier, lemn sau plasa metalica si un soclu opac de cel mult 50 cm inaltime.

In lateral imprejmuirile se pot realiza opac din zidarie, plasa de sarma sau lemn, cu inaltimea maxima de 2,00 m si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

Imprejmuirea la strada va fi dublata de un gard viu.

Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = MAX 25 %

In cazul in care POT existent>POT max. admis se interzic constructii noi/ extinderi pe orizontala

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de inaltime)

CUT= max. 0,60 (D+P- D+P+M(E)/ P+1E, maxim 6 m la cornisa sau streasina).

III.2. ZONA MIXTA - ZM1

Capitolul 1 - Generalitati

Art. 1 - Subzona locuintelor unifamiliale cu regim mic de inaltime, institutii si servicii publice propuse, situate in exteriorul zonei construite protejate.

Art. 2 - Functiunea dominanta este locuinte unifamiliale cu regim mic de inaltime, maxim D+P+M(E)/ P+1E si de institutii si servicii publice propuse max. D+P+E/ P+1E, situate in exteriorul zonei construite protejate.

Art. 3 - Functiuni complementare admise in zona sunt:

- comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica;
- prestari servicii (coafor, frizerie, reparatii aparate electrocasnice, florarie, etc) profesiuni liberale;
- sedii de firme, dispensar/ cabinet medical, crese, gradinite, circulatie rutiera, pietonala, a ciclistilor, parcari si garaje publice la sol sau subterane, spatii verzi, mobilier urban si echipare edilitara;

Capitolul 2 - Utilizarea functionala a terenurilor

Art. 4 - Utilizari permise : toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament (art. 2 si 3).

- locuinte unifamiliale izolate sau cuplate, cu regim mic de inaltime, maxim D+P+M(E)/ P+1E;
- constructii pentru servicii si institutii publice cu regim mic de inaltime, maxim D+P+M(E)/P+1E;
- sedii ale unor companii si firme, consultanta in diferite domenii ;
- servicii sociale, colective si personale;
- prestari servicii, profesiuni liberale, etc;
- comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica;
- parcaje la sol sau/si subterane in interiorul proprietatilor;
- locuinte individuale de serviciu sau protocol;

- sport si recreere in spatii acoperite;
- spatii publice plantate, parcuri, gradini publice, cu amenajari specifice: alei pietonale, mobilier urban, fantani, etc;
- imprejmuiri de proprietati, cu repectarea sectiunilor stradale propuse prin PUZ;
- biserici, lacasuri de cult cu conditia asigurarii locurilor de parcare in interiorul proprietatii;
- gradini;
- culturi agricole, pentru parcelele neconstruite;
- parcari publice cu conditia asigurarii de catre proprietarii din zona, a terenurilor necesare realizarii acestora.

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator.

Pentru amplasarea de institutii si servicii in zona mixta ZM1, este necesar intocmirea de PUD.

Art. 6 - Utilizari interzise

- locuinte unifamiliale insiruite;
- locuinte colective izolate, cuplate sau insiruite;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.);
- discoteca, club, baruri, restaurante, etc;
- spalatorii, indiferent de tipul acestora;
- constructii pentru activitati de productie, activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- unitati agro-zootehnice, abatoare;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozite en gros/ de substante inflamabile sau toxice/materiale refolosibile;
- depozite en gros de orice fel;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane, cu exceptia celor amenajate special in acest scop pentru colectarea selectiva a acestora (hartie, sticla, PET, etc);
- orice tip de lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- depozite de deseuri refolosibile;
- ateliere de confectii metalice sau de depozitare produse metalurgice;

- constructii si amenajari care prin natura lor, volumul si aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea si confortul zonei.
- constructii provizorii pentru animale;
- cimitire;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozite pentru materiale de constructii;
- depozitarea sau expunerea chiar si provizorie a obiectelor, produselor si materialelor pentru vanzare, pe partea carosabila, trotuar sau garduri;
- parcarea autoturismelor in afara proprietatii;
- antene si echipamente GSM.

Art. 7 - Interdictii temporare de construire

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara asigurarea suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile.

- Autorizatia de construire se va emite numai **dupa realizarea** infrastructurii stradale, **conform sectiunilor stradale propuse prin** prezentul PUZ.

- Pana la elaborare plan de lotizare si reglementare proprietati cu respectarea regulamentului de urbanism aferent PUZ pentru parcelele pe care se doreste realizarea de dezmembrari.

- Pentru faza de certificat de urbanism este necesar ca proprietarul sa detina o ridicare topografica in Stereo 70 a terenului, cu inventar de coordonate si viza ANCPI.

- Pentru faza de autorizatie de construire este obligatoriu realizarea unui Studiu Geotehnic pentru fiecare obiectiv in parte.

- Deoarece nu se stie inca dimensiunea noilor obiective avand functiunea de institutii si servicii, este necesar a se intocmi PUD pentru acest tip de constructii.

Art. 8 - Interdictii totale de construire se stabilesc pentru:

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
  - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
  - 12 m din ax drum judetean/ ocolitor, pe ambele parti;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
- zonele de siguranta fata de:
  - statie de transformare, LEA 220/ 110/ 20kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
  - statii de pompare/ tratare;
  - conducta de aductiune a apei potabile;

- 0,8 m de o parte si de alta pentru LES de medie sau/ si joasa tensiune;
- 0,1 m de la conductorul extern pt. LEA mai mica sa egala cu 1kV.
- 0,6 m pentru retele de telecomunicatii.

conform normativelor in vigoare

Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Conform PUZ, plansa Reglementari urbanistice U03.

In cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior.

Pentru a fi construibile, parcelele se pot comasa cu parcelele adiacente, cu conditia respectarii Regulamentului de urbanism aferent zonei.

Proprietarii terenurilor, pe a caror suprafața se pot construi doua sau mai multe cladiri de orice natura, au dreptul sa le reparceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afara prevederilor legislației în vigoare, dispozițiilor P.U.Z. și regulamentului local de urbanism.

Daca o parcela neconstruita, provenita dintr- o lotizare anterioara realizarii PUZ, este afectata de realizarea infrastructurii stradale si are suprafata si un front de dimensiuni mai mici decat celelalte parcele (de exemplu parcelele de colt), se poate considera construibila daca are o suprafata mai mica cu cel mult 100.0 mp. si un front la strada (sau ambele fronturi in situatia de parcele de colt) mai redus cu cel mult 20%;

Daca proprietarul unor parcele doreste comasarea acestora si reparcelarea lor in mod diferit fata de parcelarea propusa prin PUZ se va realiza un plan de lotizare si reglementare proprietati si se vor respecta prevederile din regulamentul de urbanism in ceea ce priveste dimensiunea minima a unei parcele, latimea frontului stradal, aliniamentul stradal al constructiilor, accesele carosabile si pietonale, POT-ul si CUT-ul propuse si aprobate prin prezentul PUZ.

Parcelarea terenurilor se va admite în urmatoarele condiții:

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

Pentru realizarea planurilor de lotizare este necesar obtinearea unui certificat de urbanism.

Pentru institutii si servicii publice dimensiunea minima a parcelei este de 1000,00 mp, cu front la strada de minim 20,00 m;

Pentru constructiile de locuinte unifamiliale, dimensiunea minima a parcelei construibile este de 500 mp cu front minim la strada de minim 15,0 m pt locuintele izolate si 12,00 m pt. locuintele cuplate.

In cazul in care parcele existente in momentul realizarii PUZ vor fi afectate de realizarea infrastructurii cailor de circulatie, iar suprafata de teren ramasa este mai mica decat suprafata minima prevazuta prin regulamentul de urbanism, se accepta ca suprafata minima a parcelei sa fie cu maxim 20 % mai mica decat cea prevazuta de regulament.

Deasemenea daca prin realizarea infrastructurii este afectata latimea parcelei existente si aceasta este mai mica decat latimea necesara prevazuta prin regulamentul de urbanism, se accepta realizarea de constructii pe aceste parcele cu conditia ca frontul la strada sa fie cu maxim 20% mai mic (12 m pt constructii de locuinte individuale izolate).

Pentru institutii si servicii publice este obligatoriu ca latimea parcelei sa fie de minim 20,00 m.

Pentru constructiile cu autorizatie de construire elaborata inante de realizarea PUZ-lui de fata se vor mentine dimensiunile parcelelor (frontul la strada) existente.

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Se va respecta aliniamentul propus prin plansa de Reglementari urbanistice U03.

Amplasarea constructiilor noi se va face conform PUZ, pentru a permite respectarea zonelor de siguranta si protectie a cailor de circulatie, la 5,00 m pentru locuinte unifamiliale si la 10,00 m fata de limita domeniului public propusa (zona de demarcatie intre proprietate - gard si trotuar domeniu public) este de 10,00 m.

Zona de siguranta pentru caile de circulatie:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;

Zona de protectie pentru caile de circulatie

- 22 m din axul drumului pt DN;
- 20 m din axul drumului pt DJ;
- 18 m din axul drumului pt DC;

Art. 11 Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor/ unele fata de altele

In cazul in care pe limita laterala/ posterioara a parcelei exista calcane ale cladirilor vecine, noua constructie se va alipi la calcanele existente.

In cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealalta limita se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta egala cu ½ din inaltime, dar nu mai putin de 3 m.

Se va asigura o distanta de 3,00 m fata de o limita laterala pentru a asigura accesul in spatele parcelei pentru zona de locuinte, respectiv 5,00 m pentru constructii pentru institutii si servicii publice.

Se va respecta Codul Civil in ceea ce priveste amplasarea cladirilor fata de vecinatati.

In cazul constructiilor in regim izolat, distanta minima fata de limita posterioara este de h/2 la cornisa, dar nu mai putin de 3 m pentru locuinte, respectiv 5,00 m pentru constructii cu destinatia institutii si servicii publice.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii intre cladiri (cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele, D=H).

Se va asigura distanta necesara interventiilor in caz de incendiu (minim 4,0 m);

Art. 12 Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale

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

Art. 13 Circulatii/ accese carosabile

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

Se vor prevedea urmatoarele accese separate: acces oficial, pentru personal, pentru public - (cu locuri de parcare aferente), de serviciu (fara sa intersecteze accesul oficial);

Pentru institutii si servicii publice se vor asigura alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului.

In cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): cele cu o lungime de maximum 30 m - 1 banda de 3,5 m latime; cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minim 2 benzi (6 sau 7 m conform PUZ), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime de minim 3,80 m si 4,20 m inaltime.

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

Art. 14 Circulatii/ acces pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate caile pietonale vor avea latimea libera de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la interectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50x1,50 m pt manevra scaun rulant) si inaltimea de max. 0,20 m.

Inaltimea libera de trecere, pe sub obstacole izolate, pentru traseele pietonale, va fi de min. 2,10 m.

Iesirile din garaje sau parcaje trebuie marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice. In dreptul iesirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi intrerupt si rotunjit la colturi.

Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie sa fie asigurate cu balustrada de protectie (h=0,90 m), sau spatiu verde de siguranta.

Stratul de uzura, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, incat sa impiedice alunecarea, chiar si in conditii de umiditate.

Panta caii pietonale va fi in profilul longitudinal max. 5%/ [illegible] transversal max. 2%.

Denivelarile admise pe traseul pietonal (daca nu pot fi evitate) sunt de max. 2,5 cm. Rosturile intre dalele pavajului, sau orificiile de la gratarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scarilor de acces la subsoluri, demisoluri sau [illegible] caile publice, se vor incadra in limita aliniamentului stradal; se admite iesirea din aliniament cu o treapta de max. 30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a usilor/ portilor situate la parterul cladirilor.

Deschiderea portilor de accesul auto si pietonal in interiorul proprietatii, se va face spre interior.

Art. 15 Necesarul de parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. normativului P142/1993 si anexei nr. 5 aferente HGR 525/ 1996 republicata in 2002.

Stationarea autovehicolelor necesare functionarii duferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate se poate realiza un parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv.

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane".

Conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:

Toate locuintele unifamiliale vor avea min. 2 locuri de parcare pe parcela: un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si cel putin un loc de parcare exterior, in interiorul parcelei;

Pentru constructiile cu functiunea de institutii si servicii se va asigura necesarul de parcare in interiorul proprietatilor.

Este interzisa stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta.

Este interzisa parcarea si/sau stationarea autovehiculelor in afara proprietatilor, pe spatiile publice (cai de circulatie, spatii verzi, etc).

Art. 16 Inaltimea maxima a cladirilor

Inaltimea maxima admisibila nu va depasi distanta dintre aliniamente.

Inaltimea maxima admisa (locuinte, institutii si servicii publice) sa fie de D+P+M(E) / P+1E.

In cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga profunzime, daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o crestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

Se va respecta Codul Civil.

Acoperisurile vor fi realizate din tigla sau tabla tip tigla si vor fi prevazute cu opritori de zapada. Se admite si acoperis tip terasa la constructiile noi cu conditia armonizarii cu constructiile invecinate.

Art. 17 Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansabluri compozitionale care sa tina seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, de coerenta si eleganta.

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

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

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

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al

zonei si depreciaza valorile general accepatate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si puncrtele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspetului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade vizibile din circulatia publica.

Art. 18 Conditii de echipare edilitara

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retele edilitare publice.

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

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona, este interzisa.

Apa potabila: - orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reteaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aibe asigurat necesarul din sursa proprie.

Canalizarea menajera - racordarea la reteaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizarea pluviala - amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reteaua publica colectoare a acestora - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Retele electrice, telefonie si CATV - cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea, si retelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran - in caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel

incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor, bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie amplasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Gaze - toate constructiile in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran;

Salubritate - orice unitate va fi prevazuta cu amenajari in interiorul parcelei pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Art. 19 Spatii plantate

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp;

Se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor, arborii importanti existenti, avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore, se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile palantate publice din proximitate;

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 m inaltime;

In zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Realizarea unei zone verzi de cel putin 1.00 m latime de la limita proprietatii spre interiorul parcelei (spatii verzi si plantatii de aliniament) ;

In parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

Spatii verzi amenajate

- minim 35% din suprafata de teren pentru locuinte;
- minim 35 % din suprafata de teren pentru institutii.

Se vor amenaja spatii verzi de-a lungul imprejmuirilor de la strada de cel putin 1,00 m latime. Imprejmuirea la strada va fi dublata obligatoriu de un gard viu.

Art. 20 Imprejmuiri

Terenurile vor avea imprejmuiri la strada cu inaltimea de maxim 1,80 m cu zona transparenta din fier, lemn sau plasa metalica si un soclu opac de cel mult 50 cm inaltime.

In lateral imprejmuirile se pot realiza opac din zidarie, plasa de sarma sau lemn, cu inaltimea maxima de 2,00 m si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

Imprejmuirea la strada va fi dublata de un gard viu.

Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis
POT = MAX - 25 % pentru locuinte individuale izolate sau cuplate
- 25 % pentru constructii pentru institutii si servicii publice

In cazul in care POT existent>POT max. admis se interzic constructii noi/ extinderi pe orizontala

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de inaltime)
CUT= max. 0,60 (D+P- D+P+M(E)/ P+1E, maxim 6 m la cornisa sau streasina pentru locuinte individuale izolate sau cuplate
CUT= max. 0,60 (D+P- D+P+M(E)/ P+1E, maxim 6 m la cornisa sau streasina la constructii pentru institutii si servicii publice

III.3. ZONA SPATII VERZI, PROTECTIE - SV

Cap. 1 - Generalitati

Art. 1. Zona spatii verzi, agrement, protectie va cuprinde
- Subzona perdele de protectie - SV3

Art. 2. Functiunea dominanta este :
- spatii verzi agrement, parc
- perdele de protectie - plantatii si amenajari de benzi din vegetatie forestiera/ arboricola existente si propuse;
- plantatii de protectie a versantilor si malurilor de ape situate in zona de protectie a acestora.

