



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. 338 din 22 decembrie 2014

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare PUZ Ferma Pomicolă Meseșul din subzona spații verzi cu dotări în subzona locuințelor cu regim mic de înălțime”, beneficiari Andrei Teodor și soția Andrei Viorica, Haraszy Iosif Gheorghe, Haraszy Andrei Carol, Băican Claudiu Lucian și soția Băican Gabriela

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr.58.464/3.11.2014, Rapoartele comisiilor de specialitate,

În conformitate cu prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională și ale Ordinului nr.2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului;

Văzând Avizul de oportunitate nr.6/23.07.2014 emis de Arhitectul șef și aprobat de Primarul municipiului Zalău prin Dispoziția nr.1230/13.08.2014, Certificatul de urbanism nr.354/1.04.2014 și avizele solicitate prin acest certificat;

Văzând Raportul privind informarea și consultarea publicului nr.58512/3.11.2014,

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

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Modificare PUZ Ferma Pomicolă Meseșul din subzona spații verzi cu dotări în subzona locuințelor cu regim mic de înălțime”, beneficiari Andrei Teodor și soția Andrei Viorica, Haraszy Iosif Gheorghe, Haraszy Andrei Carol, Băican Claudiu Lucian și soția Băican Gabriela, conform documentației anexate și avizate, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Investițiile din zona reglementată se vor realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin prezenta hotărâre și a condițiilor/restricțiilor impuse prin avizele emise de organele de specialitate.

Art.3. Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism parte integrantă din prezenta documentație de urbanism se aplică de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri în ceea ce privește proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile cuprinse în toată zona studiată prin PUZ-ul inițial (PUZ FERMA POMICOLĂ LIVADA MESEȘUL) aprobat prin HCL nr.267/17.10.2005.

Astfel că de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) aplicabil pe întreaga zonă studiată prin PUZ-ul FERMA POMICOLĂ LIVADA MESEȘUL (aprobat prin HCL nr.267/17.10.2005) este cel din Anexa la prezenta hotărâre iar R.L.U. aprobat prin HCL nr.267/17.10.2005 se abrogă.

Art.4.(1) Perioada de valabilitate a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „*Modificare PUZ Ferma Pomicolă Meseșul din subzona spații verzi cu dotări în subzona locuințelor cu regim mic de înălțime*”, beneficiari *Andrei Teodor și soția Andrei Viorica, Haraszy Iosif Gheorghe, Haraszy Andrei Carol, Băican Claudiu Lucian și soția Băican Gabriela* este de 10 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

(2) Valabilitatea prevederilor documentației Plan Urbanistic Zonal „*Modificare PUZ Ferma Pomicolă Meseșul din subzona spații verzi cu dotări în subzona locuințelor cu regim mic de înălțime*”, beneficiari *Andrei Teodor și soția Andrei Viorica, Haraszy Iosif Gheorghe, Haraszy Andrei Carol, Băican Claudiu Lucian și soția Băican Gabriela* se extinde de drept pentru acele investiții care au început în perioada de valabilitate stabilită la alineatul precedent, până la finalizarea acestora.

Art.5. Prin grija Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunica, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportul INSPIRE, și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Arhitectului șef.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău,
- Direcția Administrație Publică Locală
- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului,
- OCPI Sălaj,
- publicare MO al județului, presa locală, site, afișare la sediu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Pop Eugen



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR:

Potroviță Stelian





CIF 261 99 587

MARCU ALINA BIANCA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Zalău, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Sălaj,

tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

**PUZ – MODIFICARE PUZ FERMA POMICOLĂ MESEȘUL DIN SUBZONA SPAȚII VERZI ÎN SUBZONA LOCUINȚELOR
CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME**

VOLUMUL I

ANEXA 1 la HCL 338/22.12.2014
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

POP AUGUST 2014



MEMORIU DE PREZENTARE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITĂ STELIA

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL- MODIFICARE PUZ FERMA
POMICOLĂ MESEȘUL DIN SUBZONA SPAȚII VERZI ÎN
SUBZONA LOCUINȚELOR CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ;

Beneficiari : HARASZY IOSIF GHEORGHE, HARASZY ANDREI-CAROL,
ANDREI TEODOR si ANDREI VIORICA ,
BĂICAN CLAUDIU LUCIAN si BĂICAN GABRIELA;

Zalău, str. 22 Decembrie 1989, nr. 20, jud. Sălaj,
Sat Poarta Salajului, nr. 115A, jud. Sălaj,
Zalău, str. Gheorghe Doja, nr. 25, bl. D25, ap.2, jud. Sălaj.

Proiectant : MARCU ALINA BIANCA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA;

Amplasamentul lucrării : INTRAVILAN, MUNICIPIUL ZALĂU,
STR. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, NR. FN,
JUD. SĂLAJ ;

Data elaborării : AUGUST 2014 ;

1.2 Obiectul lucrării

Solicitarile temei program :

Terenul studiat in P.U.Z. se afla in intravilanul Municipiului Zalău, str. Alexandru Lăpușneanu, nr. FN, jud. Sălaj.

Tema proiectului urmărește reglementarea urbanistica a zonei studiate . Se propune schimbarea functionala a zonei studiate din zone verzi de agrement si dotari in zona de locuinte cu regim mic de inaltime pe terenurile proprietate privata a beneficiarilor :

BENEFICIAR	NR. CADASTRAL conf. C.F.	SUPRAFATA MP.
Andrei Teodor și Andrei Viorica	63366	2 440 mp
Haraszy Iosif Gheorghe si Haraszy Andrei-Carol	63514	4 251 mp
Andrei Teodor și Andrei Viorica	63370	1 290 mp
Andrei Teodor și Andrei Viorica	63642	832 mp
Băican Claudiu Lucian si Băican Gabriela	63643	831 mp
Total Suprafata :		9 644 mp

Suprafata totala a parcelelor studiate in PUZ este de 9 644,00 mp

Terenul studiat are acces de pe strada Corneliu Coposu, prin intermediul străzilor Alexandru Lăpușneanu și Aleea Despina Doamna.

Terenul face parte din P.U.Z. FERMA POMICOLA MESEȘUL mun. Zalău, județul Salaj, având în prezent funcțiunea zone verzi de agrement și dotări aferente, având categoria de folosință fâneată și arabil conform extraselor de carte funciara .

Se dorește schimbarea de destinație în cadrul PUZ FERMA POMICOLA MESEȘUL a următoarelor parcele conform CF. NR. 63370, 63514, 63642, 63643 și 63366 . În prezent zona studiată are destinația de zone verzi de agrement și dotări . Se dorește schimbarea categoriei de folosință a terenurilor din zone verzi de agrement în zona de locuințe cu regim mic de înălțime (P, P+E+M) - LV1 și CM3 subzona mixtă de locuințe și activități complementare de comerț și servicii .

Prevederile programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată :

Planul Urbanistic Zonal s-a întocmit ca urmare a Certificatului de Urbanism nr. 354 din 01.04.2014, emis de Primăria Municipiului Zalău.

Documentația va oferi instrumental necesar realizării unui concept unitar și coerent de dezvoltare a zonei, de echipare edilitară, de rezolvarea circulației, pentru asigurarea unei circulații fluente, prin corelarea cu PLANUL URBANISTIC GENERAL existent al localității și cu P.U.Z. FERMA POMICOLA MESEȘUL.

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează terenurile pentru asigurarea circulațiilor, aceselor și echipamentelor tehnico-edilitare precum și aliniamentul destinației, amplasării construcțiilor, regimul de înălțime al clădirilor și procentul de ocupare/utilizare al construcțiilor.

Conform Certificat de Urbanism, zona studiată se prezintă astfel:

Regimul juridic: Imobilul este constituit din terenuri particulare, proprietatea numiților Andrei Teodor și soția Andrei Viorica, Haraszy Iosif Gheorghe , Haraszy Andrei Carol, Baican Claudiu Lucian și soția Baican Gabriela și este situat în intravilanul Municipiului Zalău.

Regimul economic: Conform PUG 2010 (PUZ FERMA POMICOLĂ MESEȘUL) Subzona spații verzi cu dotări; Imobilul se află în zona "B" de impozitare fiscală a Municipiului.

Regimul tehnic:

Conform PUG 2010 (PUZ FERMA POMICOLĂ MESEȘUL) Subzona spații verzi cu dotări; Imobilul se află în "B" de impozitare fiscală a municipiului; Conform PUZ Ferma Pomicolă Meseșul Subzona spații verzi cu dotări; Sunt admise: Lăcașuri de cult, restaurante, agenții de turism, comerț cu amănuntul, spații plantate, scuaruri, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, servicii sociale; Condițiile de amplasare a dotărilor și regimurile de înălțime se vor preciza prin PUD.

1.3 Surse de documentare

La întocmirea documentației au fost consultate următoarele :

- Plan Urbanistic General municipiul Zalău avizat în 2010, proiectant general S.C. EXPERIMENT PROIECT S.R.L. – CLUJ NAPOCA;
- Plan Urbanistic Zonal –Ferma Pomicolă Meseșul ;
- Ortofotoplanuri furnizate de O.C.P.I. Salaj - Zalău;
- Documentație topografică întocmită de SC TOP ROM SRL, Breje Alin-Adrian;
- Studiu geotehnic întocmit de ing. geolog Balint Barna -întreprindere individuală;

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat în conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000. În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea 50/1991(republicată, actualizată 2009) privind autorizarea executării construcțiilor, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată în 2002, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată prin Legea nr. 289/2006.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

De-a lungul anilor terenul studiat a avut diverse funcțiuni de natură agricolă: ferma pomicolă – zona intravilan.

Prin PUZ Ferma Pomicolă Meseșul, terenul studiat este prevăzut cu funcțiunea de spațiu verde și zona de agement cu dotări.

Accesul la cele 5 parcele studiate se realizează de pe strada Alexandru Lăpușneanu și Alea Despina Doamna.

Terenul aferent zonei este liber de sarcini și are categoria de folosință fâneață și arabil conform extraselor de carte funciara.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Localitatea fiind în continuă dezvoltare, iar zona studiată este adiacentă unor zone cu specific de locuire LV1 și CM3, aceasta zonă este considerată cu potențial de dezvoltare în acest sens.

- Potential de dezvoltare.

Interesul proprietarilor de terenuri este unul ridicat, în sensul dorinței manifestate de construirea de locuințe individuale, zona fiind ușor accesibilă de pe străzile Corneliu Coposu, str. Alexandru Lăpușneanu, strazi modernizate.

Zonele adiacente amplasamentului studiat dispun de utilități necesare: energie electrică, apă potabilă din rețeaua publică și canalizare menajeră / pluvială.

2.2 Incadrare în localitate

- Pozitia zonei față de intravilanul localității.

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Zalău, PUZ Ferma Pomicolă Meseșul.

În cadrul municipiului, amplasamentul este în partea de Est, iar vecinătățile sunt următoarele:

NORD

- strada Stefan Cel Mare, Alea Despina Doamna

EST

- strada Alexandru Lăpușneanu și terenuri proprietate particulară, zonă cu funcțiunea CM3;

SUD

- strada Corneliu Coposu și teren aparținând Direcția Agricolă;

VEST

- teren proprietăți private cu locuințe construite, zonă cu funcțiunea LV1 și CM3.

•Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii cu domeniul edilitar, etc.

Accesul auto la parcele se va face de pe strada Alexandru Lăpuşneanu si Aleea Despina Doamna.

Zona oferă posibilitatea dotării cu reţele edilitare, prin racord la reţelele situate pe str. Alexandru Lăpuşneanu şi pe Aleea Despina Doamna.

2.3 Elementele cadrului natural

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

Orasul Zalau resedinta judetului Salaj, este situat 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 “osoai”, separate prin insequi relative accentuate.