Art. 3. Functiuni complementare admise in zona sunt: mobilier urban pergole, umbrare, banci, jardiniere, cosuri de gunoi, alei, accese, parcari, circulatie pietonala si retele tehnico-edilitare.

Cap. 2 - Utilizarea functionala a terenurilor

Art. 4. Utilizari permise:
- locuri de joaca pentru copii, zone de agrement, parc
- plantarea de arbori, pomi fructiferi, arbusti/ plante ierboase (flori, liane)/ amenajari florale/ plante agatatoare/ gazon; ape curgatoare/ statatoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scari; banci, pergole, scuplturi, mobilier si corpuri de iluminat - circa 70% din teren;

- se va respecta legislatia in vigoare in ceea ce priveste construirea pe terenuri avand destinatia spatii verzi publice.

Art. 5 Utilizari permise cu conditii:

- se va respecta zona de protectie fata de cursurile de apa, conform legilatiei in vigoare si avizul SGA.

Art. 6 Utilizari interzise: orice alt fel de constructie/ amenajare decat cele anuntate la art. 4.

- nu se admit niciun fel de interventii care degradeaza caracterul zonei protejate;
- este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor in perimetrul de protectie;
- se interzice taierea de arbori fara autorizatia autoritatilor locale abilitate;

Art. 7 Interdictii temporare de construire se stabilesc:

- pana la eliberarea autorizatiei de construire si obtinerea avizelor de la forurile abilitate.

Art. 8 Interdictii totale de construire se stabilesc pentru:

- zone situate in zona de protectie a albiei raului

Cap. 3. Conditii si conformare a constructiilor

Art.9 Caracteristici ale parcelelor (suprafata , forma dimensiune).

Se impune o suprafata de minim 26 mp/ locuitor, pentru spatii verzi in intravilan.

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- nu este cazul;

Art.11 Amplasarea fata de limitele parcelelor/ unele fata de altele

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime laterale si posterioare (10,00 m fata de limitele principala, posterioara si laterale ale parcelei), precum si a distantei minime intre cladiri (D=H).

Art.12 Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale

- nu este cazul;

Art. 13 Circulatii/ accese carosabile

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

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

Art. 14 Circulatii/ accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate caile pietonale vor avea latime libera de minim 1,50 m (se admite minim 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la intersectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50x1,50 m pentru manevra scaun rulant) si inaltime de maxim 0,20 m.

Inaltimea libera de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

Iesirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice. In dreptul iesirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi intrerupt si rotunjit la colturi.

Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie sa fie asigurate cu balustrada de protectie (h=0,90 m) sau spatiu verde de siguranta.

Stratul de uzura al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, incat sa impiedice alunecarea, chiar si in conditii de umiditate.

Panta caii pietonale va fi in profilul longitudinal max. 5%/ in profil transversal, max. 2%.

Denivelarile admise pe traseul pietonal, (daca nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile intre dalele pavajului, sau orificiile de la gratarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Art.17 Aspectul exterior al cladirilor

- nu este cazul

Art. 18 Conditii de echipare edilitara

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice.

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

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona este interzisa.

Toate deseurile organice vor fi compostate in gropi, urmand a fi folosite, ca si ingrasamant chimic. Deseurile anorganice ce nu pot fi fermentate, se vor colecta si transporta la groapa de gunoi zonala.

Art.19 Spatii plantate - conf. HGR 525/1996 republicata

Art. 20 Imprejmuiri

Parcelele vor putea avea imprejmuiri transparente maxim 0,90 m si/sau dublate cu gard viu. Supraf. imprejmuirilor va fi tratata decorativ.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului

POT maxim = 10% - pt constructii.

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT maxim = 0,10 - pt. Constructii.

III.3. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE (CC)

Capitolul 1 : Generalitati

Art. 1 Zona pentru cai de comunicatii si constructii aferente CC cuprinde subzona:

- Subzona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente CC1;

Art. 2 - Functiunea dominanta este:

CC1 - circulatia/ stationarea rutiera

Drumurile sunt cai de comunicatie terestra special amenajate pentru circulatia vehiculelor si pietonilor.

Drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue in traversarea localitatii, servind totodata si ca strazi

Zona drumului public/ strazi cuprinde: ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

Ampriza este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului / strazi: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, suprafete adiacente pentru parcaje, stationari sau opriri, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizare rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, pentru siguranta circulatiei ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si

intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrari de consolidare ale terenului drumului si altele asemenea.

Zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.

Art. 3 Functiuni complementare:

CC1 - constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare, parcaje; conducte de apa si de canalizare, retele termice, electrice, gaze naturale, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen; perdele vegetale si panouri din materiale fonoabsorbante;

Capitolul 2- Utilizarea functionala a terenurilor

Art. 4 - Utilizări admise.

- căi de comunicatie rutieră si constructiile aferente
- spatii alveolare carosabile pentru transportul în comun
- trotuare si circulatii pietonale
- refugii si treceri de pietoni
- retele tehnico-edilitare
- spatii verzi amenajate
- parcaje pentru salariati si pentru călători.
- lucrări de terasamente, lucrari de arta;
- functiuni complementare pentru deservirea populatiei;

Art. 5 - Utilizări admise cu conditionări.

- lucrările, constructiile, amenajările amplasate în zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titeiei, produse petroliere, energie electrică si alte lucrări de acelasi gen);
  - să nu afecteze desfăsurarea optimă a circulatiei (capacitate, fluentă, sigurantă);
- se vor obtine avizele si acordurile impuse de legislatia specifica;
- contructiile permise pot fi realizate cu conditia sa se ia toate masurile pentru a nu provoca alunecari de teren, surpari sau nu modifica echilibrul panzei freatice;

Art. 6 Utilizări interzise.

- se interzic orice utilizări care afectează buna functionare si diminuează posibilitătile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice constructii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
  - modernizarea intersectiilor;
  - realizarea spatiilor de parcare;

- se interzic pe terenurile vizibile din circulatia publica rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;

- în zona de sigurantă si protectie aferentă drumurilor si autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

  - constructii, instalatii, plantatii sau amenajări care prin amplasare, configuratie sau exploatare impietează asupra bunei desfăsurări, organizări si dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

- se interzice :

  - cuplarea clădirilor cu constructii aferente circulatiei rutiere ;

Art. 7 Interdictii temporare se stabilesc:

- pana la elaborarea DTAC si pana la obtinerea avizelor de specialitate;
- pana la obtinerea avizului administratorilor de retele.

Art. 8 - Interdictii totale de construire se stabilesc pentru:

- Neasigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator;
- Executarea de constructii, imprejmuiri sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafata;
- Efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari, sau care ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
- Depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor rutiere, a zonei de protectie precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului.
- In zonele de siguranta fata de cai de comunicatie:
  - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
  - 12 m din ax drum judetean, pe ambele parti;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti

Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art.9 Caracateristici ale parcelelor

CC1

Strazile se clasifica in patru categorii, in functie de numarul benzilor de circulatie ale partii carosabile

- categoria I, cu sase benzi de circulatie;
- categoria II, cu patru benzi de circulatie;
- categoria III, cu doua benzi de circulatie;
- categoria IV, cu o banda de circulatie.

Categoria strazi	Numarul benzii de circulatie	Latimea unei benzi de circulatie, m	Latimea partii carosabile, m
I	6	3,50	21,00
II	4	3,50	14,00
III	2	3,00-3,50	6,00-7,00
IV	1	3,00-3,50	3,00-3,50

Reteaua stradala se compune din:

- reteaua principala de circulatie, compusa din strazile de categoria I si II, care asigura legaturi interzonale, transporturi in comun, transportul greu tehnologic, penetratii si tranzitul prin localitate; in reteaua principala de circulatie se includ si strazile de categoria III, in cazul in care acestea preiau unele din functiunile enumerate mai sus.
- reteaua secundara de circulatie, compusa din strazile de categoria III si IV, care asigura accesele si legaturile locale;
- reteaua de dotari a circulatiei, compusa din parcaje, statii de transport in comun, statii de intretinere si alimentare a autovehiculelor, etc.

Viteza de baza se stabileste in raport cu categoria strazii, intensitatea medie a circulatiei si conditiile locale.

Categoria strazii	Viteza de baza km/ora
I	60
II	50...60
III	40...50
IV	<=25
Categoria strazii	Raze racord (m)
I si II	12...25
III	9...15
IV	6...12

Strazile de deservire locala care se infunda si au lungimea mai mare de 50 m, se prevad la capat cu amenajari pentru intoarcerea autovehiculelor: platforme, bucle sau teuri.

Pe strazile cu o singura banda de circulatie se prevad largiri ale partii carosabile necesare intalnirilor si depasirilor de autovehicule. Aceste largiri se amenajeaza ca o a doua banda de circulatie de 10...15 m lungime si se amplaseaza la intervale de 100 m, in aliniamente, precum si in curbele cu vizibilitate mai mica de 50 m.

Dimensionarea elementelor de strazi se prezinta astfel:

Categoria strazii	Numar benzi	Latime carosabil (m)	Elementele strazii	Dimensiunile elementelor strazii, in m, in functie de numarul de pietoni pe ora pentru trotuare amplasate:					
				Langa locuinte					
				Pana la 800	1600	2400	3200	4000	4800
				Langa magazine					
				Pana la 700	1400	2100	2800	3500	4200
I	6	21,00	Trotuar	1,00	1,50	2,25	3,00	4,00	5,00
			Fasie libera	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
			Latime totala	27,00	28,00	29.50	31,00	33,00	35,00
II	4	14,00	Trotuar	1,00	1,50	2,25	3,00	4,00	-
			Fasie libera	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	-
			Latime totala	12,00	20,0	21,50	23,00	25,0	-
III	2	7,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fasie libera	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Latime totala	12,00	13,0	14,0	16,00	-	-
			Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fasie libera	-	-	-	-	-	-
			Latime totala	9,00	10,00	11,00	13,00	-	-
	2	6,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	
			Fasie libera	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Latime totala	11,00	12,00	13,00	15,00	-	-
			Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fasie libera	-	-	-	-	-	-
			Latime totala	8,00	9,00	10,00	12,00	-	-
IV	1	3,50	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Fasie libera	-	-	-	-	-	-
			Latime totala	5,50	-	-	-	-	-
		3,00	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Fasie libera	-	-	-	-	-	-
			Latime totala	5,00	-	-	-	-	-

Art.18 Conditii de echipare edilitara

Retelele si instalatiile tehnico-edilitare situate in ampriza drumurilor sunt:

- instalatii necesare functionarii drumului: canalizarea pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, reteaua de stropit spatii verzi, stalpii pentru telecomunicatii;
- instalatiile edilitare necesare locuintelor si institutii si servicii, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza, de regula, in afara partii carosabile a drumului public sau in galerii vizitabile. Constructia, repararea si intretinerea acestor lucrari, in zona drumului public, se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice.

- orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta/ subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei;

- orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar;

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona este interzisa.

Conditii speciale de amplasare, pe categorii de retele:

- retelele subterane electrice si de telecomunicatii, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomanda sa se pozeze separat, de o parte si de alta a strazii;

- retelele de tractiune electrica se amplaseaza langa fundatiile stalpilor sustinatori respectivi;

- retelele de telecomunicatii se recomanda sa se pozeze in zona cuprinsa intre frontul de aliniere a constructiilor si partea carosabila a strazii;

- retelele de gaze naturale, se recomanda sa se pozeze pe zona necarosabila a strazii, pe partea opusa canalizatiilor telefonice;

- distanta minima intre conducte si canale, precum si dintre acestea si constructiile existente trebuie sa asigure stabilitatea constructiilor, tinandu-se seama de adancimea de fundare, precum si de caracteristicile geotehnice ale terenului.

Amplasarea instalatiilor, distantele de pozare si dimensiunile constructive vor respecta prevederile docmentatiilor tehnice.

Retelele de energie electrica de inalta tensiune si canalizare se proiecteaza si se realizeaza pe trasee independente, corespunzator normelor tehnice.

La proiectarea canalelor se vor lua masuri pentru protejarea acestora fata de agresivitatea apelor subterane, cat si pt protejarea straturilor rutiere si a surselor de apa, a solului.

Art.19. Spatii plantate

In cadrul oricarui obiectiv se vor prevedea spatii verzi amenajate, care vor participa la agrementarea incintei respective, minim 20% din suprafata terenului, iar daca nu este posibil se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/si inverzirea fatadelor si balcoanelor, care vor fi amplasate astfel incat sa participe la agrementarea spatiului public.

Se vor identifica, pastra si proteja toti arborii mai inalti de 4 m.

Ampasarea pomilor in localitati se face cu acordul administratorului drumului public. Alegerea speciilor si asocierea lor in plantatii trebuie sa corespunda conditiilor de clima si de sol.

Se interzice amplasarea pomilor in interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Latimile fasiilor verzi situate in profilul transversal al strazii, in functie de felul plantatiei, vor fi:

- pentru plantatii de pomi intr-un sir minim 1,00 m;
- pentru plantatii de arbusti minim 0,75-1,00 m;
- pentru gazon si flori minim 0,75-1,00 m;

Plantarea arborilor se poate face si in ochiuri patrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 x 1,00 m, sau circular, cu diametru de 1,00 m, care se recomansa sa fie acoperite cu gratare metalice.

Se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile in care sunt amplasate retele si instalatii edilitare subterane.

Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si traversarile pentru pietoni.

Plantatiile cu garduri vii se executa la lucrari ornamentale, precum si la perdele de protectie. Gardurile vii nu trebuie sa perecliteze siguranta circulatiei rutiere.

III.4. ZONA PENTRU CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE - TE

Capitolul 1 : Generalitati

Art. 1 Zona pentru constructii tehnico-edilitare - TE

Art. 2 Functiunea dominanta a zonei este retele si constructii tehnico-edilitare.

Art. 3 Functiunile complementare: spatii verzi, cai de comunicatie.

Capitolul 2 Utilizarea functionala a terenurilor

Art. 4 Utilizări admise.

- captari de apa, statii de pompare, rezervoare de apa ;
- posturi/statii de transformare
- centrale termice ;
- statii de reglare masura gaz ;
- retele tehnico-edilitare (apa, canalizare, LEA, telefonie, gaz, termoficare) ;
- constructii aferente retelelor tehnico -edilitare;
- alte instalatii edilitare.

Art. 5 Utilizări admise cu conditii

Toate retelele edilitare se vor executa subteran in intravilan ;

Echiparea tehnico-edilitara se va realiza numai pe baza proiectelor de executie elaborate de specialisti in domeniu, cu avizul forurilor competente.

Art. 6 Utilizări interzise :

Orice activitati, amenajari sau constructii in afara celor de echipare edilitara.

Art. 7 Interdictii temporare se stabilesc
- pana la obtinerea AC pe baza de DTAC.
- pana la obtinerea avizului administratorilor de retele

Art. 8 Interdictii totale
- orice activitati, amenajari sau constructii in afara celor de echipare edilitara

Capitolul 3 Conditii de amplasare, echipare si conformare a clădirilor

Art.9 Amplasarea cladirilor fata de aliniament
Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

Art.10 Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor/intre ele
Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

Art.11 Circulatii si accese carosabile/pietonale
Se vor asigura accese carosabile la toate contructiile aferente retelelor tehnico-edilitare, de min.3,8 latime pe 4,2m inaltime
Se vor asigura ciruculatii pietonale de min 1m latime la toate constructiile aferente retelelor tehnico-edilitare.

Art.12 Stationarea autovehiculelor
Se va asigura un loc de parcare pentru autospeciala, langa constructie.

Art.13 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

Art.14 Aspectul exterior al cladirilor
Nu este cazul

Art.15 Conditii de echipare edilitara
Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

Art.16 Spatii verzi si spatii plantate
Parcelele se vor asigura cu perdele de protectie in valoare de min. 20% din suprafata terenului.

Art.17 Imprejmuiri
Constructiile aferente echiparii tehnico-edilitare se vor imprejmui conform normelor in vigoare.

IV. Unitati teritoriale de referinta

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

UTR-urile se identifică cu subzonele funcționale.

Intocmit,
Arh. Corneliu Stefan Zebacinschi

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CORNELIU ZEBACINSCHI ZALAU CIF 26470065

ANEXELE REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

Anexa Nr. 1
la regulament

AMPLASAREA
construcţiilor, în funcţie de destinaţia acestora, în cadrul localităţii

1.1 - **Construcţii administrative**
1.1.1 - Sediul Parlamentului
1.1.2 - Sediul Preşedinţiei
1.1.3 - Sediul Guvernului
1.1.4 - Sediul Curţii Supreme de Justiţie
1.1.5 - Sediul Curţii Constituţionale
1.1.6 - Sediul Consiliului Legislativ
1.1.7 - Sedii de ministere
Amplasament: capitala României, în zona centrală
1.1.8 - Sedii de prefecturi
1.1.9 - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi ale altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale
Amplasament: municipii reşedinţă de judeţ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie
1.1.10 - Sedii de primării
Amplasament: municipii, oraşe sau comune, în zona centrală
1.1.11 - Sedii de partid - sediul central
Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie
- filiale
Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie
1.1.12 - Sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii, agenţii, fonduri etc.
Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie
1.1.13 - Sedii de birouri
Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulaţie sau în zone de interes.

1.2 - Construcţii financiar-bancare
1.2.1 - Sediul Băncii Naţionale a României - sediul central
Amplasament: capitala României, în zona centrală Amplasament: sectoarele municipiului Bucureşti, municipii reşedinţă de judeţ, municipii, oraşe, în zona centrală
1.2.2 - Sedii de bănci - sediul central
Amplasament: capitala României, municipii reşedinţă de judeţ, în zona centrală
- filiale
Amplasament: sectoarele municipiului Bucureşti, municipii şi oraşe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie
1.2.3 - Sedii de societăţi de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori şi mărfuri
Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3 - Construcţii comerciale
1.3.1 - Comerţ nealimentar
Amplasament: în zonele de interes comercial
1.3.2 - Magazin general Amplasament: în zona centrală/zona rezidenţială/centrul de

cartier
• se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive
1.3.3 - Supermagazin (supermarket)
Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier
• se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive
1.3.4 - Piața agroalimentară
Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială
1.3.5 - Comerț alimentar
Amplasament: în zona de interes comercial
• se va evita amplasarea în zonele puternic poluate
1.3.6 - Alimentație publică
Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice şi de agrement
• se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului
1.3.7 - Servicii
Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement
• se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
• se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale
1.3.8 - Autoservice
Amplasament: la limita zonei industriale
• se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo şi zonele de afluență a publicului.
1.4 - Construcții de cult
1.4.1 - Lăcaşe de cult
Amplasament: alăturarea de lăcaşe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale
1.4.2 - Mănăstiri
1.4.3 - Schituri
Amplasament: în afara localităților
• extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale
1.4.4 - Cimitire
Amplasament: la marginea localității
• extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5 - Construcții de cultură

1.5.1 - Expoziții
1.5.2 - Muzee
1.5.3 - Biblioteci
1.5.4 - Cluburi
1.5.5 - Săli de reuniune
1.5.6 - Cazinouri
1.5.7 - Case de cultură
1.5.8 - Centre şi complexe culturale
1.5.9 - Cinematografe
1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuşi
1.5.11 - Săli polivalente
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde
• este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement
• se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante
1.5.12 - Circ
Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 - Construcții de învățământ

1.6.1 - Învățământ preşcolar (grădinițe)
Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m
1.6.2 - Şcoli primare
1.6.3 - Şcoli gimnaziale
1.6.4 - Licee
1.6.5 - Şcoli postliceale
1.6.6 - Şcoli profesionale
Amplasament: în zonele şi cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m
1.6.7 - Învățământ superior
Amplasament: în funcție de condițiile şi exigențele profilului de învățământ.

1.7 - Construcții de sănătate

1.7.1 - Spital clinic universitar
Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil
• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
1.7.2 - Spital general (județean, orăşenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)
1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioşi, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului
• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
1.7.4 - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice)
Amplasament: în zone extraorăşeneşti, în zone în care formele de relief şi vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)
• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
1.7.5 - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe
1.7.6 - Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de naşteri, farmacie)
1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de naşteri, farmacie)
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe
• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
1.7.8 - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)
Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității
1.7.9 - Creşe şi creşe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)
Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe
• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
• se recomandă amplasarea în zone de relief şi cadru natural favorabil
1.7.10 - Leagăn de copii
Amplasament: în general în zone extraorăşeneşti
• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8 - Construcții şi amenajări sportive

1.8.1 - Complexuri sportive
1.8.2 - Stadioane
1.8.3 - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă
1.8.4 - Săli de competiţii sportive (specializate sau polivalente)
1.8.5 - Patinoare artificiale
Amplasament: de preferinţă în zonele rezidenţiale sau în vecinătatea complexurilor sportive şi de agrement
1.8.6 - Poligoane pentru tir
1.8.7 - Popicării
Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.
1.9 - Construcţii de agrement
1.9.1 - Locuri de joacă pentru copii
Amplasament: în cadrul zonei de locuit
• se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)
1.9.2 - Parcuri
1.9.3 - Scuaruri
Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).
1.10 - Construcţii de turism
1.10.1 - Hotel *_*****
1.10.2 - Hotel-apartament *_*****
1.10.3 - Motel *_**
1.10.4 - Vile **_*****
Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate
• se pot amplasa şi în vecinătatea altor dotări turistice
• se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)
1.10.5 - Bungalouri *_***
Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanţă sau ca spaţii complementare unităţilor hoteliere
1.10.6 - Cabane categoria *_***
Amplasament: în zone montane, rezervaţii naturale, în apropierea staţiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic
1.10.7 - Campinguri *_****
1.10.8 - Sate de vacanţă **_***
Amplasament: în locuri pitoreşti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum şi de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiştilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).
1.11 - Construcţii de locuinţe
Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice şi vibraţii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

Anexa Nr. 2
la regulament

PROCENTUL
de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:
2.1 - Destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia:
2.1.1 - Zone centrale - 80%
2.1.2 - Zone comerciale - 85%

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

2.2 - Condiții de amplasare în cadrul terenului

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

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

2.2.2 - Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:
- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor şi instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preşcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m2/copil, iar pentru şcoli primare, gimnaziale, licee, şcoli postliceale şi şcoli profesionale, o suprafață minimă de 20 m2/elev.
Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:
- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație şi amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

2.2.3 - Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ şi de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabileşte pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.
Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m2/consultație.
Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.
Pentru construcțiile de creşe şi creşe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m2/copil pentru creşe şi de 40 m2/copil pentru creşele speciale organizate în patru zone:
- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc şi alei.

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

2.2.4 - Construcții şi amenajări sportive

Pentru construcţiile şi amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcţionale, dimensionate conform capacităţii construcţiei:
- zona pentru construcţii;
- zona pentru spaţii verzi;
- zona pentru alei, drumuri şi parcaje.
Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:
- 50% pentru construcţii şi amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri şi parcaje;
- 30% pentru spaţii verzi.
2.2.5 - Construcţiile şi amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 şi 1.11 vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate.

Anexa Nr. 3
la regulament

ORIENTAREA
construcţiilor faţă de punctele cardinale

3.1 - Construcţii administrative şi financiar-bancare
Pentru toate categoriile de construcţii administrative şi financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.
3.2 - Construcţii comerciale
Pentru toate categoriile de construcţii comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.
Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare.
3.3 - Construcţii de cult
Condiţiile de orientare sunt date de specificul cultului.
3.4 - Construcţii de cultură
3.4.1 - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 - 1.5.3 şi 1.5.8 vor avea spaţiile de lectură şi sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.
Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură şi a sălilor de expunere, rezolvările de faţadă vor evita însorirea.
3.4.2 - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiţii de orientare faţă de punctele cardinale.
3.5 - Construcţii de învăţământ
Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.
Bibliotecile, sălile de ateliere şi laboratoare se vor orienta nord.
Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.
3.6 - Construcţii de sănătate
3.6.1 - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:
- saloanele şi rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele şi serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.
3.6.2 - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeaşi orientare pentru cabinete, laboratoare şi servicii tehnice.
3.6.3 - Dormitoarele şi spaţiile de joacă din creşe, creşe speciale şi leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.
3.7 - Construcţii şi amenajări sportive
Vor fi luate măsuri de protecţie împotriva însoririi excesive:
- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiţii;

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

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

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

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

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

3.8 - Construcții de agrement

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

3.9 - Construcții de turism

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

3.10 - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Anexa Nr. 4

la regulament

ACCESE CAROSABILE

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

4.1 - Construcții administrative

4.1.1 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute cu:
- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
• accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
• accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
• aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

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

4.2 - Construcții financiar-bancare

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

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

4.3 - Construcții comerciale

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

4.3.2 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4 - Construcții de cult

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

4.5 - Construcții de cultură

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

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

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

4.6 - Construcții de învățământ

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

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

4.7 - Construcții de sănătate

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

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

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

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

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

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

4.8 - Construcții şi amenajări sportive

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

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

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

4.9 - Construcții şi amenajări de agrement

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

4.10 - Construcții de turism

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

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

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

4.11 - Construcții de locuințe

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

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

4.12 - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.
Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Anexa Nr. 5

la regulament

PARCAJE

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

5.1 - Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute:
a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;
b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;
- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.
5.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2 - Construcții financiar-bancare

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

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

5.3 - Construcții comerciale

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

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

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

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

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

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

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

5.4 - Construcții de cult

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

5.5 - Construcții culturale

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

• pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m2 spațiu de expunere;

• pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

5.6 - Construcții de învățământ

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

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

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

5.7 - Construcții de sănătate

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

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

• pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

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

5.8 - Construcții sportive

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

• pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;

• pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute

parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.
5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.
5.10 - Construcții de turism
5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
5.11 - Construcții de locuințe
5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
• câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
• câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
• câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.
5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.
5.12 - Construcții industriale
Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
• activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m2, un loc de parcare la 25 m2;
• activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;
• activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafață de 100 m2.
5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Anexa Nr. 6
la regulament

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare
6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.
6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.
6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.
6.2 - Construcții comerciale
Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.
6.3 - Construcții de cult
Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
6.4 - Construcții culturale
Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.
6.5 - Construcții de sănătate

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:
- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m2/bolnav.

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

6.6 - Construcții și amenajări sportive

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

6.7 - Construcții de turism și agrement

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

6.8 - Construcții de locuințe

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

6.9 - Construcții industriale

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

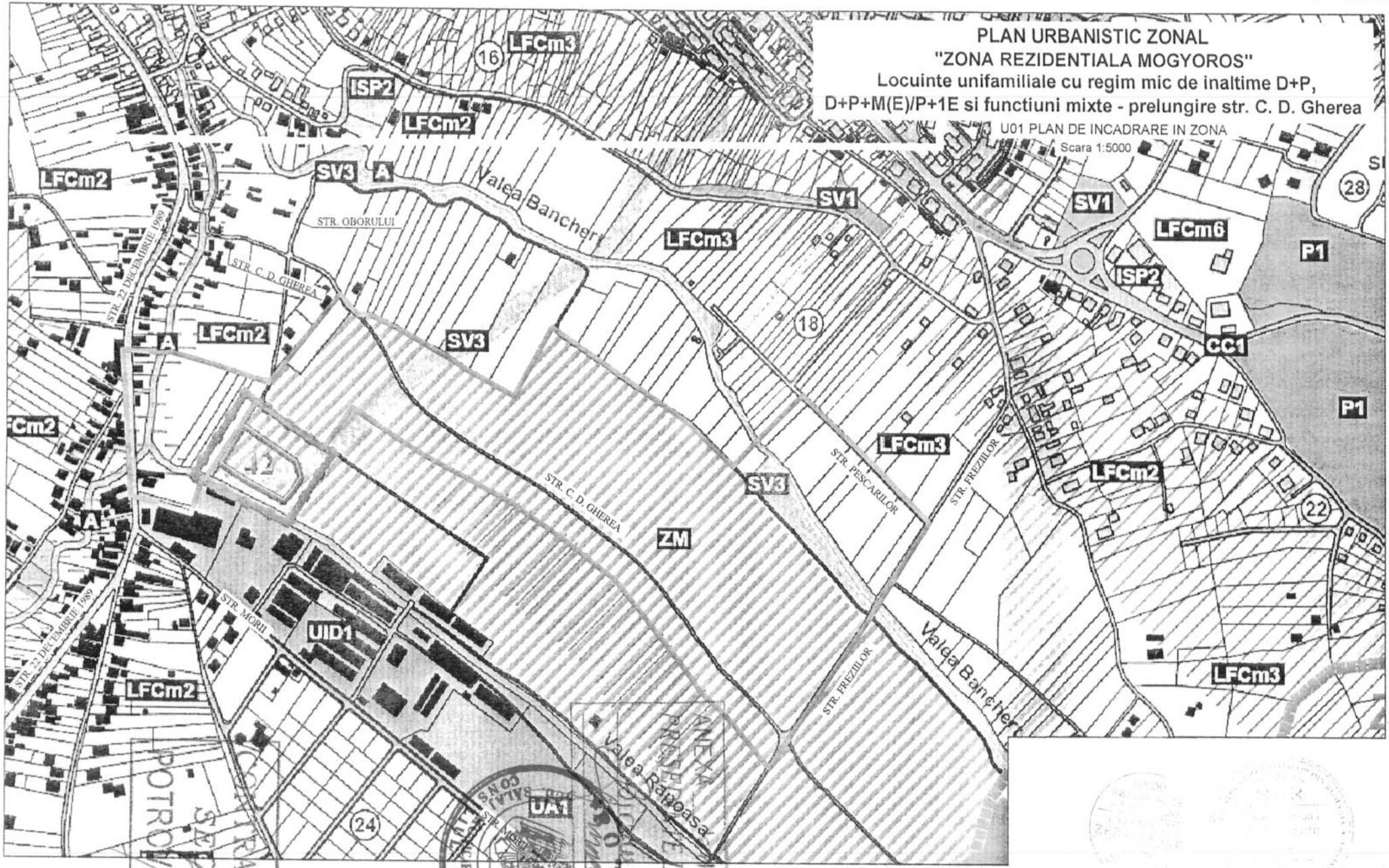
ANEXA ___ la HCL 249/22.09.2014
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Birsau Cristian Claudiu

JUD. SĂLAJ MUNICIPIUL ZALĂU CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA REZIDENTIALA MOGYOROS"
Locuinte unifamiliale cu regim mic de inaltime D+P, D+P+M(E)/P+1E si functiuni mixte - prelungire str. C. D. Gherea

U01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1:5000



LIMITA ZONA STUDIATA - S = 24,98 Ha

		SEMNATURA	REFERAT / EXPRTIZA NR. / DATA

PROIECTANT
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CORNELIU ZEBACINSCHI
CIF 26470065/02.02.2010
B-dul Mihai Viteazu, Nr. 16, ap.5 - Zalau - Salaj, Tel: 0747112340

Beneficiar
MUNICIPIUL ZALAU

Proiect Nr. 762

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
Sef proiect	arh. Zebacinschi C.	
Pr. urbanism	arh. Zebacinschi C.	