Depresiunea Zalau este redusa ca extensiune, avand forma unui golf alungit pe directia sud-nord, pe cursul superior al vail omonime. Altitudinile sale sunt cuprinse intre 250-450 m. Subasmentul este alcătuit 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.

Reţeaua 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 vail 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 vail.

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

Temperatura aerului reflectă, în parte caracteristicile climatului temperat continental a 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 evoluţie continuă, la 6 valori medii negative în intervalul Decembrie – Februarie şi 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 – Februarie), 9,4°C la 20,5°C primăvara, 32,2°C la 25,2°C vara şi 8,5°C la 21,3°C toamna.

Umezeala aerului, reprezinta valoarea medie multianuala a umezelii relative a aerului. La Zalau aceasta 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

norozse advective rezultate din circulația maselor de aer (nori stratiformi, frontali) sunt prezenți și nori locali, de origine convectivă.

Valoarea medie anuală în zona Zalău este de 5,2 și 5,8 zecimi.

Precipitații atmosferice.

Datorită poziției sale, orașul Zalău beneficiază de cantități anuale de precipitații de peste 630 l/m². Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental-temperat, caracterizat printr-un maxim în luna iunie (99.1 l/m²) și un minim în luna februarie (28.5 l/m²).

O caracteristică a regimului pluviometric a zonei Zalău o constituie distribuția semestrială inegală a cantităților de precipitații. Astfel cum este normal în semestrul cald al anului cad 66% din totalul anual de precipitații (415.61 m²), iar în semestrul rece 34% (218 l/m²). Raportat pe anotimpuri, cele mai mari cantități de precipitații se înregistrează vara 39% și primăvara 26%. Toamna și iarna cantitățile de precipitații sunt asemănătoare 18 %, respectiv 17 % din cantitatea anuală. Și în această zonă, datorită caracteristicilor specifice climatului temperat-continental, cantitățile de precipitații din anumiți ani, prezintă abateri semnificative comparativ cu cantitatea medie multianuală.

Regimul vânturilor în zonă este condiționat atât de succesiunea diferitelor formațiuni barice care traversează continentul European cât și de relieful limitrof arealului studiat, relief care imprimă curenților de aer orientări dictate de configurația sa, influențând vizibil direcția și viteza vântului.

Din datele prelucrate și interpretate rezultă că frecvența anuală cea mai mare (17.4%) o dețin vânturile din direcția sud-est, urmate de vânturile din nord-vest (10.1%) și de cele din sud-vest (9%). Cele mai reduse frecvențe anuale, în această zonă, o dețin vânturile din direcțiile nord-est (3 %), nord (1.7%) și est.

Variația frecvenței vânturilor pe direcția de timp de un an este mai sugestivă pe anotimpuri. Astfel vânturile de sud-est predominante iarnă (21.2%), primăvara (19%) și toamna (18.9%). Vara în schimb predominante devin vânturile din nord-vest (13.3%). De altfel, nord-vestul este a doua direcție predominantă primăvara (11.7%) și toamna (8.1%); iarnă ce-a de-a doua direcție predominantă fiind sud-vestul (8.9%).

Reteaua hidrografică

Din punct de vedere hidrografic, municipiul Zalău este străbătut pe direcția sud-nord de râul Zalău și afluentul acestuia Valea Mitei.

Râul Zalău, afluent de dreapta al Crasnei își dezvoltă bazinul și cursul superior pe teritoriul administrativ al municipiului, având izvoarele pe flancul vestic al Mesesului.

Alimentarea are în cea mai mare parte un caracter pluvio-nival, pe perioada de vară-toamna, un rol important în asigurarea debitului de scurgere jucându-l și alimentarea subterană.

Regimul scurgerii este de tip Carpatic Transilvănean (CT) cu debite mari timpurii de primăvară care durează 1-2 luni (martie-aprilie). Această perioadă este urmată de viiturile de la începutul verii. Începând din luna iulie și până în septembrie se instalează seceta hidrologică care se sfârșește cu viiturile de toamnă ce au o frecvență de 30-40%. Iarna se pot produce viiturile pe fondul unor mase de aer cald, de origine Mediteraneană și au o frecvență de 10-20 %. Datorită însă gradului ridicat de împadurire a bazinului superior al Văii Zălaului, producerea unor debite de inundație este mult atenuată. Debitul mediu multianual al Zălaului la ieșirea din municipiu este de cca. 0,5-0,6 m³/s.

Apele freatice din zonă municipiului Zalău sunt rezultatele unei structuri geologice complexe, aici întâlnindu-se atât ape freatice cât și de adâncime.

Alternanța de roci permeabile (nisipuri, pietrisuri) cu roci impermeabile (argila, marmă) și tectonica în anticlinale și sinclinale au oferit posibilitatea formării orizonturilor acvifere arteziene. Pe versantul nord-vestic al Munților Meses la contactul glaciului cu cristalinul montan, format din intercalări de nisip și pietrisuri (aliniamentul constituie vechiul tarm marin din Pannonian) se dezvoltă în prezent suprafața de alimentare cu apă a strătelor captive. Domeniul de alimentare se extinde între altitudinile de 350 m și 650 m. Infiltrarea apei pluviale în stratul acvifer captive este favorizat și de vegetația naturală prezentă în zonă,

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 orizonturilor acvifere variaza intre 5-10 m. In urma analizei a 5 foraje in perimetrul municipiului Zalau s-au putut stabili conditiile hidrologice si evidenta 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 10 l/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 micșorarea 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 geotehnice

GEOLOGIA

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este situat in bazinul neogen al Simleului.

Roca de bază este reprezentata prin argila mămoasa cenusie de vârstă pontiană peste care s-au depus formațiuni mai recente deluviale reprezentate prin argile, argile nisipoase, nisipuri și pietrișuri.

GEOMORFOLOGIA

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat este situat pe un teren cu panta variabila diferind de la o parcela la alta.

HIDROGEOLOGIC

In zona studiată apa subterană nu a fost interceptată.

TOPOGRAFIC

Terenul studiat este amplasat în intravilanul localității Zalău, livada "Meseș", județul Sălaj.

Terenul studiat este orientat spre sud-est, beneficiind de o insorire foarte bună.

STABILITATEA TERENULUI

Zona studiată se prezintă relativ stabil fără alunecări de teren active, sau mai vechi. Clădirile din jur nu prezintă crăpături sau fisuri care să se datoreze terenului de fundare. Considerăm că prin respectarea strictă a prevederilor din prezentul studiu construcțiile se pot executa fără a pereclita stabilitatea terenului.

In vederea determinarii succesiunii stratigrafice si a stabilirii condițiilor de fundare a fost executat 1 foraj Ø 4" ale cărui rezultate sunt prezentate in fișa forajului.

STRATIFICAȚIA TERENULUI

- Lucrările executate au pus in evidență următoarea stratificație pentru terenul studiat:
1. sol vegetal de 0,6 m grosime;

2. între – 0,6 -3,5 m argila prăfoasă galbenă verzuie, cu concrețiuni calcaroase, fragmente de tuf, vârtosă, cu activitate medie;
3. între – 3,5-6,0 argila vineție, tare, cu activitate medie.

CONDITII DE FUNDARE

Luând în considerare condițiile naturale, morfologia terenului și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare se dau următoarele condiții de fundare (cu respectarea măsurilor de la capitolul 3):

- se va funda în stratul de argila prăfoasă cafenie verzuie (2) cu următorii caracteristici geotehnici de calcul:

- $I_c = 0.93$
- $e = 0.75$
- $\gamma = 19.23 \text{ kN/mc}$ (greutate volumetrică)
- $\varphi = 15^\circ$ (unghiul de forfecare)
- $c = 15 \text{ kPa}$ (coeziunea)
- $E = 19500 \text{ kPa}$ (modulul de deformare liniară)

Conform STAS 1243-88 acest strat face parte din categoria pământurilor cu umflături și contracții mici, având:

- $I_p = 40.76$ (indice de plasticitate)
- $WL = 63.68$ (limită de curgere)
- $U_L = 90 \%$ (umflare liberă)

$W_s = 22.92$ (limită de frământare)

$A_2 = 30\%$ (fracția de ultraargilă)

$I_A = 1.2$ (indice de activitate)

Adâncimea de fundare: -1.10 m față de cota terenului natural.

La predimensionarea fundațiilor se poate lua presiunea convențională:

- $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$ cf. STAS 3300/2/1985.

Presiunea convențională se va calcula în funcție de adâncimea de fundare (D) și lățimea fundațiilor (B), conform STAS 3300/2-85, pct.8.2., cu formula:

$$P_{conv} = P_{conv} + C_B + C_D$$

ADÂNCIMEA DE ÎNGHET

Conform STAS 6054-77 adâncimea de înghet este de 0.80 m.

GRADUL DE SEISMICITATE

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

În conformitate cu prevederile P 100-1-2006, zona localității Zalău se încadrează în zona de calcul F cu valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0.08 g$ și perioada de colț $T_c = 0.7 \text{ sec}$.

MASURI SI RECOMANDARI

Ținând cont de caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare facem câteva recomandări privind proiectarea și executarea fundațiilor prevăzute în normativul NE 001-96.

- Nu se permite folosirea la nivelări sau umpluturi a nisipului, molozului sau a altor materiale drenante.

- Spațiile din jurul fundațiilor se vor umple cu argila compactată în straturi de 0,20m, sau se vor prevedea cu alte materiale hidroizolante fundațiile și pereții subterani.

- Conductele purtătoare de apă, să fie bine realizate și fără legătura directă cu construcția la străbaterea pereților.

- Evacuarea apelor superficiale prin pante de scurgere spre exterior (la distanțe mai mari de 10 m).
- În cazul subsolului se recomandă ca acesta să fie hidroizolat și prevăzut cu dren de descărcare gravitațională, datorită faptului că în perioadele ploioase apare fenomenul de infiltrare a apelor meteorice care pot afecta fundația construcției și stabilitatea locală a versntului.
- Având în vedere posibilitatea ca în perioadele bogate în precipitații să apară apa, recomandăm un sistem de drenaj în jurul fundațiilor.
- Săpăturile se vor executa pe tronsoane scurte din aval în amonte.
- Ultimii 0.20 m de săpătură se vor executa imediat înainte de turnarea betoanelor.
- În cazul taluzurilor ce depășesc 1.00 m se vor prevedea ziduri desprijin.
- Amplasamentul va fi protejat împotriva apelor din precipitații atât în timpul execuției lucrărilor cât și în timpul exploatării construcției.
- În jurul construcției se vor prevedea trotuare etanșe cu înclinarea de la construcție spre exterior.
- Nu se permite plantarea de vegetație arboricolă de talie mare la mai puțin de 4 m de construcții.
- Terenul de fundare conform $T_s - 1994$ se încadrează în categoria "tare".

2.4 Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

Zona nu prezintă aspecte critice referitoare la circulația din zona. Strazile existente, de pe care se face accesul la parcelele studiate în PUZ, str. Corneliu Coposu, str. Alexandru Lăpușneanu și str. Aleea Despina Doamna, sunt strazi modernizate, cu îmbrăcăminte asfaltică definitivă.

Strada Alexandru Lăpușneanu este o stradă cu lățimea cuprinsă între 15,60 și 18,60 m având parte carosabilă cuprinsă între 10,85 m și 11,25 m, trotuare de 1,50/ 1,65 m de o parte și de alta și un spațiu verde de 1,45 m pe partea stângă a direcției de urcare spre str. Ștefan Cel Mare.

Aleea Despina Doamna este o stradă modernizată, cu lățimea de 11,10 m. Aceasta prezintă o zonă carosabilă cu lățimea de 6,00 m, spațiu verde de 1,00 m de o parte și de alta și trotuare de 1,60 m pe ambele părți.