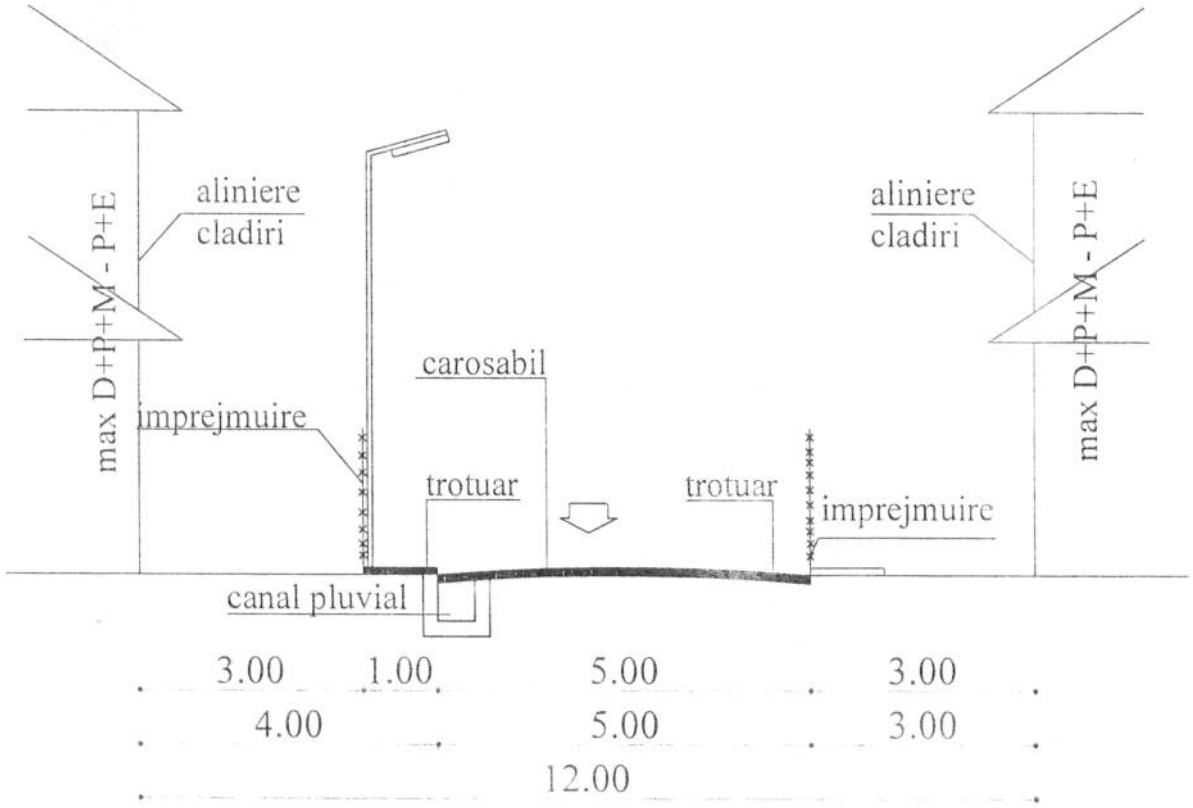
Scara: 1:5000
Data:

Titlu proiect: „PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA REZIDENTIALA MOGYOROS - LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MIC DE INALTIME D+P, D+P+M(E)/P+1E SI FUNCTIUNI MIXTE - PRELUNGIRE STR. C. D. GHEREA"

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa:

Plansa:



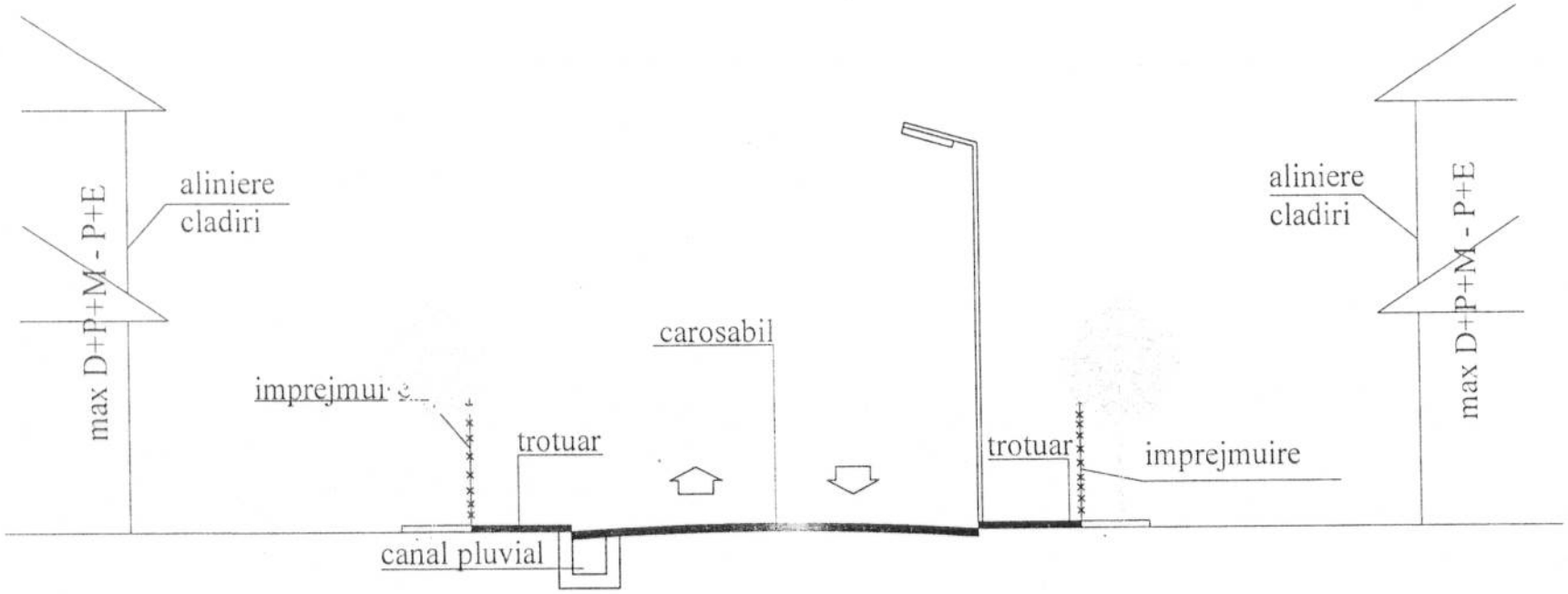
SECTIUNE STR. C.D. GHEREA - tronson situat intre str. 22 Dec 1989 si intersectie cu str. Oborului

SIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CORNELIU ZEBACINSCHI ZALAU CIF 25470065

ANEXA ___ la HCL ___/22.09.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Birsan Cristian Vasile

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

Plansa:
U 06



5.00	1.50	6.00	1.50	5.00
6.50	2.50	3.50	6.50	
19.00				

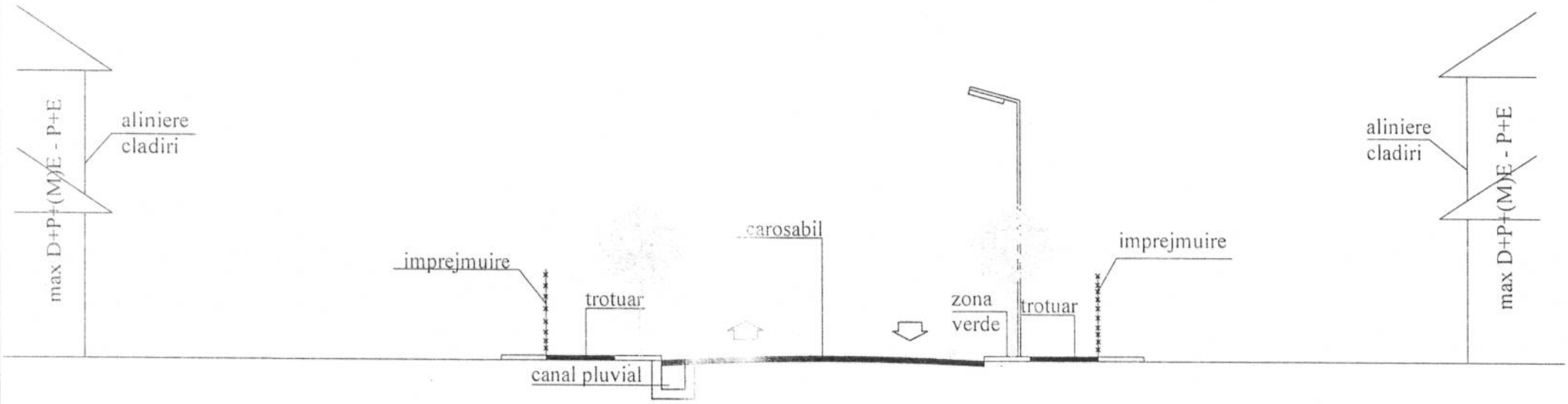
SECTIUNE STR. C.D. GHEREA - tronson situat intre intersectie cu str. Oborului si limita zona studiata PUZ

ANEXA __ la HCL 24/2014
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Birsan Cristian

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CORNELIU ZEBACINSCHI ZALAU CIF 26470065

Plansa:
U 07



5.00 m intre str. Freziilor si str. E 10.00 m in rest	1.50	1.00	7.00	1.00	1.50	8.00
12.50		3.50	3.50			10.50
30.00						

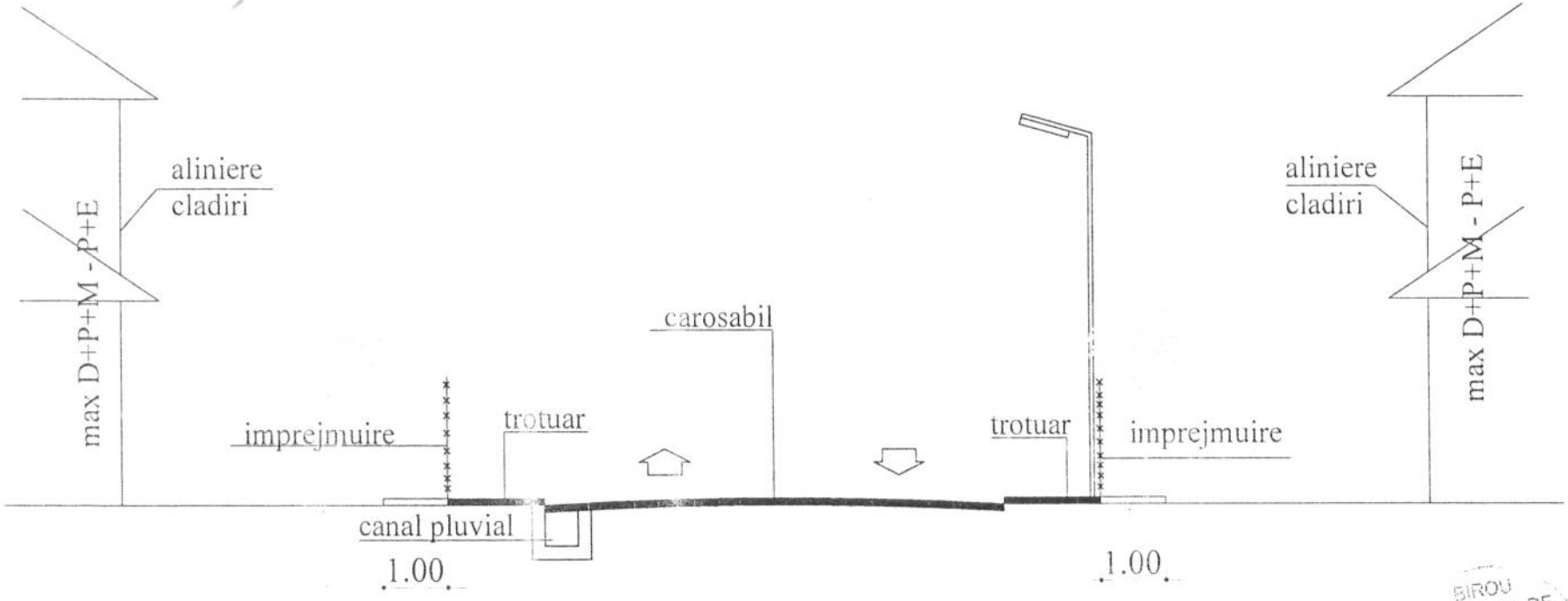
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CORNELIU ZEBACINSCHI ZALAU CIF 26470065

SECTIUNE STR. C.D. GHEREA - tronson situat intre limita zona studiata PUZ si intersectie cu str. Freziilor

ANEXA __ la HCL 249/2019
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Birsan Cristian

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

Plansa:
U 08



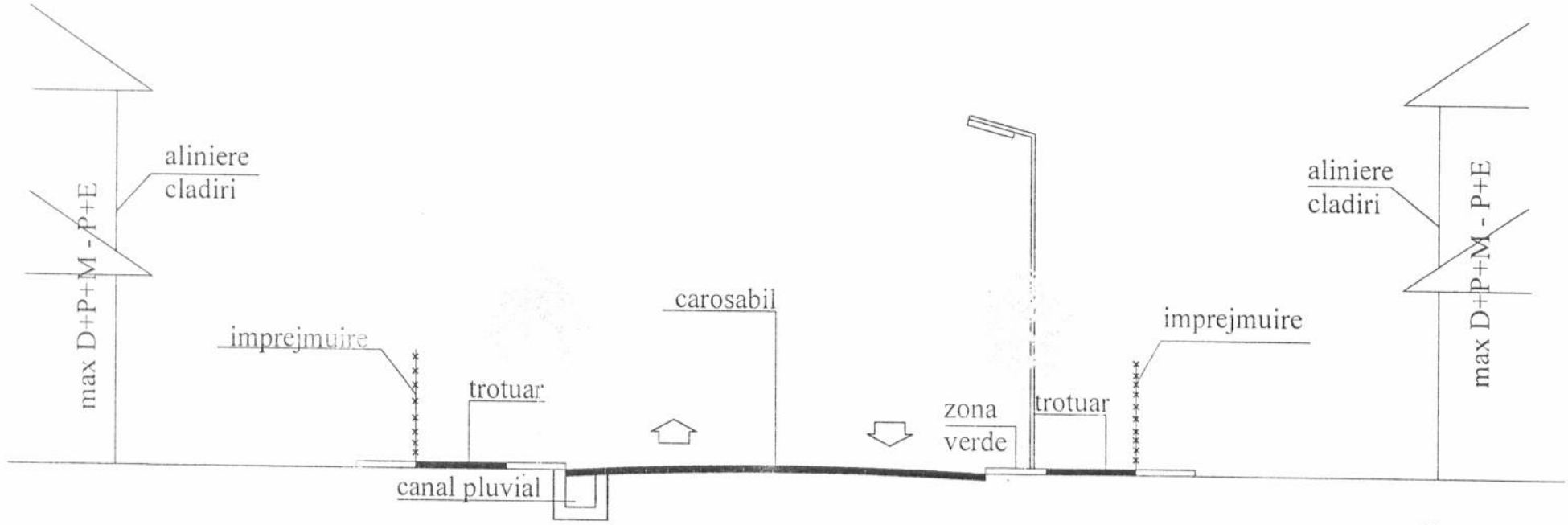
ANEXA ... la HCL ...
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Birsan Cristian

SECTIUNE STR. FREZIILOR
Tronson situat intre strada Vanatorilor si intersectie cu Strada A

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
CORNELIU ZEBACINSCHI
ZALAU
CIF 26470065

Plansa:
U 09



SECTIUNE STR. FREZIILOR

Tronson situat intre strada A si intersectie cu str. C.D. GHEREA

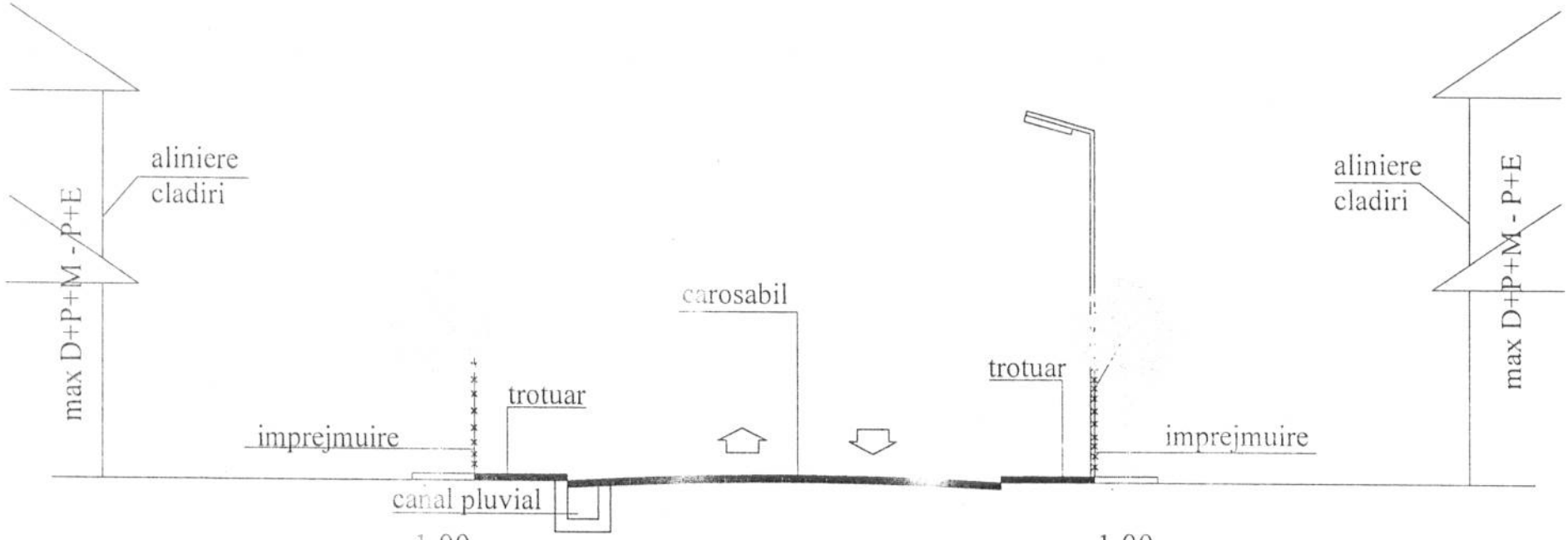
(continuare cu aceeasi sectiune pana la str. Morii)

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CORNELIU ZEBACINSCHI ZALAU CIF 26470065

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR POTROVIȚĂ STELIAN

ANEXA ... LA HCL 249/22.09.2014 PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ Birsan Cristian

Plansa: U 10

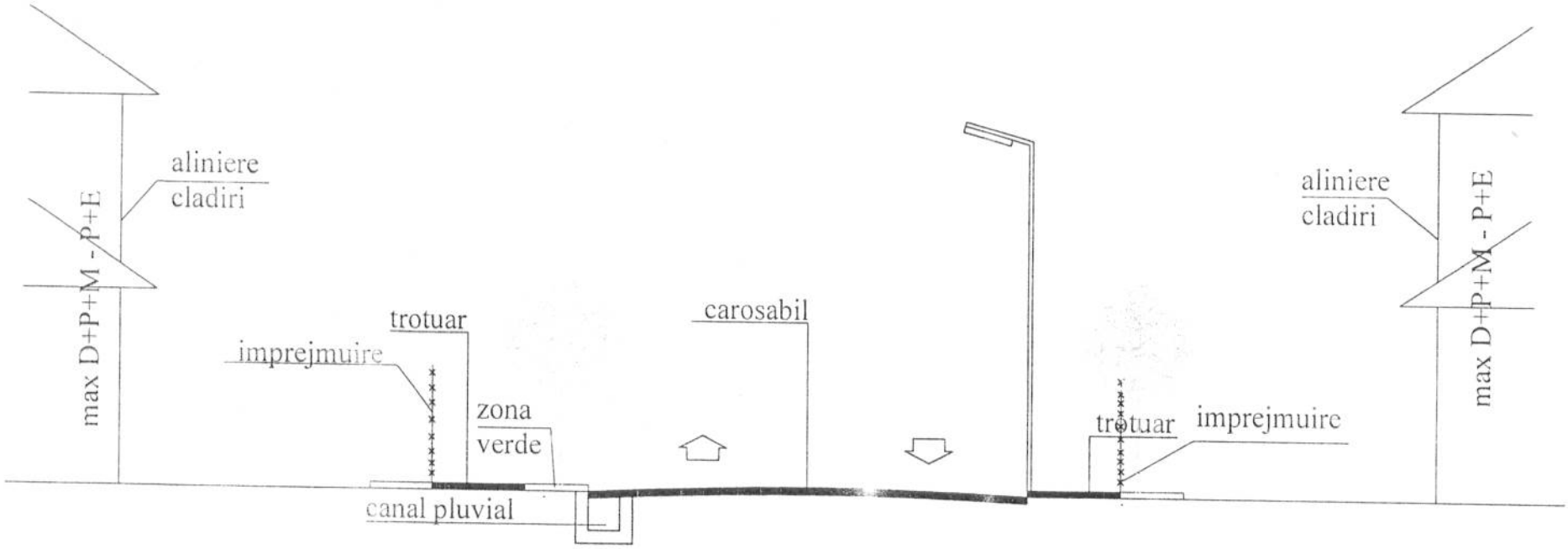


SECTIUNE STRADA PE CARILOR

ANEXĂ ... la HCL 249/22.09.2014
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Birsan Cristian Claudiu

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTRO ĂSTELIAN

Plansa:
U 11



5.00 1.50 1.00 7.00 1.50 5.00

7.50 3.50 3.50 6.50

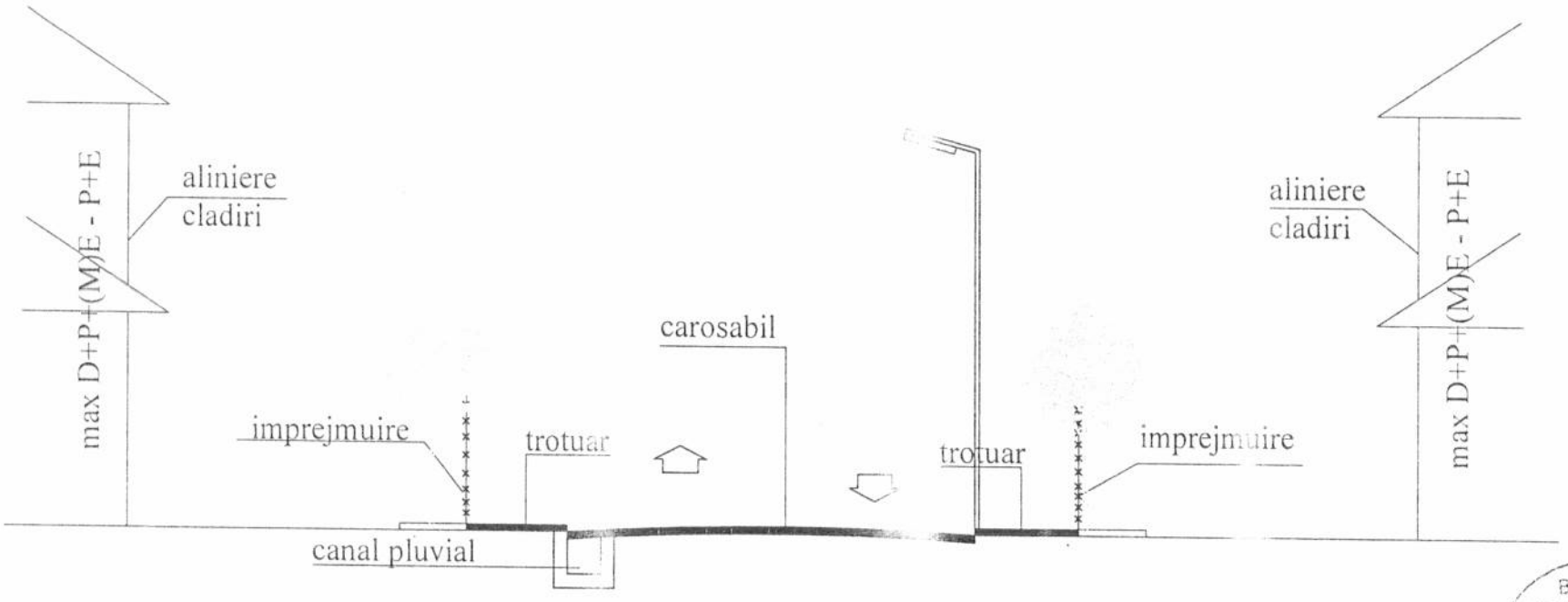
21.00

ANEXA ___ la HCL 249/22-09-2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Birsan Gustian

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

SECTIUNE STRADALA

Planșa:
U 12



5.00 | 1.50 | 6.00 | 1.50 | 5.00

6.50 | 3.00 | 3.00 | 6.50

19.00

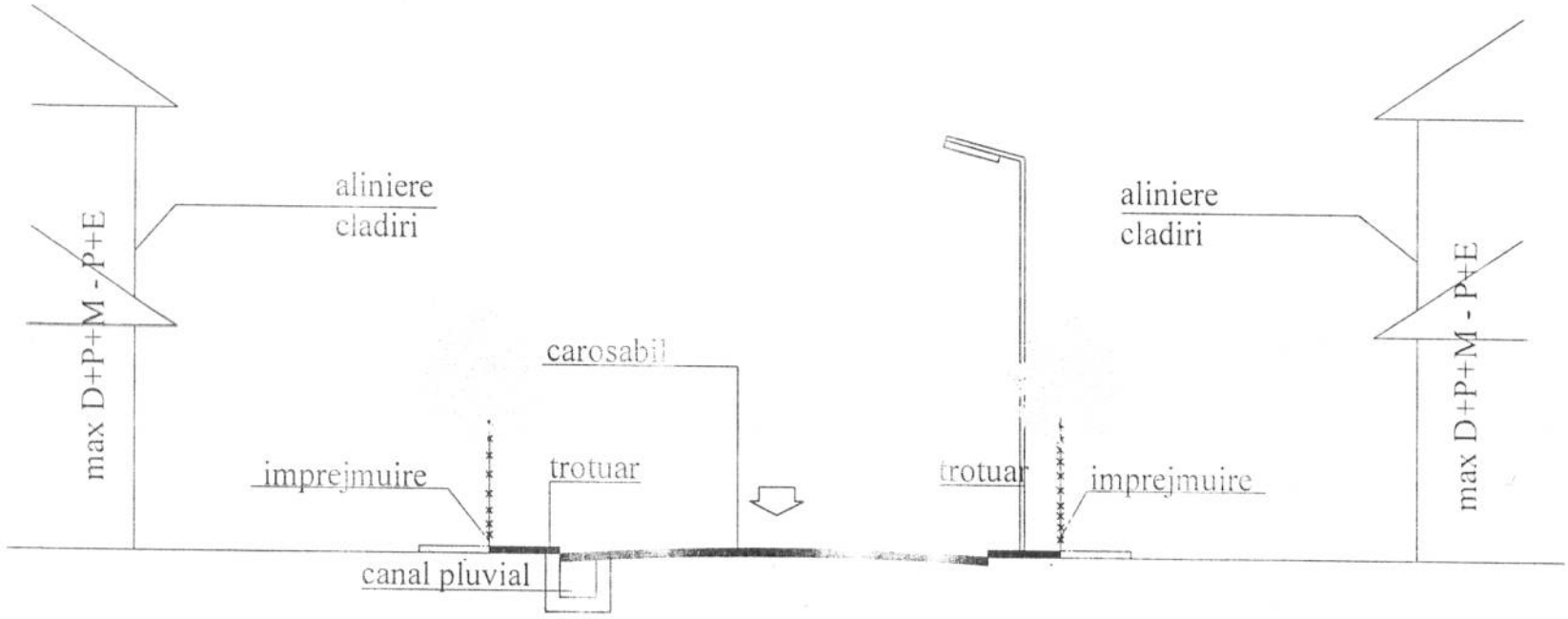
SECTIUNE STRADA B

ANEXA ___ la HCL 240/ 12 Iunie 2017
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bîrsan Cristian

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
CORNELIU ZEBACINSCHI
ZALAU
CIF 25470065

Plansa:
U 13

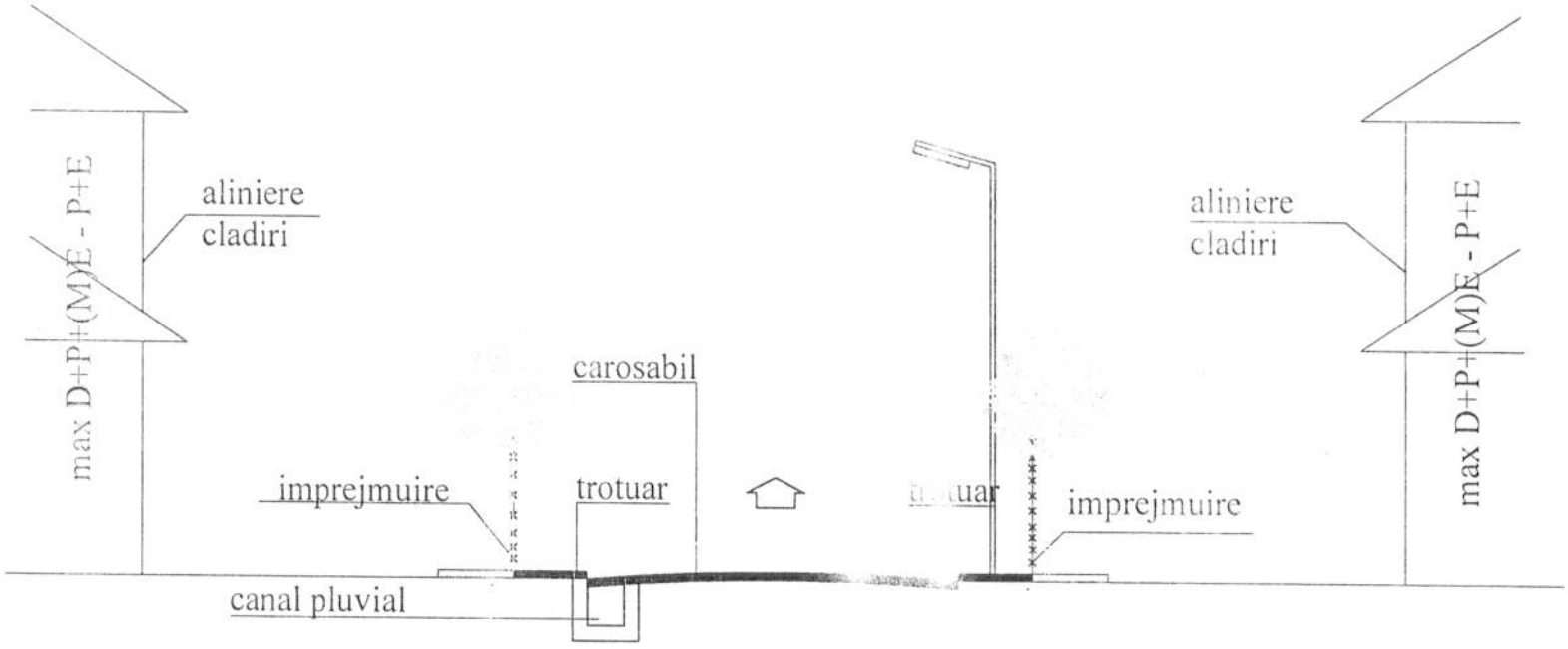


SECTIUNE STRADA C - CONTINUARE STRADA OBORULUI

ANEXA __ la HCL 248/27.11.2019
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bîrsan Cristian