Accesul la parcelele existente se realizează de pe strada Alexandru Lăpușneanu și Aleea Despina Doamna.

- Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi.

Strazile existente sunt modernizate și iluminate electric. Nu se impune rerealizarea unor artere noi sau modernizarea celor existente.

2.5 Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Pe zona studiată nu există construcții.

În vecinătatea zonei studiate există realizate case de locuit cu nivele de înălțime P+M, D+P+M și un bloc de locuințe colective cu P+4E.

Terenul aferent amplasamentului studiat are funcțiunea, conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul de Zone verzi de agrement și dotări, având categoria de folosință arabilă și fâneată.

- **Relationari între funcțiuni**

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Zalău. Se are în vedere zonificarea zonei prin asigurarea unor zone de locuințe cu regim mic de înălțime LV1 și a unei zone mixte de locuințe și activități complementare de comerț și servicii CM3. Zonele propuse vor fi în concordanță cu zonele adiacente care au aceeași funcțiune LV1 și CM3.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Pe zona studiată nu există construcții.

Procentul de ocupare a terenului este 20% conform PUZ existent :

$POT = S_c / S_T \times 100$; $POT_{max} = 20\%$, $CUT_{max} = 0,50$

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

În zonele învecinate există construcții în curs de execuție: un bloc de locuințe cu P+4E și case de locuit în curs de execuție sau finalizate.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine, asigurarea cu spații verzi**

Zona dispune de posibilitatea racordării la toate serviciile existente în zonă. Pe strada Alexandru Lăpușneanu și Aleea Despina Doamna există rețele de apă, canalizare, electrice, telecomunicații, etc.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Pe terenul studiat, nu există spații verzi amenajate. Terenul este neamenajat, existând zone cu vegetație spontană.

La strada Alexandru Lăpușneanu și Aleea Despina Doamna există pastile de spații verzi amenajate ce delimitează carosabilul de trotuare.

Spațiile verzi în interiorul parcelelor vor fi asigurate prin zonele ce rămân în jurul clădirilor construite, spații verzi amenajate.

Se propune ca împrejmuirea proprietăților de la strada să fie dublată de o zonă verde cu lățimea de cel puțin 1,00m.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată**

Zona nu prezintă riscuri naturale. Conform studiului geotehnic elaborat, zona este bună pentru efectuarea de construcții.

În Planul Urbanistic General elaborat în anul 2010, atestă că în zona învecinată nu sunt zone cu riscuri naturale.

2.6 Echipare edilitară

- **Studiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport a energiei electrice, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)**

În zona studiată există rețele de utilități (energie electrică, alimentarea cu apă, canalizare menajeră/pluvială) care momentan asigură necesarul de consum pentru imobilele propuse în zonă.

Alimentarea cu energie electrică

Situația energetică din zonă: alimentarea cu energie electrică a consumatorilor casnici și iluminatul public se face prin rețelele de cabluri subterane amplasate la min. 70cm și la o distanță de min. 1,5m față de conductele de apă sau canalizare. În zonă există și rețele aeriene de electricitate.

Iluminatul public este realizat prin amplasarea de stalpi metalici cu corpuri de iluminat, pozate numai pe o parte a strazilor.

Alimentarea cu apă potabilă

Zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, racordată la rețeaua orășenească existentă.

Rețele de canalizare

Zona dispune de rețea pentru colectarea apelor uzate menajere și pluviale. Evacuarea apelor menajere se face printr-un sistem centralizat de tip sistem divizor (separator) cu rețele diferite pt. colectarea apelor menajere, respectiv pt. colectarea și evacuarea apelor pluviale.

Sistemul de colectare si evacuare a apelor menajere este format din conducte subterane principale, in care se varsa conductele de serviciu amplasate pe fiecare strada si conductele de racord. Din conductele de serviciu, apele uzate vor fi deversate in conductele existente in emisar. Pe traseu, in intersectiile de strazi, respectiv la 50m sunt amenajate camine de vizitare .

Datorita faptului ca relieful prezinta o panta accentuata dinspre nord spre sud, nu este necesara amenajarea de statii de pompare, evacuarea realizandu-se gravitational.

Colectarea si evacuarea apelor pluviale este realizata prin guri de canal si sistem subteran cu deversare in conducta de canalizare, existente pe strazile Kossuth si Coeneliu Coposu .

Reteaua de evacuare a apelor uzate este racordata la reseau de canalizare menajera oraseneasca .

Alimentare cu gaz metan

Zona nu dispune de o retea de gaze naturale.

Alimentare cu energie termică

În zona studiată nu există rețele de energie termică, pentru asigurarea apei calde menajere și încălzire.

Rețele de telefonie

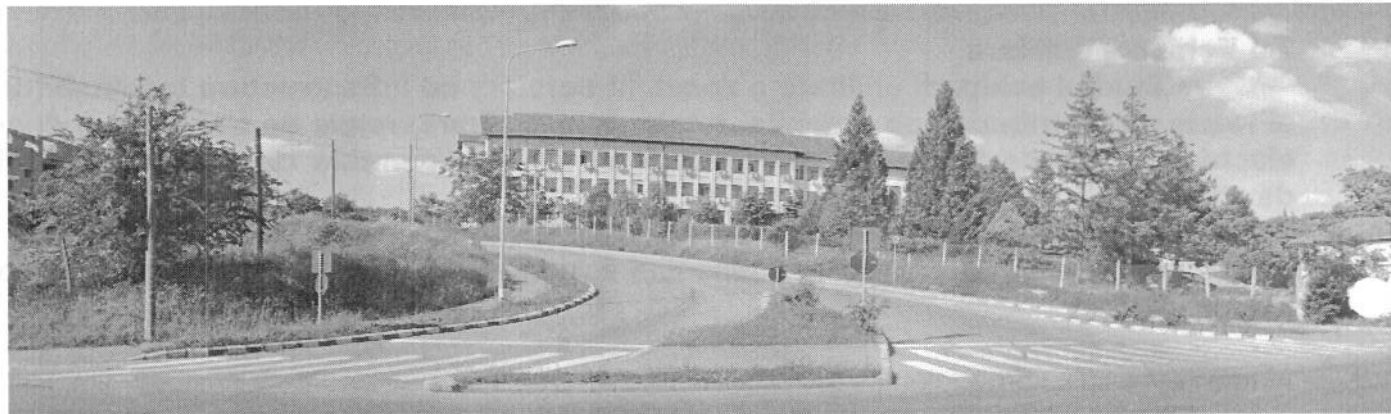
Pe terenul care face obiectul analizei sunt rețele de telefonie fixa urbana realizata prin extinderea rețelei de telefonie din strada Kossuth.

Semnalul de telefonie mobila este foarte bun pentru principalele rețele care activeaza pe teritoriul judetului.

● **Principalele disfunctionalitati**

Zona nu prezinta disfunctionalitati in ceea ce priveste asigurarea cu utilitati.

SITUATIA EXISTENTA A ZONEI



VEDERE ACCES PE STRADA ALEXANDRU LĂPUȘNEANU DIN ZONA STRAZII C. COPOSU



VEDERE PARCELA PROPRIETATEA LUI ANDREI TEODOR SI ANDREI-VIORICA, CU CF 63366.

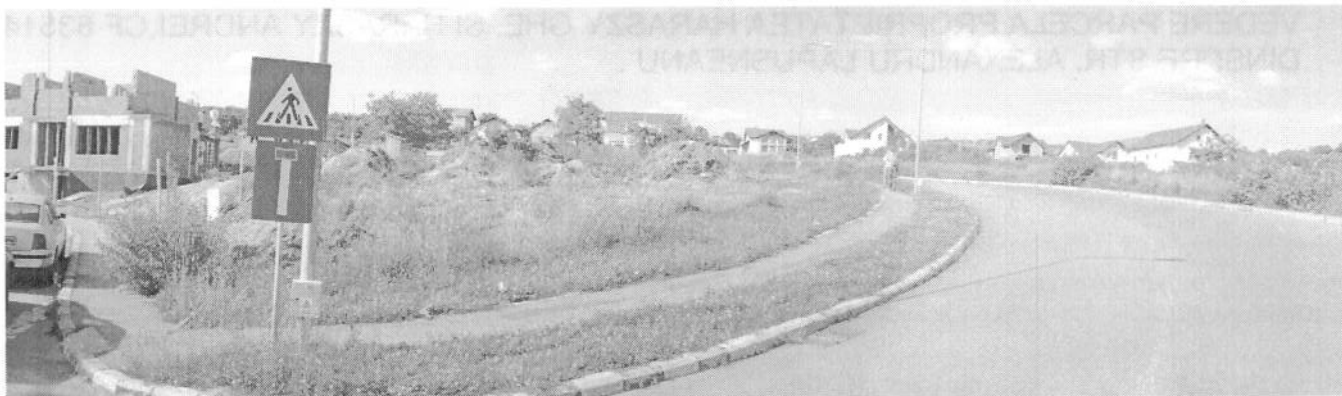
VEDERE PARCELA PROPRIETATEA HARASZY GHE. SI HARASZY ANDREI,CF 63514
DINSPRE STR. ALEXANDRU LAPUSNEANU .



VEDERE PARCELA PROPRIETATEA HARASZY GHE. SI HARASZY ANDREI,CF 63514



VEDERE PARCELA PROPRIETATEA LUI ANDREI TEODOR SI ANDREI VIORICA, CF
63370



VEDERE PARCELA PROPRIETATEA LUI ANDREI TEODOR SI ANDREI VIORICA, CU CF 63642 SI VEDERE PARCELA PROPRIETATEA LUI BAICAN LUCIAN SI GABRIELA, CU CF 63643 .

2.7 Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM(nr. 214/RT1999)- MLPAT(nr. 16/NN/1999) si ghidului de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

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

• Reletia cadru natural-cadrul construit

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

Terenul studiat nu prezinta urme 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.

Construciile propuse – cladiri de locuinte individuale, nu presupun deteriorarea mediului inconjurator, deci nu se pune problema realizării unor lucrări speciale de reconstrucție ecologică.

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

Se vor respecta legile în vigoare in ceea ce privește 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 și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona**

Nu există cai de comunicații și rețele necesare echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zona.

Terenul studiat nu prezintă urme de poluare anterioară sau existentă. Nu au fost identificate surse de poluare a solului și subsolului. Construcțiile propuse nu presupun deteriorarea mediului înconjurător, deci nu se pune problema realizării unor lucrări speciale de reconstrucție ecologică.

Prin lucrările de proiectare se vor asigura atât protecția solului și subsolului, a bio și ecosistemelor diverse (terestre sau acvatice) actuale sau viitoare cât și a așezărilor umane, a sănătății oamenilor cât și protejarea obiectivelor de interes public.

Protecția solului, a subsolului și a ecosistemelor terestre, prin măsuri adecvate de gospodărire, conservare, organizare și amenajare a teritoriului, este obligatorie pentru proiectarea lucrărilor de construcții.

În timpul execuției se va ține seama de reglementările în vigoare privind colectarea, transportul, depozitarea și reciclarea deșeurilor.

Pe durata exploatării și întreținerii obiectivului de investiții se vor respecta măsurile de protecție a mediului în conformitate cu legislația în vigoare.

Zona studiată prezintă cai de circulație și rețele edilitare deja realizate. Acestea nu prezintă nici un risc pentru zona studiată și vecinătatea acesteia.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zona studiată nu au fost evidențiate valori de patrimoniu.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Zona nu prezintă potențial balnear sau turistic.

2.8 Opțiuni ale populației

PUZ - Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală

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

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

- **Actorii implicați în procesul de implementare a PUZ**

Administrația Publică Locală are ca principală sarcină coordonarea și planificarea dezvoltării locale: ea acționează ca lider și ca partener în același timp, potrivit scopului urmărit și gradului de implicare necesar.