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTRO STELIAN

Plansa:
U 14



SECTIUNE STRADA D s[illegible] cu sens unic

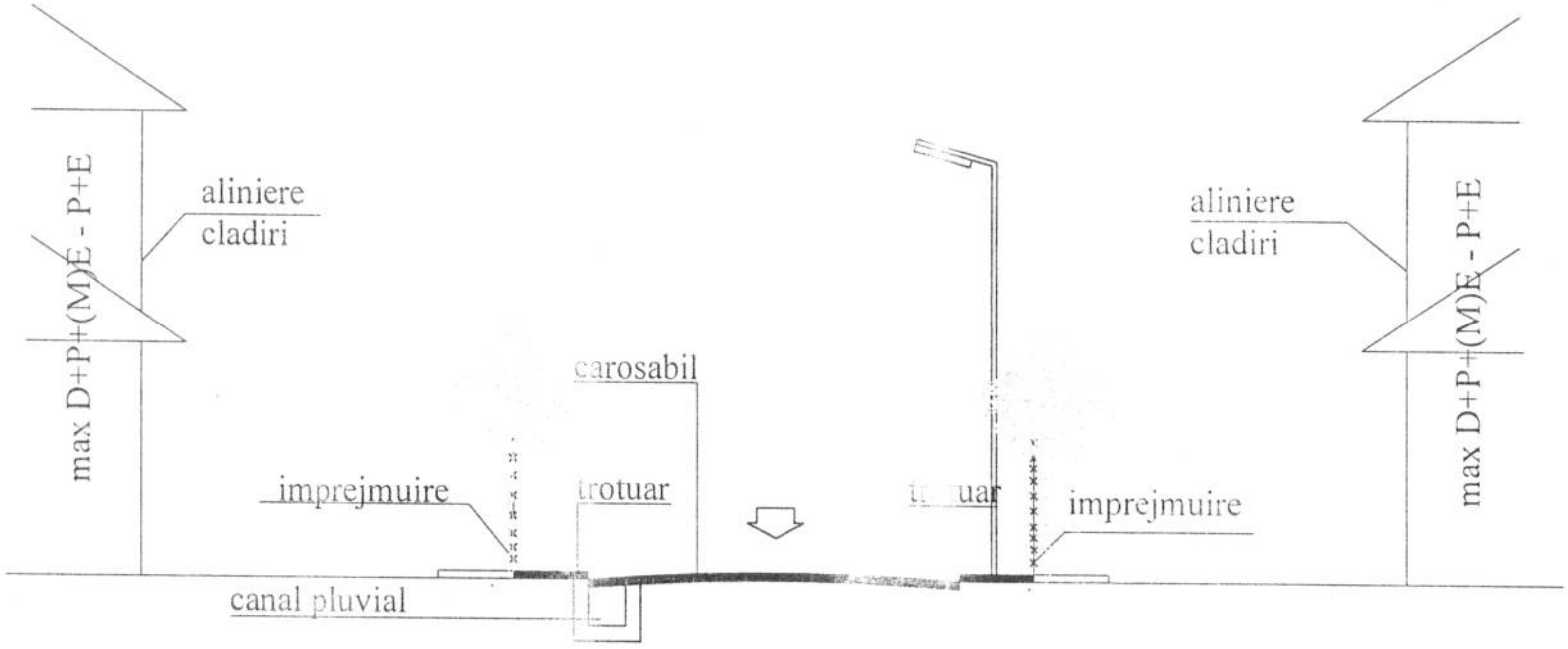
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CORNELIU CRACINSCHI ZALAU CIF 26470065

ANEXA ___ la HCL 249/22-09
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Birsan Cristian

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL ZALĂU

CON[illegible]SEMNEAZĂ
[illegible]RETAR
POT[illegible]ȚĂ ȘTELIAN

Plansa:
U 15



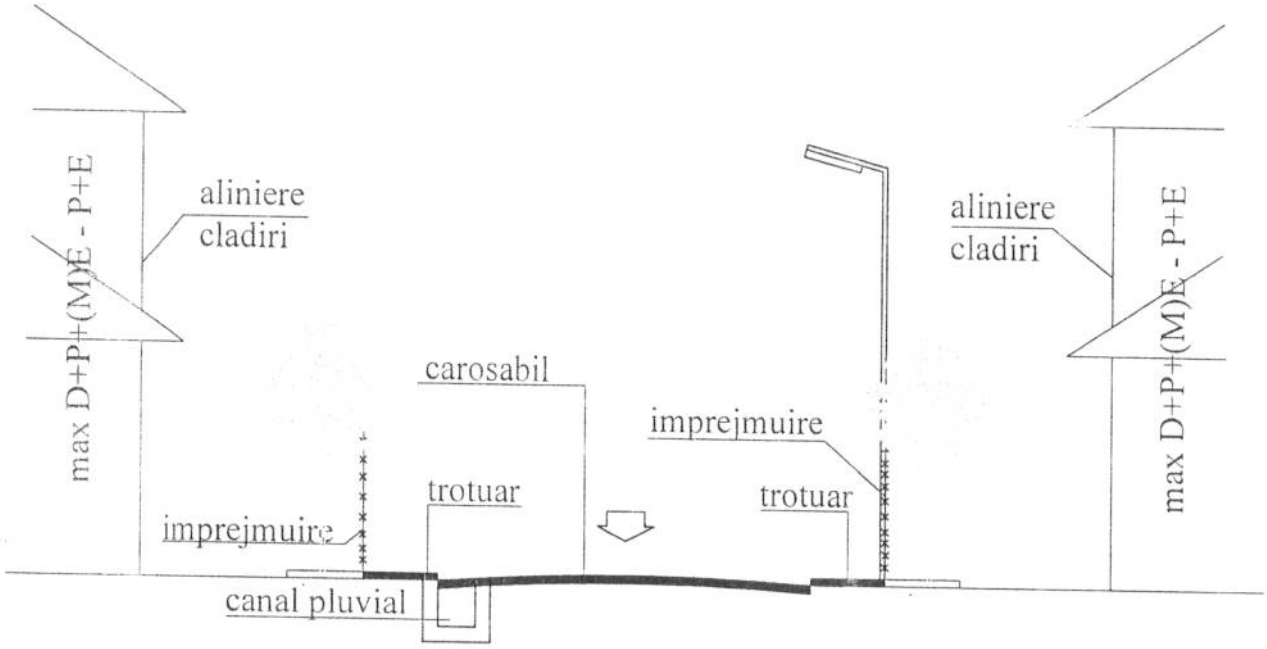
SECTIUNE STRADA E

ANEXA __ la HCL 249/22-09-2015
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bîrsan Cristian Claudiu

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTRO STELIAN

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
CORNELIU ZEBACINSCHI
ZALAU
CIF 26470065

Plansa:
U 16



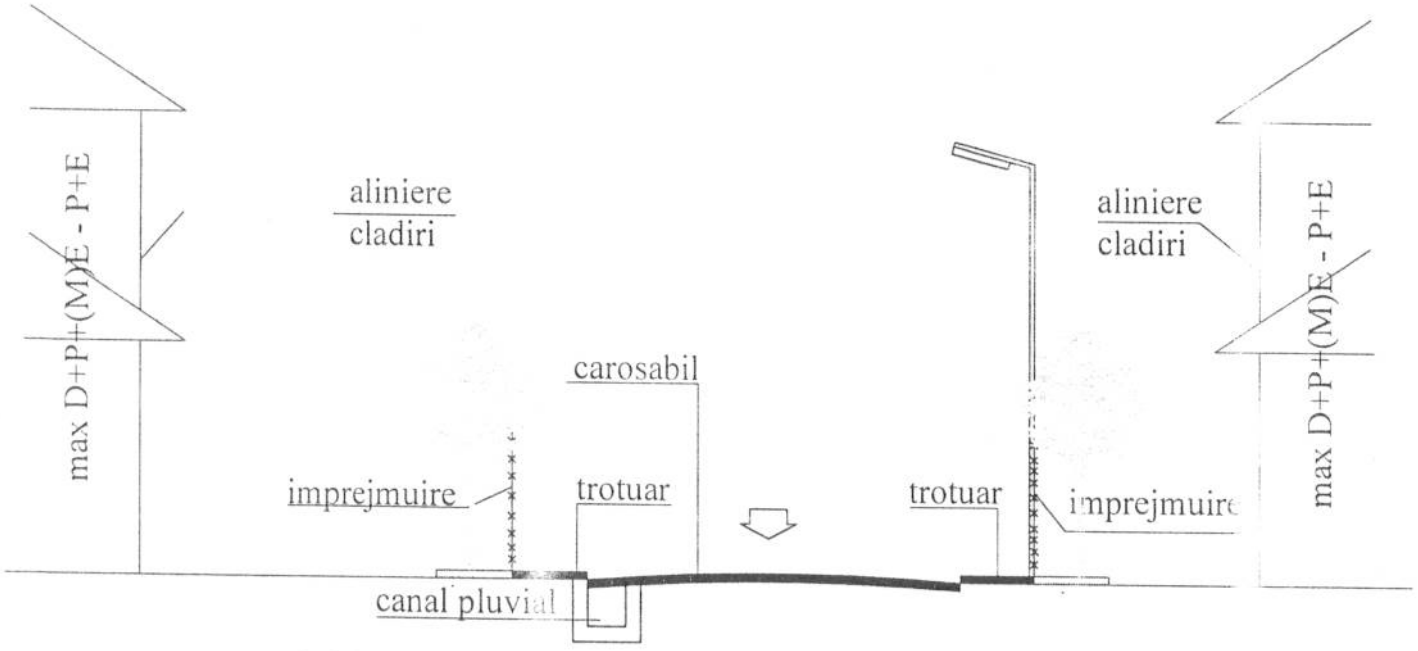
SECTIUNE STRADA F strada cu sens unic

ANEXA ___ la HCL 249/22.09.24
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Birsan Cristian

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

SIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CORNELIU SEBACINSCHI ZALAU CIF 26470065

Plansa:
U 17



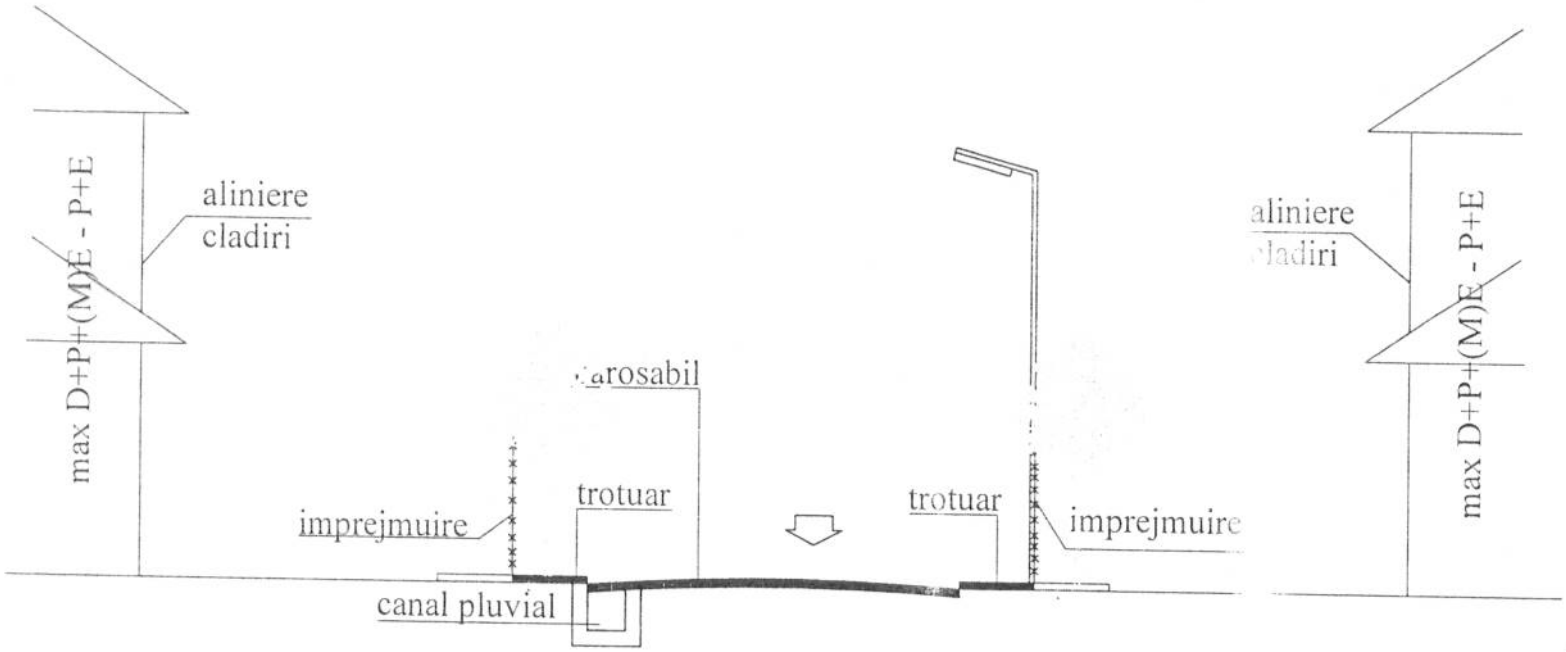
SECTIUNE STRADA G strada cu sens unic

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CORNELIU ZEBACINSCHI ZALAU CIF 26470065

ANEXA la HCL 249/22.08.2019
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bîrsan Cristian

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚ STELIAN

Plansa:
U 18



SECTIUNE STRADA H stradă cu sens unic

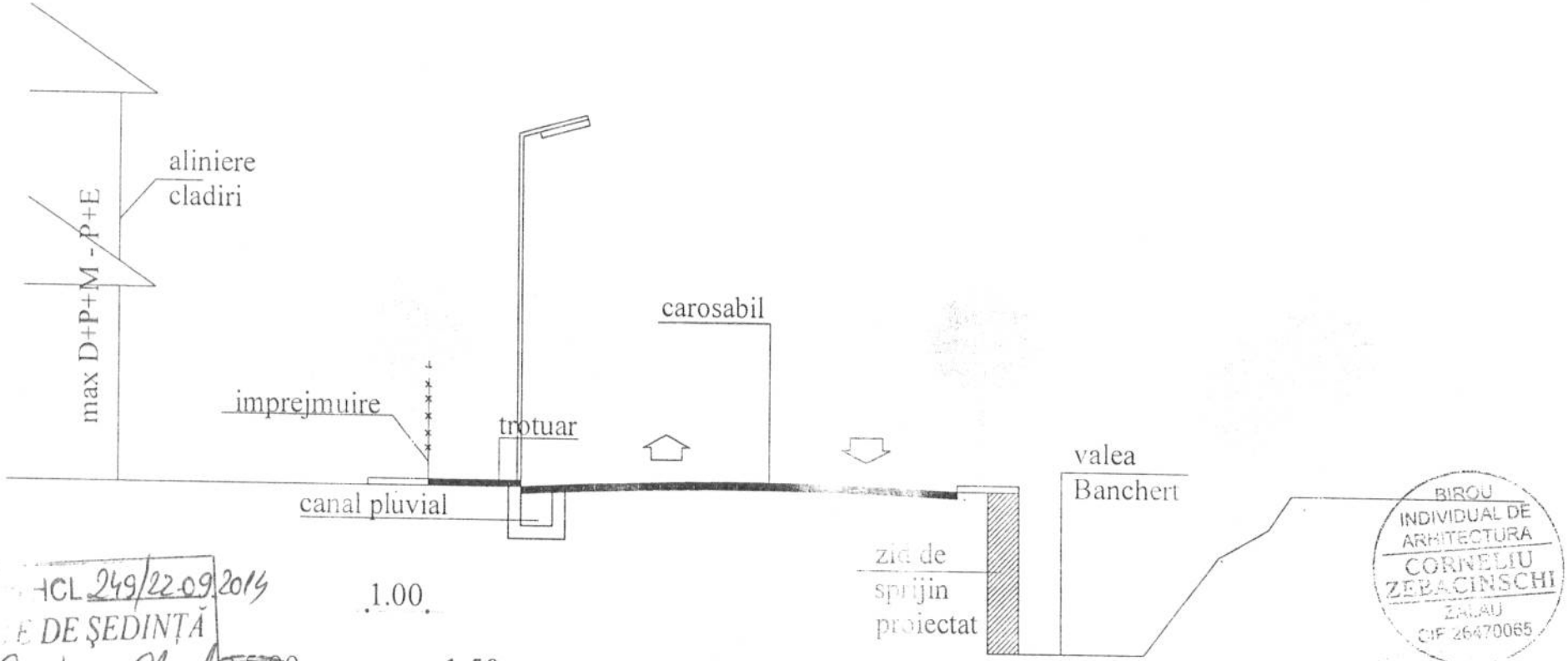
ANEXA ___ la HCL 249/22.05.2020
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bîrsan Cristian

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL ZALĂU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTRO[illegible]A ȘTELIAN

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CORNELIU ZEBACINSCHI ZALĂU

Planșa:
U 19



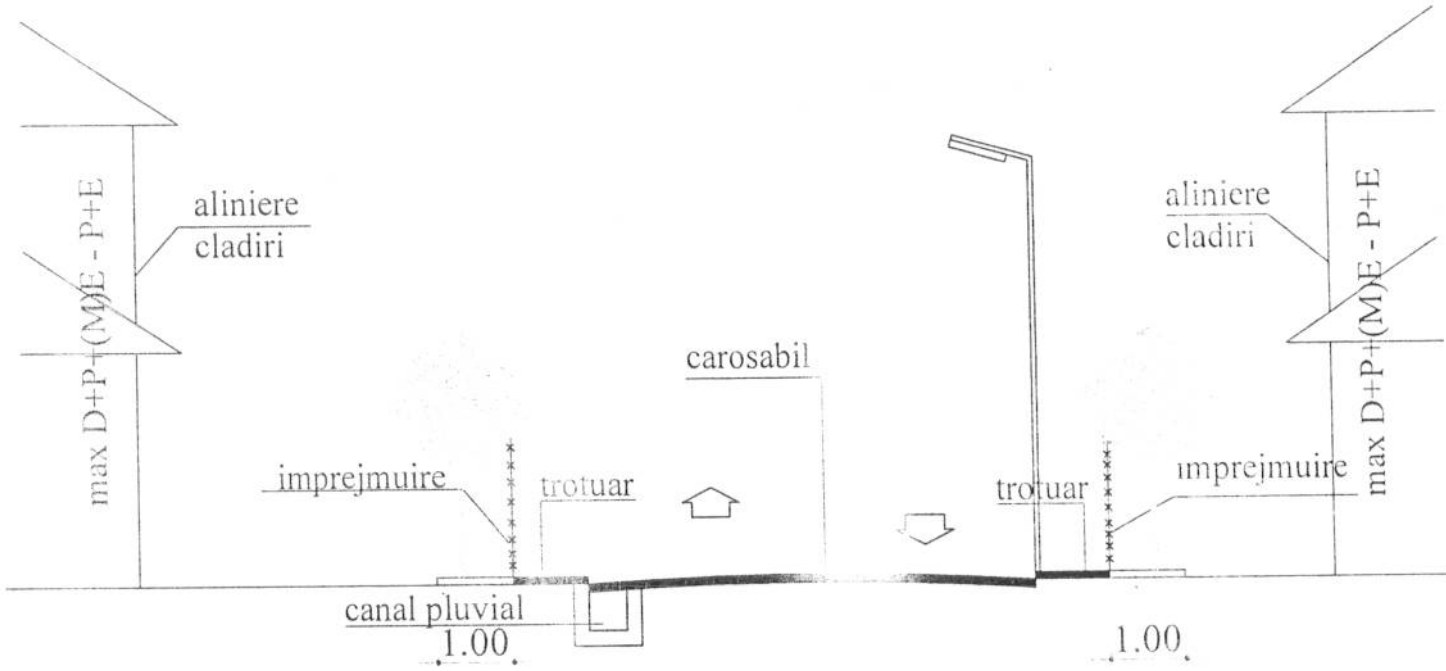
ANEXA LA HCL 249/22.09.2014
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bîrsan Cristian-Claudiu

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
CORNELIU ZEBACINSCHI
ZALAU
CIF 26470065

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

SECTIUNE STRADA J
TRONSON SITUAT INTRE STRADA PESCARILOR SI INTERSECTIE CU STRADA OBORULUI

Plansa:
U 20



SECTIUNE STRA BORULUI

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CORNELIU ZEBACINSCHI ZALAU CIF 26470065

ANEXA ___ la HCL 249/22.09.2014
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ.
Birsan Cristian

CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR
POTROVIȚĂ ȘTEFAN

Plansa:
U 21

AVIZ Nr. 222/ 2013

Către **SC TOPO CAD URECHE SRL**, în calitate de executant

Analizând cererea dumneavoastră înregistrată la noi cu nr. **32454** din **20.11.2013** avizăm începerea lucrării **Intocmirea Planului Urbanistic Zonal in prelungirea str.C.D.Gherea**

1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa

Obiectivul lucrării: ***Plan urbanistic zonal - Locuinte unifamiliale colective cu regim mic de inaltime si functiuni complementare.***

Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:

- suprafaţă totală: *23.9054* ha;
- termenul de executie: *18.12.2013.*

2. Documentare

• Se va solicita furnizarea de informatii cadastrale grafice si textuale in format analogic si/sau digital, existente in arhiva OCPI/BCPI in conditiile legii.

3. Condiţii tehnice pentru efectuarea lucrărilor

• Suportul topografic supus receptiei va contine limita din arhiva oficiului teritorial stabilita in baza Legii nr.2/1968 cu modificarile si completarile ulterioare si limita propusa prin planul urbanistic general, cu luarea in considerare a limitelor imobilelor inscrise in cartea funciara in baza documentatiilor cadastrale si a planurilor parcelare intocmite in baza legilor de restituire a proprietatii, receptionate de catre OCPI Salaj.

4. Recepţia lucrării

• De catre OCPI Salaj

5. Tariful pentru recepţie

- *0* lei

6. Documentaţia finală

• Se va prezenta in format analogic cat si in format digital (fisier dxf pentru partea grafica, avand informatia organizata pe straturi) si va contine cele prevazute in Anexa 8 la Regulamentul de avizare, verificare si receptie a lucrarilor de specialitate in domeniul cadastrului, al geodeziei, al topografiei, al fotogrametriei si al cartografiei, aprobat prin Ordinul 108/2010.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Directorul Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară
SALAJ,
Sorin PANIE

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

MEMORIU TEHNIC

OBIECTUL LUCRARII: Ridicare topografica pentru obtinerea Certificatului de Urbanism in vederea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal;

BENEFICIAR: Primaria mun. Zalau.

EXECUTANT: Ing. Ureche Ioan, autorizatie nr. RO-SJ-F Nr. 0013;

AMPLASAMENT: Terenul este situat în intravilanul loc. Zalau, prelungire str. C. D. Gherea , între vecinatatile:

la Nord – valea Banchert, proprietari particulari;
la Est – str. Freziilor;
la Sud – propr. particulari;
la Vest – str. 22 Decembrie 1989, valea Zalaului, str. C. D. Gherea;

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI: Este teren intravilan, conform planului de încadrare în zona, sc. 1:10000;

SCOPUL LUCRARII: Întocmirea unui plan de situatie la sc. 1:1000 în vederea obtinerii Certificatului de Urbanism pentru realizarea unui Plan Urbanistic Zonal – Locuinte unifamiliale/collective (max. 4 ap.) cu regim mic de inaltime D+P, D+P+M (E) / P+1 si functiuni complementare – prelungire str. C. D. Gherea;

CONTINUTUL PLANULUI:
Planul de situatie s-a executat în sistem de cote Stereografice, folosindu-se planul coordonator sc. 1:500 si planul cadastral sc 1:5000. S-au pus în evidenta detaliile de planimetrie si altimetrieale terenului. Pentru executarea masuratorilor s-a folosit sistemul GNSS RTK L1L2 HI-TARGET V30.

INTOCMIT

Persoană fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru geodezie și cartografie - Categoria B

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Seria RO-SJ-F Nr. 0013
URECHE
V. IOAN

electrica s.a.
s.c. Filiala de Distribuţie a Energiei Electrice
ELECTRICA DISTRIBUŢIE TRANSILVANIA NORD
Sucursala ZALAU
RO 450 099 Zalău, b-dul Mihai Viteazu 79, tel: 0 260 605 702, fax: 0 260 605 704; www.edtn.ro; sdzalau@tnd.electrica.ro

CĂTRE,

MUNICIPIUL ZALAU
*judeţ **SALAJ**, localitate **ZALAU** str. **IULIU MANIU***
*nr. **3** cod postal **450016** telefon **0260610550***

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. *60601401964 / 25.03.2014*, pentru obiectivul *Intocmire PUZ-zona rezidentiala Mogyoros,locuinte unifamiliala/colective(max 4 ap)cu regim mic de inaltime,D+P-D+P+E(E)/P+1si functii complementare-prelungire strada C.D. Gherea*
situat în ***judet SALAJ, loc. ZALAU, zona MOGYOROS, cadastru 63512, CF 63512.***

În urma analizării documentaţiei depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus şi se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. *60601401964 / 02.04.2014*
cu urmatoarele precizări :

1. Obiectivul nu este amplasat peste/sub instalaţiile electrice din zonă şi se încadrează în limitele normate de distanţă faţă de acestea.
2. În zonă nu există reţea electrică de distribuţie de joasă tensiune – monofazată , în vederea viitoarei solicitări de racordare.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obţinerea acestuia, în vederea racordării la reţeaua electrică de distribuţie a obiectivului sau creşterea puterii absorbite de către acesta, consumatorul va solicita la SDEE Sucursala Zalau aviz tehnic de racordare.
4. Valabilitatea avizului este până la 08.10.2014, prelungindu-se cu durata de valabilitate a Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizaţiei de construire, cu condiţia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform planului nr. 14/2006 şi a Certificatului de urbanism nr. 1008/09.10.2013.
6. Tariful de emitere a avizului de amplasament, în valoare de 68.20 lei, s-a achitat cu chitanta nr. /.

- Instalaţiile de distribuţie aparţinând SDEE Sucursala Zalau au fost trasate orientativ pe planul de situaţie anexat.
- În zonă există instalaţii electrice ce nu aparţin SDEE Sucursala Zalau. Este necesar sa vă adresaţi deţinătorilor acestor instalaţii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alţi deţinători .....) în vederea obţinerii avizelor de amplasament.
- Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenţă tehnică din partea SDEE.
- Executarea lucrărilor în apropierea instalatiilor SDEE se va face cu respectarea strictă a condiţiilor din prezentul aviz, precum şi a normelor tehnice de protecţia muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt raspunzători şi vor suporta consecinţele, finaciare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalaţiilor şi/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menţionate.
- Alte precizări în funcţie de specificul obiectivului şi amplasamentul respectiv.

Pe amplasamentul propus exista retele electrice:
- LEA 20 KV Conexiuni Bradet
- LEA 0.4 KV

Se interzice trecerea LEA cu tensiuni 1 KV< Un <110 KV peste cladiri conform Normativului pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000 V, NTE 003/04/00.
Se va respecta distanta minima,de 3 m, intre conductorul extrem al LEA ,la deviatia lui maxima si cea mai apropiata parte a cladirii fara sa constituie traversare,conform NTE 003/04/00.
Se vor respecta distantele minime fata de retelele existente,conform normativelor NTE 007/08/00 , PE 106/2003 SI NTE 003/04/00.

Prezentul aviz este valabil doar pentru Elaborare Plan urbanistic Zonal ,iar pentru constructiile ce vor ridica in acest PUZ se vor solicita alte avize de amplasament.

DIRECTOR/Şef CEMJT/Şef PL Ing. Chiba Daniel

Numele şi semnătura personalului SDEE care a emis avizul : Ing. Gaga Calin

DISTRIBUŢIE TRANSILVANIA NORD SA
S.D.E. ZALĂU
C.E.M./J.T. ZALĂU
2

Beneficiar
EM 1964/25.03.2014 F.8.1
Pag.1

(1)
Arh. Corneliu Zebacinschi
(PROIECTANT)

FDEE ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD
(DENUMIRE SOCIETATE/FURNIZOR DE UTILITATI URBANE)
CEM: 224/26.03.2014

FIŞĂ TEHNICĂ
în vederea emiterii, aviz pentru amplasament si/sau bransament (racord)

1.DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII

1. - Denumire(1)
ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – „ZONA REZIDENTIALA MOGYOROS „ LOCUINTE UNIFAMILIALE/COLECTIVE (MAX. 4 AP.) CU REGIM MIC DE INALTIME D+P - D+P+M(E)/ P+1 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - PRELUNGIRE STR. C.D. GHEREA".
2. - Amplasament(1) Municipiul Zalau, prelungire str. C.D. Gherea, parcela Mogyoros, Jud. Salaj
3. - Beneficiar(1) MUNICIPIUL ZALĂU, piata IULIU MANIU, nr. 3, jud. Salaj
4. - Proiect(1) nr. 762/2013 elaborat(1) BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA „CORNELIU ZEBACINSCHI"

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIŢIEI(1)

2.1. AMPLASAMENT

... Municipiul Zalau, bdul. prelungire str. C.D. Gherea, parcela Mogyoros, Jud. Salaj .....

2.2. BRANSAMENT/RACORD

....

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINŢELOR AVIZATORULUI:

.....sunt indeplinite.....
.....

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIŢIILOR ŞI RESTRICŢIILE IMPUSE

..... – nu sunt restrictii .....
.....

ÎNTOCMIT
..... Arh.Corneliu Zebacinschi.....

5. Văzând specificările prezentate în FIŞA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerinţelor de avizare, precum şi documentaţia depusă pentru autorizare (DTAC/DTAD/DTOE), se acordă:

AVIZ FAVORABIL

În vederea emiterii Acordului unic fără/cu următoarele condiţii .....
.....
.....
.....
.....

(3)
(nume, prenume, semnătura)

L.S.

Data:_____

PRECIZĂRI
PRIVIND COMPLETAREA FORMULARULUI "FIŞA TEHNICĂ"
pentru .....
(unitatea urbana)

I. DATE GENERALE

1. Baza legală

....
....

2. Conținutul documentelor

- Certificat de urbanism (copie) .....
- Plan de situație/încadrare în zonă .....
- Titlul asupra imobilului (copie) .....

3. Durata de emitere a avizului

Se calculează la 15 zile calendaristice de la data depunerii documentației complete.

II. CONDIȚII ŞI RESTRICȚII SPECIFICE INVESTIȚIEI IMPUSE DE AVIZATOR :

(in functie de tipul de constructie)

2.1. AMPLASAMENT

....
....

2.2. BRANSAMENT/RACORD

....
....

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

....
....
....

III – INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE

a) – Temei: - .....
.....
b) – Valoarea taxei de avizare este de ..... lei.

c) – Modalitatea de achitare a taxei .....
(CONT CURENT BANCĂ, CONT C.E.C., etc.)

IV.ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR

.....
.....
.....

ROMTELECOM

Cod 00347.02.04

Inregistrata la Registrul Comerțului sub nr. J12/2339/1997
Cod unic de înregistrare 4459090

Direcția Executivă Operațiuni
Direcția Operare Rețea de Bază
Divizia Managementul Performanței & Alocarea Resurselor

Data: 28.03.2014
Numar de inregistrare: 44 / 24.03.2014

Aviz nr: 44

Către:

MUNICIPIUL ZALĂU

AVIZ CONDIȚIONAT

Ca urmare a documentației dvs. depusă la ROMTELECOM - Centrul de Operațiuni Cluj-Sălaj, inregistrata sub nr. 44 / 24.03.2014, privind lucrarea **„ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – „ZONA REZIDENȚIALĂ MOGYOROS""**, municipiul Zalău, zona Mogyoros, județul Sălaj, conform documentației depuse, vă comunicăm următoarele:

În zona de interes, ROMTELECOM deține rețele de telecomunicații instalate în subteran și aerian

Avand în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea ROMTELECOM, cît și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, ROMTELECOM este de acord cu aceasta lucrare numai in conditiile indeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

Lucrarile prevazute in proiect pot afecta instalatiile de telecomunicatii. (Ex. intersectii de alte retele cu reteaua de telecomunicatii, constructii langa reteaua de telecomunicatii, reabilitari drumuri la o adancime mai mare decat adancimea de pozare a canalizatiei / cablurilor etc.)