Cetățenii structurați în grupuri de interese și pe venituri, constituie factorul de bază în implementarea politicilor de dezvoltare locală: sunt sursa principală de informații la nivelul

PUZ-ului și instrumentul principal de control al adecvării propunerilor, sunt de asemenea, mijlocul permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.

Prin punerea în posesie conform Legii nr. 18/1991 și în acord cu tendințele de dezvoltare ale municipiului Zalău, cetățenii, deținători de terenuri din zona studiată, și-au manifestat intenția de a construi locuințe pe terenurile deținute.

Acestia considera ca, funcțiunea propusă prin PUZ Ferma Pomicola Meseșul, pentru terenul detinut de aceștia, nu este în concordanță cu doleanțele lor, fapt pentru care au solicitat în autorităților locale de a schimba funcțiunea pentru aceste spații.

Doleanțele lor au fost materializate prin întocmirea acestui PUZ, care schimbă funcțiunea zonei studiate. Se dorește schimbarea de destinație în cadrul PUZ FERMA POMICOLĂ MESEȘUL a parcele având CF. NR. 63370, 63514, 63642, 63643 și 63366.

În prezent zona studiată are destinația de zone verzi de agrement cu dotări.

Se dorește schimbarea categoriei de folosință a terenurilor din zone verzi de agrement și dotări în zona de locuințe individuale cu regim mic de înălțime (P, P+E+M) - LV1 și zona mixă CM3 (max. P+2E).

• Etape relevante ale PUZ

Informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări în structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală - modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiunile. În care este valorificată suma resurselor.

Evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUZ. Odată însușite, PUZ și regulamentul aferent devin "lege" locală.

Monitorizarea este un proces complex în cadrul căruia presiunile interesului comunității le domină de regulă pe cele ale intereselor individuale, iar obiectivele pe termen mediu fac, mai puțin interesante pe cele pe termen scurt. Înțelegerea acestui raport este importantă pentru construirea unei atitudini civice durabile.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

Proiectantul considera realizabilă inițiativa proprietarilor.

Datorită faptului că terenul studiat se află adiacent unor zone cu funcțiunea de locuire, schimbarea destinației existente, în acest tip de funcțiune este considerată oportună.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

• Studiul topografic

Terenul studiat este amplasat în intravilanul localității Zalău, livada "Meseș", județul Sălaj.

Terenul studiat este orientat spre sud-est, beneficiind de o însoțire foarte bună.

• Studiul geotehnic

Luând în considerare condițiile naturale, morfologia terenului și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare se dau următoarele condiții de fundare (cu respectarea măsurilor de la capitolul 3):- se va funda în stratul de argilă prăfoasă cafenie verzuie (2) cu următorii caracteristici geotehnici de calcul:

- $I_c = 0.93$
- $e = 0.75$
- $\gamma = 19.23 \text{ kN/mc}$ (greutate volumetrică)
- $\phi = 15^\circ$ (unghiul de forfecare)
- $c = 15 \text{ kPa}$ (coeziunea)

- $E = 19500 \text{ kPa}$ (modulul de deformare liniară)

Conform STAS 1243-88 acest strat face parte din categoria pământurilor cu umflături și contracții mici, având:

$I_p = 40.76$ (indice de plasticitate)

$WL = 63.68$ (limită de curgere)

$U_L = 90 \%$ (umflare liberă)

$W_S = 22.92$ (limită de frământare)

$A_2 = 30\%$ (fracția de ultraargilă)

$I_A = 1.2$ (indice de activitate)

Adâncimea de fundare: -1.10 m față de cota terenului natural.

La predimensionarea fundațiilor se poate lua presiunea convențională:

- $P_{\text{conv}} = 250 \text{ kPa}$ cf. STAS 3300/2/1985.

Presiunea convențională se va calcula în funcție de adâncimea de fundare (D) și lățimea fundațiilor (B), conform STAS 3300/2-85, pct.8.2., cu formula:

$$P_{\text{conv}} = P_{\text{conv}} + C_B + C_D$$

ADÂNCIMEA DE ÎNGHET

Conform STAS 6054-77 adâncimea de înghet este de 0.80 m .

GRADUL DE SEISMICITATE

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

În conformitate cu prevederile P 100-1-2006, zona localității Zalău se încadrează în zona de calcul F cu valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0.08 \text{ g}$ și perioada de colț $T_c = 0.7 \text{ sec}$.

MASURI SI RECOMANDARI

Ținând cont de caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare facem câteva recomandări privind proiectarea și executarea fundațiilor prevăzute în normativul NE 001-96.

- Nu se permite folosirea la nivelări sau umpluturi a nisipului, molozului sau a altor materiale drenante.

- Spațiile din jurul fundațiilor se vor umple cu argila compactată în straturi de $0,20 \text{ m}$, sau sau se vor prevedea cu alte materiale hidroizolante fundațiile și pereții subterani.

- Conductele purtătoare de apă, să fie bine realizate și fără legătura directă cu construcția la străbaterea pereților.

- Evacuarea apelor superficiale prin pante de scurgere spre exterior (la distanțe mai mari de 10 m).

- În cazul subsolului se recomandă ca acesta să fie hidroizolat și prevăzut cu dren de descărcare gravitațională, datorită faptului că în perioadele ploioase apare fenomenul de infiltrare a apelor meteorice care pot afecta fundația construcției și stabilitatea locală a versantului.

- Având în vedere posibilitatea ca în perioadele bogate în precipitații să apară apă, recomandăm un sistem de drenaj în jurul fundațiilor.

- Săpăturile se vor executa pe tronsoane scurte din aval în amonte.

- Ultimii 0.20 m de săpătură se vor executa imediat înainte de turnarea betoanelor.

- În cazul taluzurilor ce depășesc 1.00 m se vor prevedea ziduri desprijin.

- Amplasamentul va fi protejat împotriva apelor din precipitații atât în timpul execuției lucrărilor cât și în timpul exploatării construcției.

- În jurul construcției se vor prevedea trotuare etanșe cu înclinarea de la construcție spre exterior.

- Nu se permite plantarea de vegetație arboricolă de talie mare la mai puțin de 4 m de construcții.

- Terenul de fundare conform $T_s - 1994$ se încadrează în categoria "tare".

Teritoriul studiat:

Suprafata de teren de 9.644,00 mp studiat în PUZ Ferma Pomicolă Meseșul, de-o parte și de alta a străzii Alexandru Lăpușneanu, strada ce prezintă accesul principal în cartier.

Zonificarea funcțională existentă este următoarea:

Conform PUZ Ferma Pomicolă Meseșul, pr. nr. 18986/2004, aprobat cu HCL 267/17.10.2005, terenul studiat este situat în subzona spații verzi cu dotări. Sunt admise: lăcașuri de cult, restaurante, agenții de turism, comerț cu amănuntul, spații plantate, scuaruri, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, servicii sociale.

Tema proiectului este schimbarea subzonei de spații verzi cu dotări în subzona locuințelor cu regim mic de înălțime, la solicitarea proprietarilor de terenuri din zona respectivă.

Zonificarea funcțională propusă este următoarea:

Prin PUZ se propune schimbarea funcțiunii din subzona de spațiu verde cu dotări prevăzut în PUZ Ferma Pomicolă Meseșul în subzona locuințelor cu regim mic de înălțime în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice prevăzute în Art. 47, alin (2) din Legea 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Prin documentația de urbanism se propune:

ZONA DE LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME – LV1

- zona de locuințe individuale izolate cu regim mic de înălțime;

Indici urbanistici:

POT maxim propus = 20%

CUT maxim = 0,5

Regimul de înălțime maxim P,P+2E (P+E+M) (pentru parcelele la care din înscrierea în teren rezultă demisol regimul maxim de înălțime va fi de D+P+E/M).

Suprafața minimă a parcelei 650,00 mp.

Reglementări prevăzute în AVIZUL DE OPORTUNITATE

- În vederea aprobării, documentația PUZ se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;

- Piesele desenate aferente întocmirii PUZ (planșele de reglementări) se vor elabora în sistem de coordonate Stereo 70, iar fișierul DWG pe un suport electronic va face parte integrantă a documentației;

- Prin PUZ se vor respecta următoarele:

- nu se vor permite construirea locuințelor colective, iar la utilizări interzise se vor introduce și locuințe colective;

- se vor face corecturile în vederea corelării părții scrise cu partea desenată din PUZ inițial, iar noul regulament va fi aplicabil pentru toată suprafața studiată prin PUZ inițial.

SE AVIZEAZĂ documentația prezentată " Modificare PUZ Ferma Pomicolă Meseșul din subzona spații verzi în subzona locuințelor cu regim mic de înălțime ", beneficiar Andrei Teodor și soția Andrei Viorica, Haraszy Iosif Gheorghe, Haraszy Andrei Carol, Baican Claudiu Lucian și soția Baican Gabriela, în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice necesare organizării, amenajării și construirii, cu respectarea legislației în vigoare și a condițiilor de mai sus.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. aprobat terenul care face obiectul PUZ se supune reglementărilor PUZ aprobat – PUZ Ferma Pomicolă Meseșul.

Astfel, zona studiată este cuprinsă în Zona spațiilor verzi, subzona Spații verzi cu dotări.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este de zone verzi de agrement și dotări. Sunt admise: lăcașuri de cult, restaurante, agenții de turism, comerț cu amănuntul, spații plantate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, servicii sociale. Condițiile de amplasare a dotărilor și regimurile de înălțime se vor preciza prin PUD.

Se impune interdicția de construire a acestor zone (cuprinse în cvartalul 13 și 16) temporar, până la reglementarea traseului străzilor 8 și 20 și a lucrărilor de sistematizare verticală necesare.

Zona studiată este traversată de cai de circulație auto și pietonale. Aceasta zona are funcțiunea de **Zona de circulații**:

Utilizarea funcțională a zonei este circulație carosabilă și pietonală.

Cuprinde subzonele drumuri existente, modernizate, carosabil nou, parcaje, platforme gospodărești, trotuare, alei pietonale.

Reglementari:

Pentru partea carosabilă se vor folosi îmbrăcăminte asfaltice ușoare, iar pentru trotuare și alei pietonale se vor utiliza pavaje din dale de beton prefabricate. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

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

S-au făcut propuneri de asigurare a bransamentelor la rețelele de utilități existente.

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

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

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

Beneficiarii au solicitat amplasarea pe teren a unor construcții cu funcțiunea de locuințe individuale LV1 și o subzonă mixtă de locuințe și activități complementare de comerț și servicii – CM3.

Pentru punerea în valoare a cadrului natural, se impun o serie de măsuri: amenajarea de spații verzi pe parcelă (min. 40 % din suprafața lotului): plantarea unui copac / 100 mp. la o distanță de minim 4 m față de construcții.

3.4 Modernizarea circulației

Drumurile existente în zona, de pe care se face accesul la parcelele studiate în PUZ, str. Corneliu Coposu, str. Alexandru Lăpușneanu și str. Aleea Despina Doamna, sunt străzi modernizate, cu îmbrăcăminte asfaltică definitivă.

Strada Alexandru Lăpușneanu este o stradă cu lățimea cuprinsă între 15,60 și 18,60 m având parte carosabilă cuprinsă între 10,85 m și 11,25 m, trotuare de 1,50/ 1,65 m de o parte și de alta și un spațiu verde de 1,45 m pe partea stângă a direcției de urcare spre str. Ștefan Cel Mare.

Aleea Despina Doamna este o stradă modernizată, cu lățimea de 11,10 m. Aceasta prezintă o zonă carosabilă cu lățimea de 6,00 m, spațiu verde de 1,00 m de o parte și de alta și trotuare de 1,60 m pe ambele părți.

Accesul la parcelele existente se realizează de pe strada Alexandru Lăpușneanu și Aleea Despina Doamna.

Nu este necesar a se realiza lucrari sau propuneri de modernizare a cailor de circulatie existente.

3.5 Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici

Pe terenul studiat se prevede o zonificare funcționala conform plansei U03
REGLEMENTARI URBANISTICE și anume :

- **LV1** zona de locuinte cu regim min de inaltime
- **CM3** subzona mixta de locuinte si activitati complementare de comert si servicii
- **CC** cai de comunicatie rutiera existenta
- **SV** spatii verzi propuse
- constructii existente

La solicitarea proprietarilor se propune intocmire **PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PUZ FERMA POMICOLĂ MESEȘUL DIN SUBZONA SPAȚII VERZI ÎN SUBZONA LOCUINTELOR CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME** ;

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 familiale in concordanta cu functiunile zoneleor invecinate –LV1;
- Stabilirea unei subzone cu functiune mixta de locuinte si activitati complementare de comert si servicii – CM3;
- Zonificarea functionala a teritoriului – avand in vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului;
- Respectarea tramei stradale pentru acces la parcelele proprietarilor si a profilelor transversale caracteristice existente;
- 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 mixte LV1, respectiv CM3, se propune ca documentatia pentru zona studiata sa fie intocmita corelat cu reglementarile regulamentului de urbanism aferent zonei adiacente terenului studiat, conform PUZ Livada Pomicola Mesesul.

Astfel pentru zona studiata se vor prevedea urmatoarele reglementari urbanistice:

● **PROPUNERI** (reglementari propuse)

- Constructii noi P, p+2 propuse
- Aleii si parcaje auto propuse
- aliniament obligatoriu 4,50m de la limita de proprietate

● **ZONIFICARE FUNCTIONALA**

- **ZONA DE LOCUINTE – LV1;**
- **SUBZONA MIXTA DE LOCUINTE SI ACTIVITATI COMPLEMENTARE DE COMERT SI SERVICII – CM3;**
- **ZONA SPATII VERZI** – plantatii de aliniament existente de-a lungul aleilor carosabil si pietonale, cu rol de protectie si de consolidare a versantilor si spatii verzi cu dotari.

- ZONA DE CIRCULATIE: cuprinde caile de circulatie carosabila si pietonala existenta

Retragerile viitoarelor constructii sunt prevazute a se face la min. 4,50m de la limita de proprietate.

Numarul de utilizatori estimat pentru viitorul ansamblu construit este de aproximativ 4 persoane/ locuinta, rezultand un nr. de 48 persoane . Zona se va racorda la utilitatile publice existente in zona.

Pentru colectarea gunoiului menajer se va amenaja o platforma betonata. Deseurile rezultate se vor depozita in pubele ecologice si se vor transporta periodic la groapa de gunoi a orasului .

INDICI URBANISTICI

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI	OBIECTIVE PROPUSE	%
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT propus	LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME LV1 ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI ACTIVITATI COMPLEMENTARE DE COMERT SI SERVICII CM3	20%
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI CUT propus	LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME LV1 ZONA MIXTA DE LOCUINTE SI ACTIVITATI COMPLEMENTARE DE COMERT SI SERVICII CM3	0,5

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata mp	Suprafata %	Suprafata mp	Suprafata %
A. ZONA DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME din care:				
- zona pentru constructii	-	-	1897,20	19,67 %
-zona curti, spatii verzi de incinta amenajate			6468,40	67,07
- zona pt. allee de acces si platforma auto	-	-	904,40	9,38
- platforma betonata pt. pubele si deseuri menajere	-	-	24,00	0,25
B. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA din care :				
- circulatie carosabila	existenta	-	-	-
- circulatie pietonala	existenta	-	-	-
- spatii verzi aferente	existenta	-	-	-
C. ALTE SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE :				
- zona aferenta echiparilor edilitare	-	-	350,00	3,63
- teren neamenajat	9 644	100%	-	-
TOTAL SUPRAFATA	9 644	100%	9 644	100%

LOTIZARE

LOTURI EXISTENTE		LOTURI PROPUSE
Andrei Teodor si Andrei Viorica	cad. 63366 S = 2440 mp	LOT 1 = 1225,50 mp LOT 2 = 1214,50 mp
Haraszy Iosif-Gheorghe Haraszy Andrei-Carol	cad 63514 S = 4251 mp	LOT 3 = 2300,90 mp LOT 4 = 650 mp LOT 5 = 650 mp LOT 6 = 650 mp
Andrei Teodor si Andrei Viorica	cad 63370 S = 1290 mp	LOT 7 = 645 mp LOT 8 = 645 mp
Baican Claudiu Lucian Baican Gabriela,	cad. 63643 S = 831 mp	LOT 9 = 831 mp
Andrei Teodor si Andrei Viorica	cad 63642 S = 832 mp	LOT 10 = 832 mp

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (conform plansei U04)

Reglementarile edilitare se vor face conform plansei U04 care cuprinde :

- Canal menajer existent tip PVC-KG DN 250mm,
- Canal pluvial existent,
- Retea apa existenta pe DN 160 si 110mm, PN 10bari,
- Retea apa existenta PN16 bari,
- Linie electrica subterana existenta- 20kv ,
- Bransament apa existent
- Bransament apa propus
- Linie electrica subterana propusa LES 0,4kv,
- Firida electrica existenta
- Firida electrica propusa
- Stalpi iluminat public existenti
- Hidrant de incendiu

Alimentarea cu apă

Zona dispune de retele de alimentare cu apa potabila, racordata la reseaua oraseneasca existenta .

Sursa de alimentare cu apa a imobilelor propuse se va face prin racordarea la reseau de apa existenta.

Se va executa :

Bransament de apa , care se va racorda la reseaua de apa existenta.

Pozarea conductei de apă în plan orizontal va fi conform traseului din planul de situație U04.

Conform STAS 1343/2006 tabel 1 si 2, necesarul specific de apa potabila q_{sp} pentru zone cu gospodării având instalații interioare de apă rece, caldă și 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

Zona studiata cuprinde un numar de 11 imobile propuse. Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un numar de 4 persoane/imobil, rezultand 48persoane .

Astfel avem :

Necesar de apa locuinte	q _{sp}	N	k _{zi}	k _o	Q med zi	Q max zi	Q max orar
	[l/omxzi]				[m3/zi]	[m3/h]	[l/s]
	120	48	1.40	2.50	5.760	0.336	0.840

unde:

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

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

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

$$q_{\text{sp}} \quad - \text{necesarul specific de apă rece și apă caldă} \quad [\text{l/om} \cdot \text{zi}]$$

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

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

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

$$k_{\text{zi}} \quad - \text{coeficient de variație a debitului zilnic de apă}$$

$$k_{\text{o}} \quad - \text{coeficient de variație a debitului orar de apă}$$

$$N \quad - \text{numărul de persoane}$$

Soluții privind instalațiile cu hidranți de incendiu exteriori

Echipare tehnică

Pentru asigurarea cantităților de apă necesară combaterii incendiilor s-au realizat hidranți exteriori amplasați în intersecțiile mari și în zonele unde sunt proiectate construcții de interes public.

Destinația zonei conform P.U.Z., este pentru amplasarea de locuințe individuale și zone cu servicii complementare de comerț și servicii, deci soluția propusă satisface cerința de apă pentru combaterea incendiilor.

Canalizarea menajeră

Zona dispune de rețea pentru colectarea apelor uzate menajere și pluviale.

Evacuarea apelor menajere se face printr-un sistem centralizat de tip sistem divizor (separator) cu rețele diferite pt. colectarea apelor menajere, respectiv pt. colectarea și evacuarea apelor pluviale.

Sistemul de colectare și evacuare a apelor menajere este format din conducte subterane principale, în care se varsă conductele de serviciu amplasate pe fiecare stradă și conductele de racord. Din conductele de serviciu, apele uzate vor fi deversate în conductele existente în emisar. Pe traseu, în intersecțiile de străzi, respectiv la 50m sunt amenajate cămine de vizitare.

Datorită faptului că relieful prezintă o pantă accentuată dinspre nord spre sud, nu este necesară amenajarea de stații de pompare, evacuarea realizându-se gravitațional.

Colectarea și evacuarea apelor pluviale este realizată prin guri de canal și sistem subteran cu deversare în conducta de canalizare, existente pe străzile Kossuth și Coeneliu Coposu.

Rețeaua de evacuare a apelor uzate este racordată la rețeaua de canalizare menajeră orășenească.

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

Centralizat avem:

Necesar de apa locuinte	q _{sp}	N	k _{zi}	k _o	Q med zi	Q max zi	Q max orar
	[l/omxzi]				[m3/zi]	[m3/h]	[l/s]
	120	48	1.40	2.50	5.760	0.336	0.840
Debit preluat la canalizare					4.608	0.269	0.672

Debitul maxim care se va evacua este de **0.67l/s**.

Retele de canalizare pluviala

Colectarea si evacuarea apelor pluviale este realizata prin guri de canal si sistem subteran cu deversare in conducta de canalizare, existente pe strazile Kossuth si Coeneliu Coposu .

Reteaua de evacuare a apelor uzate este racordata la reseau de canalizare menajera oraseneasca .

Breviarul de calcul al debitele maxime de ape pluviale rezultate.

Debitele de ape pluviale rezultate din zona studiata și evacuate în reseau de canalizare menajera a orasului, calculate conform relației: $Q_{pl.} = m \times S \times \phi \times i$, din STAS 1846/90 rezultă:

$$\begin{aligned} Q_{pl.} &= [(m \times S_1 \times \phi_1 \times i) + (m \times S_2 \times \phi_2 \times i) + (m \times S_3 \times \phi_3 \times i)] \\ &= [(0,8 \times 0,189 \times 0,9 \times 120) + (0,8 \times 0,09 \times 0,85 \times 120) + \\ &\quad (0,8 \times 0,684 \times 0,25 \times 120)] \\ &= [16,329 + 7,344 + 16,416] \end{aligned}$$

$$Q_{pl.} = 40,08 \text{ l / s.}$$

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

[i] - intensitatea ploii de calcul ($i=120 \text{ l / s}$);

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

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

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

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

S_1	- suprafața construită	1897,20 mp = 0,189ha
S_2	- suprafața betonată	904,40 mp = 0,09 ha
S_3	- suprafața spații verzi	6842,40 mp = 0,684 ha
$S_{totală}$	- suprafața amplasament	9644,00 mp = 0,966 ha

Retele de telefonie

In zona studiata semnalul de telefonie mobila este f. bun pentru retelele de tip Orange, Cosmote si altele. In functie de optiunile care se vor formula din partea beneficiarilor, pe baza unor studii si proiecte tehnice intocmite de specialisti exista posibilitatea tehnica de racordare la reseaua de telefonie fixa.

Pe terenul care face obiectul analizei sunt retele de telefonie fixa urbana realizata prin extinderea retelei de telefonie din strada Kossuth.

Alimentarea cu energie electrica

Calculul puterii necesare :

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.

Puterea instalata:

$$P_i = 2 \text{ imobile} \times 40 \text{ kw/imobil} = 80 \text{ kw}$$

Puterea ceruta :

$$P_c = 20 \times P_c \text{ imobil} \times C_s = 2 \times 7,0 \text{ kw/imobil} \times 0,51 = 71,4 \text{ kw}$$

Coef. de simultaneitate $C_s=0,51$ - pentru consumatori , conf.Tabel 5.

$$P_c = 71,4 \text{ kw}$$

Alimentarea cu energie electrica a consumatorilor casnici si iluminatul public se face prin retelele de cabluri subterane existente amplasate la min. 70cm si la o distanta de min. 1,5m fata de conductele de apa sau canalizare . In zona exista si retele aeriene de electricitate.