- *Pentru orice lucrări ce se vor executa în zona de siguranță a rețelei de telecomunicații (0,6m) sau în zona de protecție a rețelei de telecomunicații (8m) se vor solicita avize tehnice din partea Romtelecom. Pentru aceasta cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic si prin fax, la **Departament Centru de Operatiuni Cluj-Sălaj (fax 0260.604108)***
  - ***Comp. FSA Sălaj***
    - *ing. Lazăr Florin 0260.604248, fax 0260.604108 sau*
    - *Costică Prisăcariu: 0260.604234, 0744.607837*
  - *Compartiment Fibră Optică – Daroczi Attila telefon 0260.604117, 0760.246797, fax 0260.604108*
- *Predarea amplasamentului privind reteaua Tc. existenta se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar / constructor si ROMTELECOM, la predarea amplasamentului.*
- *In cazul in care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum si daunele solicitate de clientii ROMTELECOM datorita intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.*
- *Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților ROMTELECOM.*
- *Se va solicita asistență tehnică din partea Romtelecom pe durata desfășurării întregii lucrări, cât și la recepția acesteia*
- *în zona cablului telefonic subteran si a canalizatiei telefonice, lucrările de săpături se vor executa manual și cu asistenta tehnica;*

- *sondajele necesare determinării poziției exacte a cablurilor telefonice vor fi efectuate de constructor sub supravegherea delegatului nostru şi numai în prezența lui ;*
- *lucrările se vor executa cu atenție deosebită, pentru a nu afecta cablurile telefonice subterane si canalizatia telefonica ;*
- *la subtraversări se vor lua măsuri de întărire şi protecție stabilite de comun acord cu delegatul nostru şi sub supravegherea acestuia; se vor respecta STAS-urile privind încrucişarea rețelelor ; țevile canalizației telefonice şi cablurile telefonice în săpătură se vor îmbrăca în nisip, la astuparea şanțului, înainte de tasarea pământului ;*
- *in zona cablului telefonic aerian se lucrează cu atenție, nu se va săpa aproape de baza stâlpilor de telecomunicații, iar utilajele care lucrează în zonă nu vor circula cu bena sau cupa ridicate, pentru a evita deteriorarea rețelei de telecomunicații .*
- *Se vor respecta cu strictețe* ***standardele de coexistență între rețelele edilitare***
- *Peste rețelele Romtelecom nu se vor amplasa nici un fel de construcții care necesită fundație*
- ***OBS: în cazul în care anumite lucrări necesită devieri ale rețelelor telefonice sau lucrări suplimentare de protecție a acestora , acestea se vor executa pe baza de proiect (se va depune o nota de comanda catre compartimentele specializate). Cheltuielile pentru intocmirea documentatiei tehnice de deviere si contravaloarea lucrarilor vor fi suportate de solicitant***
- *Lucrările proiectate în prezenta documentație se vor executa cu atenție deosebită, pentru a nu afecta cablurile telefonice şi canalizatia telefonica*
- *In zona cablului telefonic aerian se lucrează cu atenție, iar utilajele care lucrează în zonă nu vor circula cu bena sau cupa ridicate, pentru a evita deteriorarea rețelei de telecomunicații .*
- *Titularul avizului răspunde, conform legii, de respectarea condițiilor generale şi speciale cu privire la proiectarea şi executarea de lucrări ÎN ZONA DE PROTECȚIE A REȚELELOR DE TELECOMUNICAȚII.*
- *Constructorul va lucra, în zona de protecție a rețelelor de telecomunicații,* ***numai după protejarea acestora***
- ***Constructorul este obligat*** *să comunice imediat la Centrul Operațiuni Cluj-Sălaj, telefon 0260.604248, orice deteriorare (afectare) a rețelei de telecomunicații din zona avizată; să asigure forța de muncă necalificată şi mijloacele mecanizate solicitate de echipa de intervenție a Romtelecom , în vederea degajării cablurilor de telecomunicații afectate şi a lucrărilor conexe.*
- *Aducerea la cunoştința tuturor antreprenorilor sau subantreprenorilor care execută lucrări în cadrul acestui program a condițiilor prezentului aviz*

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberării.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca şi transmiterea lor unor terți.

Avizul a fost achitat cu ordin de plată nr ..... din data de ..... , in valoare de 9.00 EURO+TVA

Responsabil Avize Tehnice
ILIEŞIU MIHAI
28.03.2014

(1)

Arh. Corneliu Zebacinschi
(PROIECTANT)

S.C. ROMTELECOM S.A.
(DENUMIRE SOCIETATE/FURNIZOR DE UTILITATI URBANE)

FIŞĂ TEHNICĂ
în vederea emiterii, aviz pentru amplasament si/sau bransament (racord)

1.DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII

1. - Denumire(1)
ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – „ZONA REZIDENTIALA MOGYOROS „ LOCUINTE UNIFAMILIALE/COLECTIVE (MAX. 4 AP.) CU REGIM MIC DE INALTIME D+P - D+P+M(E)/ P+1 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - PRELUNGIRE STR. C.D. GHEREA".
2. - Amplasament(1) Municipiul Zalau, prelungire str. C.D. Gherea, parcela Mogyoros, Jud. Salaj
3. - Beneficiar(1) MUNICIPIUL ZALĂU, piata IULIU MANIU, nr. 3, jud. Salaj
4. - Proiect(1) nr. 762/2013 elaborat(1) BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA „CORNELIU ZEBACINSCHI"

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIŢIEI(1)

2.1. AMPLASAMENT
... Municipiul Zalau, bdul. prelungire str. C.D. Gherea, parcela Mogyoros, Jud. Salaj .....

2.2. BRANSAMENT/RACORD
....

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINŢELOR AVIZATORULUI:

.....sunt indeplinite.....
.....

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIŢIILOR ŞI RESTRICŢIILE IMPUSE

..... – nu sunt restrictii .....
.....

ÎNTOCMIT
..... Arh.Corneliu Zebacinschi .....

ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA
2362
Consiliul Județean
ZEBACINSCHI
Atestat în drept de semnătură

5. Văzând specificările prezentate în FIŞA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerinţelor de avizare, precum şi documentaţia depusă pentru autorizare (DTAC/DTAD/DTOE), se acordă

AVIZ FAVORABIL

În vederea emiterii Acordului unic fără/cu următoarele condiţii CONFORM AVIZ NR. 44
..... DIN 28.03.2014 .....
.....
.....
.....

SC ROMTELECOM SA
p.
(3) ILIESIU MIHAI
(nume, prenume, semnătură)

L.S.

Data: 28.03.2014

PRECIZĂRI
PRIVIND COMPLETAREA FORMULARULUI "FIŞA TEHNICĂ"
pentru .....
(unitatea urbana)

I. DATE GENERALE

1. Baza legală

....
....

2. Conținutul documentelor

- Certificat de urbanism (copie) .....
- Plan de situație/încadrare în zonă .....
- Titlul asupra imobilului (copie) .....

3. Durata de emitere a avizului

Se calculează la 15 zile calendaristice de la data depunerii documentației complete.

II. CONDIȚII ŞI RESTRICȚII SPECIFICE INVESTIȚIEI IMPUSE DE AVIZATOR :

(in functie de tipul de constructie)

2.1. AMPLASAMENT

....
....

2.2. BRANSAMENT/RACORD

....
....

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

....
....
....

III – INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE

a) – Temei: - .....
.....

b) – Valoarea taxei de avizare este de ..... lei.

c) – Modalitatea de achitare a taxei .....
(CONT CURENT BANCĂ, CONT C.E.C., etc.)

IV.ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR

.....
.....
.....

(1) Arh. Corneliu Zebacinschi
(PROIECTANT)

S. Lucr. 1997/25.03.2014

..... COMPANIA DE APA SOMES SA, Suc. Zalau .....
(DENUMIRE SOCIETATE/FURNIZOR DE UTILITATI URBANE)

REGISTRATURĂ
S.C. COMPANIA DE APA SOMEŞ S.A.
SUCURSALA ZALĂU
Nr. 3276
Anul 2014 Luna 05 Ziua 19
Semnătura

FIŞĂ TEHNICĂ
în vederea emiterii, aviz pentru amplasament si/sau bransament (racord)

1.DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII

1. - Denumire[1]
ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – „ZONA REZIDENTIALA MOGYOROS „ LOCUINTE UNIFAMILIALE/COLECTIVE (MAX. 4 AP.) CU REGIM MIC DE INALTIME D+P - D+P+M(E)/P+1 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - PRELUNGIRE STR. C.D. GHEREA".
2. - Amplasament[1] Municipiul Zalau, prelungire str. C.D. Gherea, parcela Mogyoros, Jud. Salaj
3. - Beneficiar[1] MUNICIPIUL ZALĂU, piata IULIU MANIU, nr. 3, jud. Salaj
4. - Proiect[1] nr. 762/2013 elaborat[1] BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA „CORNELIU ZEBACINSCHI"

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIŢIEI[1]

2.1. AMPLASAMENT
... Municipiul Zalau, bdul. prelungire str. C.D. Gherea, parcela Mogyoros, Jud. Salaj .....

2.2. BRANSAMENT/RACORD
....

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINŢELOR AVIZATORULUI:
.....sunt indeplinite.....
.....

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIŢIILOR ŞI RESTRICŢIILE IMPUSE
..... – nu sunt restrictii .....
.....

ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA
2362
Corneliu Ştefan ZEBACINSCHI

ÎNTOCMIT
Arh.Corneliu Zebacinschi

5. Văzând specificările prezentate în FIŞA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerinţelor de avizare, precum şi documentaţia depusă pentru autorizare (DTAC/DTAD/DTOE), se acordă:

AVIZ FAVORABIL

În vederea emiterii Acordului unic fără/cu următoarele condiţii .....
.....
.....
.....
.....

BIROU TEHNIC
ING. HENDE LIVIA.

(3) SUCURSALA ZALAU
(nume, prenume semnătura)

L.S.

DIRECTOR SUCURSALA
ING. SPORIS EUGEN.

Data: _____

PRECIZĂRI
PRIVIND COMPLETAREA FORMULARULUI "FIŞA TEHNICĂ"
pentru .....
(unitatea urbana)

I. DATE GENERALE

1. Baza legală
..... Legea 50/91
..... Ordin 839/2007

2. Conținutul documentelor
- Certificat de urbanism (copie) HV. 1008/09.10.2013
- Plan de situație/încadrare în zonă DA
- Titlul asupra imobilului (copie) .....

3. Durata de emitere a avizului
Se calculează la 15 zile calendaristice de la data depunerii documentației complete.

II. CONDIȚII ŞI RESTRICȚII SPECIFICE INVESTIȚIEI IMPUSE DE AVIZATOR :
(in functie de tipul de constructie)

2.1. AMPLASAMENT
..... Zalău, Prelungire str.
..... C.A. GHEREA, Parcela Magazoane

2.2. BRANSAMENT/RACORD
.....
.....

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT
.....
.....
.....

III – INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE

a) – Temei: - Decizia 264/2009
.....

b) – Valoarea taxei de avizare este de 68,00 lei.

c) – Modalitatea de achitare a taxei Casieria Sucursalei Zalău
(CONT CURENT BANCĂ, CONT C.E.C., etc.)

IV.ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR
.....
.....
.....

E.ON Gaz Distribuție-Târgu Mureș
Centru Rețea Zalău
08. APR. 2014
INTRARE IESIRE Nr. EGD_RMZL_61963

E.ON Gaz Distribuție, Corneliu Coposu 103, 450141 Zalău

CENTRU REȚEA Zalau
Aviz nr.____/_____

CĂTRE,
Municipiul Zalau
P-ta Iuliu Maniu, nr.3
Loc.Zalau, jud.Salaj

E.ON Gaz Distribuție SA

Centru Retea Zalau
Corneliu Coposu 103
450141 Zalău
www.eon-gaz-distributie.ro

Avram Grigore
T +40-260 66 03 63
F +40-260 66 03 62
grigore.avram@eon-romania.ro

Abreviere:
RMZL

Referitor la solicitarea dumneavoastră nr. 56/24.03.2014, privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea:

„Intocmire PUZ – servicii Zona Rezidentiala Mogyoros"
CU nr. 1008 din 09.10.2013
Localitatea Zalau, **Zona Rezidentiala Mogyoros (zona str. CD Gherea)"**, jud. Salaj

vă comunicăm că, în urma analizării documentației depuse, se emite:

AVIZ FAVORABIL

cu respectarea obligatorie a următoarelor condiții:

A. Condiții tehnice:

1. Neafectarea, in timpul executarii lucrarilor, a Sistemului de Alimentare cu Gaze Naturale;
2. Se vor respecta prevederile normelor tehnice in vigoare NTPEE-2008 privind distantele minime admise intre conductele de gaz si alte constructii;
3. Racordarea imobilului la Sistemul de Distributie a gazelor naturale se va face cu respectarea legislatiei in vogoare.

Președintele Consiliului de Administrație
Frank Hajdinjak

Directori Generali
Torsten Röglin DG
Petre Radu (adj.)
Livioara Șujdea (adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
282.441.755 RON

B. Condiții generale:

1. Cheltuielile aferente realizării lucrărilor de la punctul **A,** vor fi suportate de către beneficiar.
2. În cazul avarierii sau deteriorării conductelor şi instalaţiilor aparţinând E.ON Gaz Distribuţie – Centru Reţea Zalau, veţi suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale şi de restabilire a funcţionalităţii elementelor afectate.
3. În cazul în care lucrarea de construcţii afectează răsuflătorile şi/sau căminele, atunci acestea vor fi reamplasate obligatoriu pe poziţia iniţială. Se impune, deasemenea, reamplasarea capacelor de răsuflatori, a capacelor de cămine, a tijelor de acţionare etc.
4. Reţelele de distribuţie au fost trasate orientativ pe planul de situaţie anexat. Adâncimea de pozare a reţelelor subterane trasate este cuprinsă între 0,5-1,2m.
5. Înainte de începerea lucrărilor se va solicita în scris participarea unui reprezentant al E.ON Gaz Distribuţie la predarea de amplasament şi asistenţă tehnică din partea E.ON Gaz Distribuţie, Centru Reţea Zalau, pe întreaga perioadă de derulare a lucrărilor.
Tariful pentru asistenţa tehnică pentru diverse lucrări edilitare din zona conductelor de gaze în exploatare este de 68 lei/h.
6. Săpătura din zona de protecţie a reţelelor de gaze naturale, aşa cum este aceasta definită de legislaţia în vigoare, se va realiza obligatoriu manual.
7. Pentru reţelele de gaze naturale, a căror acoperire e afectată de lucrarea de construcţie, se va avea în vedere existenţa obligatorie a unui strat de nisip de granulaţie 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minimum 10 cm, de la generatoarea inferioară şi superioară a conductei şi pe o lăţime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.
8. În zona de protecţie a reţelelor de gaze naturale, aşa cum este aceasta definită de legislaţia în vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual pe o înălţime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), măsurată de la generatoarea superioară a conductei.
9. La recepţia la terminarea lucrărilor se va solicita în scris prezenţa unui reprezentant al E.ON Gaz Distribuţie, Centru Reţea Zalau.
10. Prezentul aviz este valabil până la data de 08.04.2015(12 luni),cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism.Prelungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului iniţial.
11. În cazul nerespectării condiţiilor impuse mai sus, avizul îşi pierde valabilitatea.

Cu respect,

Grigore Avram
Sef Centru Retea Zalau

PUZ-Mogyoros