Iluminatul public este realizat prin amplasarea de stalpi metalici cu corpuri de iluminat, pozati numai pe o parte a strazilor .

Se propune executarea unei linii electrice subterane de joasa tensiune in interiorul parcelelor, cu montarea de firida de tip E la capatul traseului cablului electric. Din aceasta firida se va realiza bransamentul electric, cu montare de bloc de masura si protectie la limita proprietatii. Traseul liniei electrice subterane incepe de la limita de proprietate pana la cladirile proiectate.

Linia electrica subterana propusa pentru zona studiata va fi racordata in tabloul de distributie proiectat.

Alimentarea cu energie termica

Instalatia se va executa cu centrale termice cu functionare pe combustibil solid – lemn . Centrala termica se va amplasa intr-o incapere individuala in partea posterioara a constructiei . Accesul la camera centralei se va realiza numai din exteriorul cladirii , reprezentand un compartiment pentru incendiu separat fara de restul cladirii . Conform normativului P118 camera centralei va fi dotata cu zone vitrate amplasate in treimea superioara si usa metalica rezistenta la foc . Centrala termica va asigura alimentarea si producerea agentului termic , cat si apa calda necesara obiectivului .

- Gospodarie comunală
- În cadrul zonei studiate prin prezentul P.U.Z imobilele vor fi dotate cu pubele pentru colectarea gunoiului menajer .

3.7 Protectia mediului

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. Inconveniente temporare cauzate de lucrarile de constructie ar trebui sa fie diminuate prin intermediul planificarii si al coordonarii dintre intreprinzatori, vecini si autoritati, la faza de D.T.A.C.

Antreprinzatorii (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

În cadrul lucrărilor de realizare a construcțiilor se vor utiliza cantități relativ mici de apă pentru prepararea materialelor de construcție. Acestea vor fi asigurate din punctele de lucru ale furnizorilor de materiale de construcții, respectiv stațiile de preparat betoane. Cantitățile de apă vor fi în cea mai mare măsură înglobate în material. Măsurile propuse pentru realizarea lucrărilor vor duce la reducerea impactului asupra factorului de mediu apă în limite admisibile.

În perioada de funcționare, lucrările ce se execută nu vor influența negativ calitatea apelor subterane, fiind asigurată etanșitatea rețelilor de canalizare pentru evitarea exfiltrărilor. Realizarea sistemului de canalizare interioară și stația de epurare, va avea influență pozitivă asupra apelor de suprafață, deoarece apele uzate menajere vor fi colectate și transportate prin conducte și cămine etanșe spre stația de epurare, eliminându-se astfel impurificarea apelor de suprafață și subterane, a solului și subsolului.

Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a zonei

Sistemele de aprovizionare cu apă a localităților trebuie să fie autorizate și să furnizeze apă potabilă în cantitatea necesară și de o calitate care să respecte prevederile legale în vigoare, astfel încât să nu afecteze starea de sănătate a consumatorilor.

Apă de suprafață sau de profunzime, folosită ca sursă pentru sistemele de aprovizionare cu apă a localităților, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- calitate corespunzătoare categoriei de folosință într-un procentaj de 95% din numărul analizelor efectuate pe perioada unui an calendaristic;
- debitul necesar asigurării unei distribuții continue, avându-se în vedere variabilitățile zilnice și sezoniere ale cererilor de apă și tendința de dezvoltare a localității (populație, edilitar).

Distribuitorul/producerul are sarcina de a asigura cantitatea minimă de apă necesară pe zi pentru un locuitor, care este de 50 l. Cantitatea este estimată numai pentru acoperirea necesarului fiziologic, igienei individuale și preparării hranei.

În situații de calamități naturale, autoritățile publice locale trebuie să asigure populației care nu are acces la apă potabilă o cantitate minimă de 5 l/persoană/zi de apă potabilă.

Rețeaua de distribuție a apei trebuie să asigure regimul continuu, cantitatea necesară și să nu permită contaminarea exterioară.

Proiectarea rețelilor de distribuție trebuie să țină seama de topografia, amplasarea și mărimea localității.

Rezervoarele de apă (îngropate sau aeriene) vor fi astfel proiectate și realizate încât să nu permită contaminarea exterioară.

Se folosesc numai echipamente, produse, materiale, substanțe chimice sau amestecuri utilizate în contact cu apă potabilă avizate sanitar, conform prevederilor legale în vigoare.

Localitățile trebuie să dispună de rezerve de apă potabilă pentru acoperirea minimului necesar pentru o perioadă de 12 ore de întrerupere a aprovizionării cu apă potabilă.

Proiectarea instalațiilor de tratare a apei, a rezervoarelor de înmagazinare și a rețelilor de distribuție trebuie să prevadă posibilitatea de evacuare a apelor de spălare și accesul pentru recoltarea de probe, în vederea efectuării monitorizării de control și a celei de audit a calității apei potabile. Spălarea, curățarea și dezinfectia periodică și, ori de câte ori este necesar, a instalațiilor de tratare, a rezervoarelor de înmagazinare și a rețelei de distribuție sunt obligatorii. Materialele și substanțele de curățare și dezinfectie trebuie să aibă aviz/autorizație emis/emisa de Comisia Națională pentru Produse Biocide și să se utilizeze conform instrucțiunilor.

Exploatarea și întreținerea sistemelor de tratare, înmagazinare și distribuție a apei potabile și controlul calității apei produse revin producătorilor/distribuitorilor de apă potabilă.

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 reseaua 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

In perioada de executie a diferitelor lucrari in zonele existente, calitatea apelor subterane poate fi influentata de eventualele deversari de substante poluante (combustibili, 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.

În vederea protejării calitatii apelor subterane sunt necesare adoptarea următoarelor măsuri:

- carburanții se vor depozita în rezervoare etanșe, în spații/platforme amenajate;
- întreținerea utilajelor (spălarea lor, efectuarea de reparații, schimbările de piese, de uleiuri, alimentarea cu carburanți etc) se va realiza numai în locurile special amenajate;
- verificarea tronșoarelor de conductă și a îmbinărilor, la efectuarea probei de presiune, atât la racordarea cu rețeaua de canalizare, cât și la cea de alimentare proprie cu apă potabilă;

- se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ.

Aplicarea corectă a tehnologiilor agricole și folosirea eficientă și corectă a îngrășămintelor, insecticidelor, pesticidelor, recomandându-se asistența specialiștilor în domeniul agricol.

Se interzic activitățile cu substanțe nocive în apropierea surselor de apă.

Prevenirea poluării aerului

Având în vedere natura lucrărilor de amenajare a obiectivului, se constată că este necesară utilizarea de utilaje grele sau de ridicat pe perioadă scurtă, respectiv autovehicule de mare tonaj pentru transportul surplusului de pământ excavat, autobetoniere, camioane, etc.

Singura sursă generatoare de noxe pentru factorul de mediu aer în perioada de construcție va fi funcționarea utilajelor și circulația mijloacelor de transport, la și de la obiectiv. Tipurile de noxe rezultate sunt NO_x , CO, SO_2 , COV, particule.

Ținând cont de volumul relativ mic al acestui tip de trafic, de perioadele scurte și locale de funcționare a motoarelor mijloacelor de transport, rezultă că activitatea nu creează probleme deosebite din punct de vedere al protecției calitatii aerului.

În perioada de execuție vor fi respectate următoarele:

- utilajele și mijloacele de transport folosite în timpul lucrărilor de construcție vor respecta prevederile legale privind stabilirea procedurilor de aprobare tip a motoarelor cu ardere internă destinate mașinilor mobile rutiere și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei;
- respectarea tehnologiilor specifică lucrărilor de construcție;
- folosirea de utilaje și autovehicule cu grad redus de emisii de gaze de ardere (EURO);
- verificarea periodică din punct de vedere tehnic;
- folosirea motorinei EURO la alimentarea utilajelor și autovehiculelor;
- manipularea și procesarea materialelor pulverulente se face numai în sistem închis, sau prin transport pneumatic, după caz.

Propuneri tehnice de reducere a disfuncționalităților

Realizarea unor plantații de aliniament sau de protecție, în interiorul proprietăților cu rol în îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecție fonică și eoliană.

Măsuri pentru protejarea factorului de mediu aer

Faza de execuție

- Se vor lua măsuri de reducere a nivelului încărcării atmosferice cu pulberi în suspensie sedimentabile;
- În perioada realizării construcțiilor, obiectivele trebuie protejate cu plase de protecție care să rețină particulele de praf;
- Materialele de construcții pulverulente se vor manipula în așa fel încât să se reducă la minim nivelul particulelor ce pot fi antrenate de curenții atmosferici;

În cadrul clădirilor propuse, nu se vor folosi materiale de construcții care să degajeze formaldehide. De asemenea, nu se vor folosi materiale care au în compoziție azbest.

În perioada de execuție a lucrărilor 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 o pondere 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.

Procese 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 solizi in 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 reseaua 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 gospodarierea 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.

Masuri pentru protectia factorului de mediu sol

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 organizariile 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.

• Prevenirea producerii riscurilor naturale

Situațiile de risc pot apărea numai în cazurile de nerespectare a prevederilor legislative și încălcarilor grave din domeniul protecției mediului, protecției și securității muncii, sau în cazul în care nu sunt respectate tehnologiile de exploatare stabilite prin actele de reglementare.

Situațiile de risc potențial sunt:

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

Se va realiza plan de prevenire și combatere a poluarilor accidentale asupra apelor, care va fi implementat atât pentru acțiuni de prevenire, cât și în cazul producerii unui accident de poluare.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului în vederea colectării corecte a apelor de pe suprafețele învecinate și coborârea acestora către rigolele și 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 și preepurarea apelor uzate.

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin rețeaua de canalizare propusă, care va funcționa gravitațional. La rețeaua de canalizare propusă vor fi racordate toate construcțiile. Aceasta va fi legată la rețeaua de canalizare existentă, a orașului de pe strada Alexandru Lăpușneanu, iar epurarea apelor uzate se va face în stația de epurare a municipiului Zalău.

• Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin funcțiunile propuse nu vor rezulta deșeuri care necesită regim special de depozitare.

Colectarea deșeurilor se va face în mod selectiv (ambalaje, sticlă, hartie, PET, etc) în vederea reciclării acestora potrivit legislației de profil.

Deșeurile rezultate vor fi cele generate de realizarea proiectului când se vor executa lucrări de construcții-montaj, care vor genera deșeuri de construcții (conducte, PVC, deșeuri metalice, moloz, etc) și pământ din excavatii.

Deșeurile provenite în urma executării lucrărilor de construire propuse vor fi colectate, depozitate containerizat, de unde vor fi transportate și depozitate de către firma specializată.

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

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

Fiecare locuință individuală va fi prevăzută cu amenajări în interiorul parcelei pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Colectarea gunoierului menajer se va face în sistem centralizat, de către o firmă specializată și transportate în locuri special amenajate în acest sens, proprietarii având obligația de a încheia contract de ridicare a gunoierului menajer cu firma ce deservește municipiul Zalău.

Din totalul de 0,9 - 1,0 kg de deșeu/locuitor/zi în mediul urban, o bună parte o constituie deșeurile de ambalaje (hartie, carton, plastic, sticlă, metal, lemn, în total aproximativ 52 kg/locuitor/an.

Primăria are sarcina de a introduce colectarea selectivă a deșeurilor (Art. 49 din O.U.G. 78/2000 aprobată cu modificări prin Legea 426/2001). Se vor asigura recipiente de colectare selectivă a deșeurilor pentru fiecare locuință, care vor fi ridicate regulat de către firma de salubritate ce deservește întregul municipiu.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu

sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoierului 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 temporara, 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 vecinatate 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, tualizarea 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 biodiversitatii, 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 permanent.

• **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Conform PUZ spatiile verzi vor fi amenajate cu arbusti decorativi si suprafete cu gazon.

Procentul de ocupare al terenului propus este de 20% pentru locuinte 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) ;

În parcelele locuințelor 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, rețelele 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 rețelilor , 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

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

Pana in prezent nu a fost semnalata prezenta unor bunuri de patrimoniu sau rezervatii naturale care sa oblige la luarea unor masuri speciale de protectie.

În cazul în 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.

3.8 Obiective de utilitate publica

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil(teren +constructii) din zona, conform Legii 213/1997 .

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

- Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor conform Legii nr. 213/1998 s-a efectuat pe planșa A05 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.

Sunt doua tipuri de proprietăți:

- **Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice** – cele cinci loturi de teren existente, proprietatea a 6 persoane fizice.

LOTURI EXISTENTE		SUPRAFATA
Andrei Teodor si Andrei Viorica	Nr. CAD 63366	S = 2440 mp
Haraszy Iosif-Gheorghe Haraszy Andrei-Carol	Nr. CAD 63514	S = 4251 mp

Andrei Teodor si Andrei Viorica	Nr. CAD 63370	S = 1290 mp
Baican Claudiu Lucian Baican Gabriela,	Nr. CAD 63643	S = 831 mp
Andrei Teodor si Andrei Viorica	Nr. CAD 63642	S = 832 mp

- **Teren domeniul public** – toate caile de circulatie auto si pietonala existente, si zonele verzi aferente acestora: str. Alexandru Lăpuşneanu, Aleea Despina Doamna si aleile existente.

In zona studiata, parcelele de teren existente sunt detinute de persoane fizice.

- Circulatia juridica a terenurilor intre detinatori in vederea realizarii noilor obiective de utilitate publica

Deţinătorii de terenuri din zona PUZ, au cedat anterior portiuni din terenul acestora, pentru realizarea infrastructurii stradale care in momentul de fata este realizată.

In momentul de fata nu se impune si nu sunt necesare rezervarea unor suprafete noi de teren pentru realizarea unor obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Funcţiunea este zona de locuinte cu regim mic de inaltime LV1 si subzona mixta de locuinte si activitati complementare de comert si servicii CM3 , regim înălţime maxim P,P+2E (P+E+M).

Indici urbanistici **P.O.T. max. 20 %** , **C.U.T. max. 0.5** , înălţimea construcţiilor H max. cornişă = 12.00m.

S-au prevăzut :

- Suprafeţe destinate circulaţiei pe loturile studiate :
- alei carosabile şi alei pietonale,
- Suprafeţe destinate amplasării reţelelor edilitare .

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

P.U.Z. – ul nu reprezintă o fază de investiţie , ci o fază premergătoare realizării investiţiei .

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

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea circulaţiei ;
- zonificarea funcţională a terenului ;
- indici şi indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înălţime , P.O.T. , C.U.T.)
- dezvoltarea reţelelor edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor eventuale riscuri naturale şi antropice ;
- măsuri de protecţie a mediului ;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni şi restricţii – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

- Fiecare obiectiv propus îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii :

- acces direct carosabil şi pietonal ;
- posibilitatea de racordare la reţelele edilitare existente ,
- asigurarea parcării în interiorul parcelei.

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

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

Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Ansamblul propus prin prezentul P.U.Z. este actualmente situat în intravilanul localității. Propunerile formulate se încadrează în specificul zonei, acela de zonă de locuințe cu regim mic de înălțime și activități complementare de comerț și servicii iar modificările care vor surveni nu au efecte negative asupra celorlalte zone ale orașului.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare; Priorități de intervenție.

Este necesară pentru început realizarea lucrărilor tehnico-edilitare privind racordarea utilitatilor în zona studiată, în paralel cu realizarea lucrărilor aferente circulației auto și pietonale. Chiar dacă situația financiară nu o permite se va ține cont în autorizarea lucrărilor de construire de toate prevederile prezentului P.U.Z. în forma avizată și aprobată.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

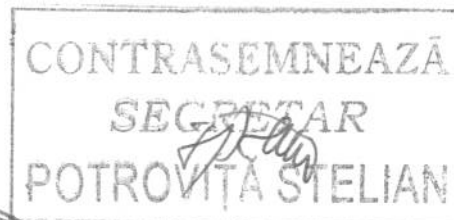
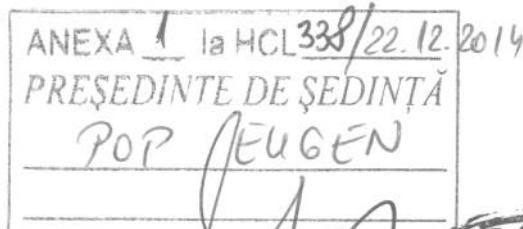
Propunerile avansate sunt realizabile în contextul în care se acordă atenție de către beneficiari alocării de fonduri necesare realizării infrastructurii .

Se vor întocmi proiecte tehnice pentru toate lucrările de construire care urmează a se executa.

Întocmit,
arh. Marcu Alina Bianca



Verificat ,
arh. Zebacinski Corneliu Ștefan



NOTA : Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, respectând Metodologie privind conținutul cadrului al documentațiilor de urbanism iunie 2002 , întocmit de INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE – DEZOLTARE PENTRU URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI – URBAN PROIECT

1944
1945
1946

X



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ANEXA 1 la HCL 338/22.12.2014

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

POP EUGEN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării R.L.U. aferent PUZ stau Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525-1996 și Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21-N-10.04.2000, precum și reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG, pentru zona de intravilan.

1.2. Baza legală a elaborării

R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu:

Legea nr. 50/1991 – republicată în 1996 – privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.

H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea "Regulamentului General de Urbanism".

Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13/N/1999 privind aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru Planului Urbanistic General" – indicativ G.R.-038-1999.

Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism G.M.-007-2000.

De asemenea, la elaborarea Regulamentului au fost considerate prevederile actelor legislative sau normative specifice sau complementare domeniului astfel:

Constituția României

Codul Civil

Legea nr. 18/1991 republicată 1998 – privind Fondul funciar

Legea nr. 69/1991 republicată 1996 – privind Administrația publică locală

Legea nr. 82/1998 – legea drumurilor

Legea nr. 33/1991 – privind exploatarea pentru cauză de unitate publică

Legea nr. 10/1995 – privind calitatea în construcții

Legea nr. 137/1995 republicată 2000 – privind protecția mediului

Legea nr. 7/1996 – privind cadastrul și publicitatea imobiliară

Legea nr. 84/1996 – privind îmbunătățirile funciare

Legea nr. 41/1995 – privind protejarea patrimoniului cultural național

Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 – privind protecția patrimoniului arheologic

Legea nr. 56/1992 – privind frontiera de stat

Legea nr. 26/1996 – Codul Silvic

Legea nr. 107/1996 – Legea apelor

Legea nr. 106/1996 – privind protecția civilă

Legea nr. 213/1998 – privind proprietatea publică

Legea nr. 219/1998 – privind regimul juridic al concesiunilor

Legea nr. 114/1996 – legea locuinței

Legea nr. 71/1996 – de aprobare a PATN – secțiunea I – căi de comunicație

Legea nr. 171/1997 – de aprobare a PATN – secțiunea II – ape

Legea nr. 5/2000 – de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate

Legea nr. 124/1995 – privind apărarea împotriva dezastrelor

Ordonanța de Urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor

HGR 101/1997 – privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară

HGR 571/1997 – privind avizarea și autorizarea PSI

Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice

Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 privind normele de igienă

Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 privind activitățile cu impact la mediu

Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 privind adăposturile de apărare civilă

Normativul P118-1999 – privind protecția la foc a construcțiilor

Regulamentul local de urbanism detaliază Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z. ului.

1.3. Domeniul de aplicare

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.)

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită Certificatul de Urbanism și unitatea sau subunitatea funcțională.

din fișa subunității respective se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.)

din capitolele – “Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor” și din cap. – “Zonificarea funcțională”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.

După caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate (PUG) și se elaborează Certificatul de Urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior autorizării acesteia.

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

a) Pe terenurile prevăzute pentru construcția de locuințe individuale se va respecta lotizarea propusă prin P.U.Z. sau se vor putea comasa parcelele popuse, urmărind limitele stabilite. În cazul comasării mai multor parcele se vor respecta condițiile de constructibilitate prevăzute prin P.U.Z.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit

Funcțiunea principală a zonei studiate este locuirea permanentă în locuințe individuale mici, completate cu echipamente publice și activități complementare de comerț.

Reglementările prezente au rolul de a asigura dezvoltarea durabilă a zonei prin asigurarea condițiilor specifice acestei funcțiuni.

Terenul studiat prin PUZ, cu funcțiunea până în prezent de livadă, va fi defrișat în perioada de stagnare a vegetației (toamnă-iarnă). Se vor păstra arborii a căror tulpină depășește diametrul de peste 15 cm, precum și cei cu rădăcini stabilizatoare (nuci, frasini).

Terenurile neconstruite vor fi plantate cu specii arboricole și decorative. Se interzice cultivarea plantelor prășitoare. Zonele nebetonate vor fi înierbate.

Nu se permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare.

Se va păstra sistemul dedrenurilor existent.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se interzice amplasarea în acest teritoriu a construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice sau de poluare de orice fel, inclusiv de poluare fonică.

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

- a) alimentarea cu energie electrică
- b) alimentarea cu apă potabilă
- c) colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

Asigurarea dotărilor edilitare obligatorii se face de regulă prin grija organelor administrative locale.

În cazul nerealizării echipării edilitare înainte de darea în exploatare a construcției, investitorul are obligația de a asigura o soluție provizorie proprie avizată de Agenția Teritorială de Mediu.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor necesare lucrărilor de utilitate publică. Acestea sunt:

- a) căile de comunicație și lucrările aferente
- b) terenul rezervat pentru dotările publice și spațiilor verzi
- c) rețelele și echipamentele tehnico-edilitare

6. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

Regimul de aliniere este stabilit prin PUZ pentru fronturile tuturor arterelor de circulație și explicitat prin profilele transversale caracteristice.

Regimul de înălțime este stabilit prin PUZ, P+E+M- conform prevederilor studiului geotehnic ce fundamentează prezentul PUZ.

Dimensiunile în plan ale construcției vor fi variabile, astfel încât să permită buna vizibilitate asupra peisajului și să nu antreneze destabilizarea

versantului. Clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 2,00 m.

Retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi minim 2,00 m.

Clădirile se vor retrage de la aliniament (aliniament obligatoriu 4,50m) cu o distanță de minimum 3,0 m, dar în conformitate cu respectarea sistemului de drenaj existent (se va reglementa, în urma studiului geotehnic).

Aspectul exterior al clădirilor se va armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș. Se interzice folosirea tablei de aluminiu pentru învelitori. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea garajelor și anexelor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la toate construcțiile sau în toate incintele se va realiza din căi de circulație publică direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Totodată se interzice staționarea autovehiculelor în afara parcelei, aceasta efectuându-se doar în interiorul împrejuririi.

8 Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. În cazul nerealizării echipării edilitare înainte de darea în exploatare a construcției, investitorul are obligația de a asigura o soluție provizorie avizată de Agenția Teritorială de Mediu.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

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

Parcela va fi construibilă dacă dimensiunea frontului este de minimum 12,00 m, iar adâncimea este mai mare sau egala cu lățimea. Parcela trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau prin servitute printr-o trecere de minim 3,00 m .

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, preferându-se arbuști decorativi, cu rol de fixare a terenului.

Spațiile neconstruite neocupate vor fi înierbate și plantate cu arbori la fiecare 100 m.

Se recomandă specii de salcâm, fag, frasin.

Împrejuririle vor fi realizate fie transparent, fie cu gard viu. Înălțimea gardurilor va fi către stradă de 1,50 m din care 0,30 m va fi un soclu opac.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul PUZ este structurată după cum urmează:

1. Zona de locuit. Cuprinde subzonele (LV1) locuințe individuale, (CM3) mixte, clădiri dispuse pe aliniament, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P, P +2 E (P+E+M).

2. Zona de circulație. Cuprinde subzonele:

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

3. Zona spațiilor verzi. Cuprinde subzonele:

- plantații de aliniament
- spații verzi cu dotări

4. Zona echipări edilitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în toată zona studiată prin PUZ initial (PUZ FERMA POMICOLA LIVADA MESEȘUL), R.L.U. anterior pierzându-și valabilitatea . Prezentul R.L.U. se va aplica pe întreaga zona a PUZ - ULUI FERMA POMICOLĂ LIVADA MESEȘUL .

ZONA DE LOCUIRE

LV1- Locuințe individuale mici cu P,P +2 E (P+E+M), (pentru parcelele la care din înscrierea din teren rezulta demisol regimul maxim de înălțime va fi D+P+E/M).

Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor și un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile $\leq 20\%$.

Utilizare funcțională:

- Utilizări admise: locuințe individuale mici, izolate; echipamente publice de nivel rezidențial și biserici.

- Utilizări admise cu condiționări: se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei, se recomandă ca acestea să fie dispuse la intersecții și să se considere că au o arie de servire de 250 metri, se admite mansardarea numai a clădirilor parter, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

- Utilizări interzise:

- locuințe colective ,
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare.
- Sunt de asemenea interzise activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - construcțiile provizorii de orice natură;
 - depozitarea en gros;
 - depozitățile de materiale refolosibile;
 - platformele de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activitățile care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - autobazele și stațiile de întreținere auto;
 - lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colecarea rapidă a apelor meteorice.

Caracteristici ale parcelelor:

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii ; clădirile sunt dispuse numai în regim de construire izolat, suprafața minimă este de 650 mp și un front minim la stradă de 12 m, exceptând parcele din intersecții cu forme geometrice neregulate unde se admite o suprafață mai mică cu 1% din suprafața minimă admisă; adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea, parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau printr-o servitute de trecere.

Amplasarea clădirilor față de alimament:

Aliniamentul obligatoriu este de 4,50 m față de limita de proprietate .

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 3,00 m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 2 metri .

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi minim 2 metri .

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de minim 4,00 m. Se recomandă amenajarea unui demisol parțial pentru adaptarea clădirilor la teren acolo unde este nevoie .

Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor amoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș. Se interzic învelitorile din tablă de aluminiu. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea garajelor , anexelor.

Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ramforsate. Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Spații libere și plantate

Spațiile libere vizibile din circulații publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile libere vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 100 mp de teren.

Înălțimea maximă admisibilă: P, P +2 E (P+E+M)

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT): 20%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT):

CUT maxim pentru înălțimi P +2 E (P+E+M) = 0,50 mp ADC/mp teren;

CM3 -subzona mixtă cu clădiri dispuse pe aliniament, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P, P +2 E (P+E+M), în zone existente.(pentru parcelele la care din inscrierea din teren rezulta demisol regimul maxim de inaltime va fi D+P+E/M).

Utilizare funcțională

- Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate - scuaruri, grădină de cartier;
- locuințe individuale izolate cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care include spațiu pentru profesii libere;

- Utilizări interzise

- locuințe colective ;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea apelor meteorice.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

În cazul construcțiilor publice, dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu front la stradă de minim 30 m. Pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă lotizarea în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12 m, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral, sau independente, minim 18 m . Se interzice construcțiile înșiruite .

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Echipamentele publice vor fi retrase din aliniament cu 6-10 m, sau dispuse pe aliniament, în funcție de profiul activității și de normele existente. Clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime, dar nu cu mai puțin de 3 m. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 m (aliniament posterior).

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de subzona rezidențială, precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,0 m. Se recomandă ca parapetul ferestrelor de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,0 metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse. Distanța se reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru activități ce necesită lumina naturală.

Circulații, accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Pentru orice utilizări, se va ține seama de condițiile geotehnice, privind înălțimile recomandabile. Înălțimea maximă admisibilă $P + 2 E (P+E+M)$.

Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și „eleganță”.

Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a evita producerea gheții.

Spații libere și spații plantate

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii existenți, având peste 4 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul centrului de cartier. În grădinile din fața echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Împremuiri

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,7 m înălțime, din care 0,3 m soclu opac, dublate de gard viu.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

$POT = 20\% (AC / mp \text{ teren}) \times 100$

$CUT = 0,5 (ADC / mp \text{ teren})$

ZONA DE CIRCULAȚII

Utilizarea funcțională a zonei: circulație carosabilă și pietonală.

Cuprinde subzonele drumuri existente, modernizate, carosabil nou, parcaje, platforme gospodărești, trotuare, alei pietonale.

Reglementări:

Pentru partea carosabilă se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice ușoare, iar pentru trotuare și alei pietonale se vor utiliza pavaje din dale de beton prefabricate. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ZONA SPAȚII VERZI

Cuprinde subzonele: plantații de aliniament în lungul aleilor carosabile și pietonale, cu rol de protecție și de consolidare a versanților și spații verzi cu dotări.

Plantații de aliniament

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă verde cu plantații arboricole de aliniament. Funcțiuni complementare: amenajări aferente organizării circulației, semnalizări, stație transport în comun.

Reglementări:

Zona face parte din Domeniul public, urmând a fi amenajată de către viitorul administrator.

Zona spații verzi cu dotări

Funcțiunea dominantă a zonei: spațiu platitat public și dotări. Sunt admise lăcașuri de cult, restaurante, agenții de turism, comerț cu amănuntul, spații plantate, scuaruri, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, servicii sociale. Condițiile de amplasare a dotărilor și regimurile de înălțime se vor preciza prin PUD.

Se impune interdicția de construire a acestor zone (cuprinse în cvartalul 13 și 16) temporar, până la reglementarea traseului strazilor 8 și 20 și a lucrărilor de sistematizare verticală necesare figurate în PUZ -ul initial .

ZONA ECHIPĂRI EDILITARE

Utilizarea funcțională: stație de distribuire a gazului.

Reglementări: se va respecta aliniamentul propus prin PUZ. Construcția de tip izolat este amplasată în parcela închisă perimetral cu împrejurimi transparente. Parcela va fi organizată conform cu cerințele de specialitate, reglementate prin PUD. Accesul în parcelă se face direct dintr-o cale publică, în interiorul parcelei sunt prevăzute spații de circulație, încărcare și întoarcere.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR-urile stabilite în PUZ-ul initial reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ. Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale se face în cadrul PUG. În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Există două seturi de prescripții pentru cele 2 tipuri de zone funcționale cuprinse în zona rezidențială și anume LV1 și CM3, detaliate în paragraful anterior.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

*Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în toată zona studiată prin PUZ initial (PUZ FERMA POMICOLA LIVADA MESEȘUL), R.L.U. anterior pierzându-se valabilitatea .
Prezentul R.L.U. se va aplica pe întreaga zona a PUZ - ULUI FERMA POMICOLĂ LIVADA MESEȘUL .*



Întocmit,
arh. Marcu Alina Bianca

Verificat ,

arh. Zebacinski Corneliu Ștefan

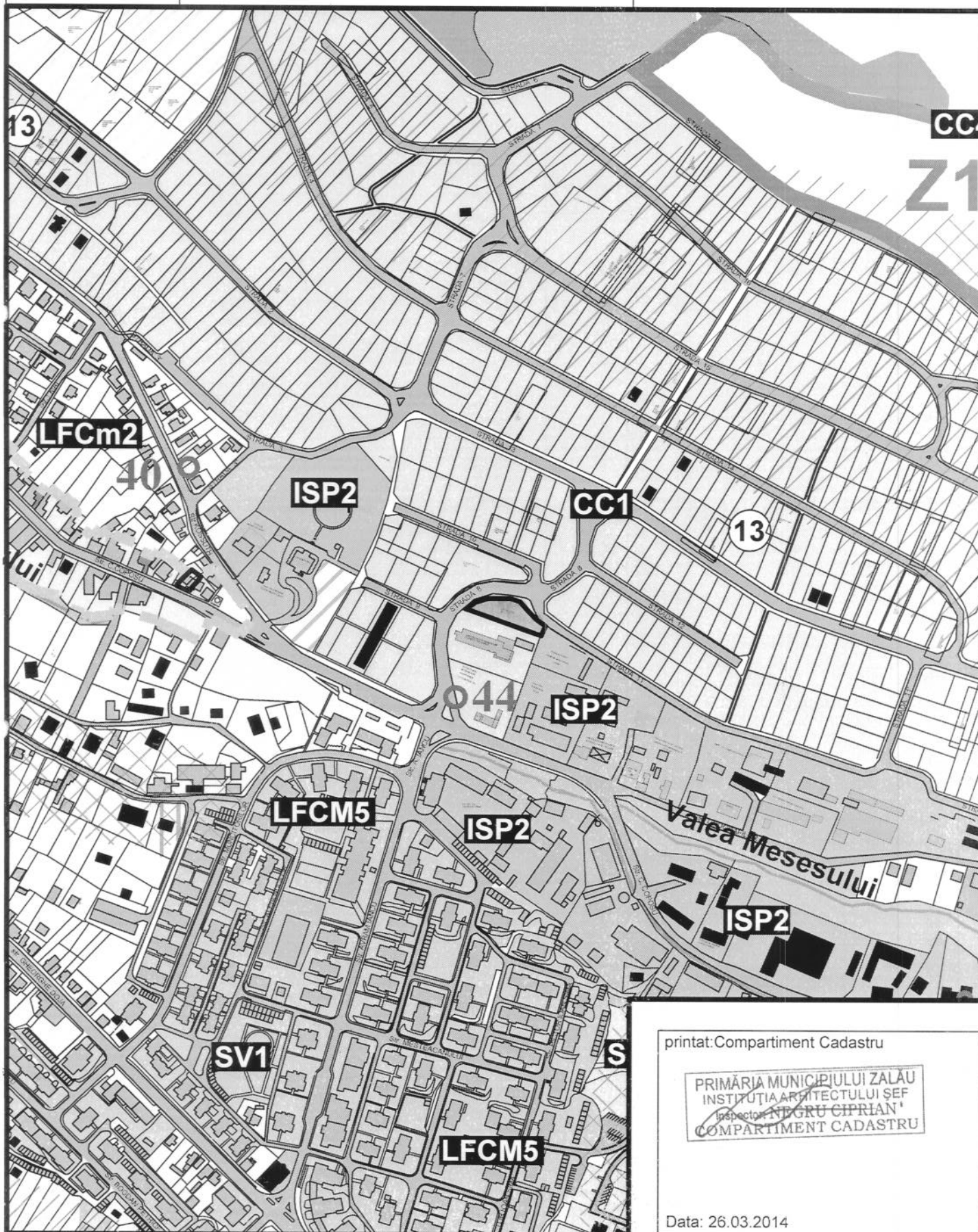


PLAN DE INCADRARE IN ZONA

suprapunere P.U.G. 2010

scara 1:5 000

Carte Funciara	Nr. Top/CAD	Conform documentatiei intocmite de persoana autorizata:
63 370 Zalau	Cad. 63370	Ureche Ioan



printat: Compartiment Cadastru

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALAU
INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Inspector NEGRU CIPRIAN
COMPARTIMENT CADASTRU

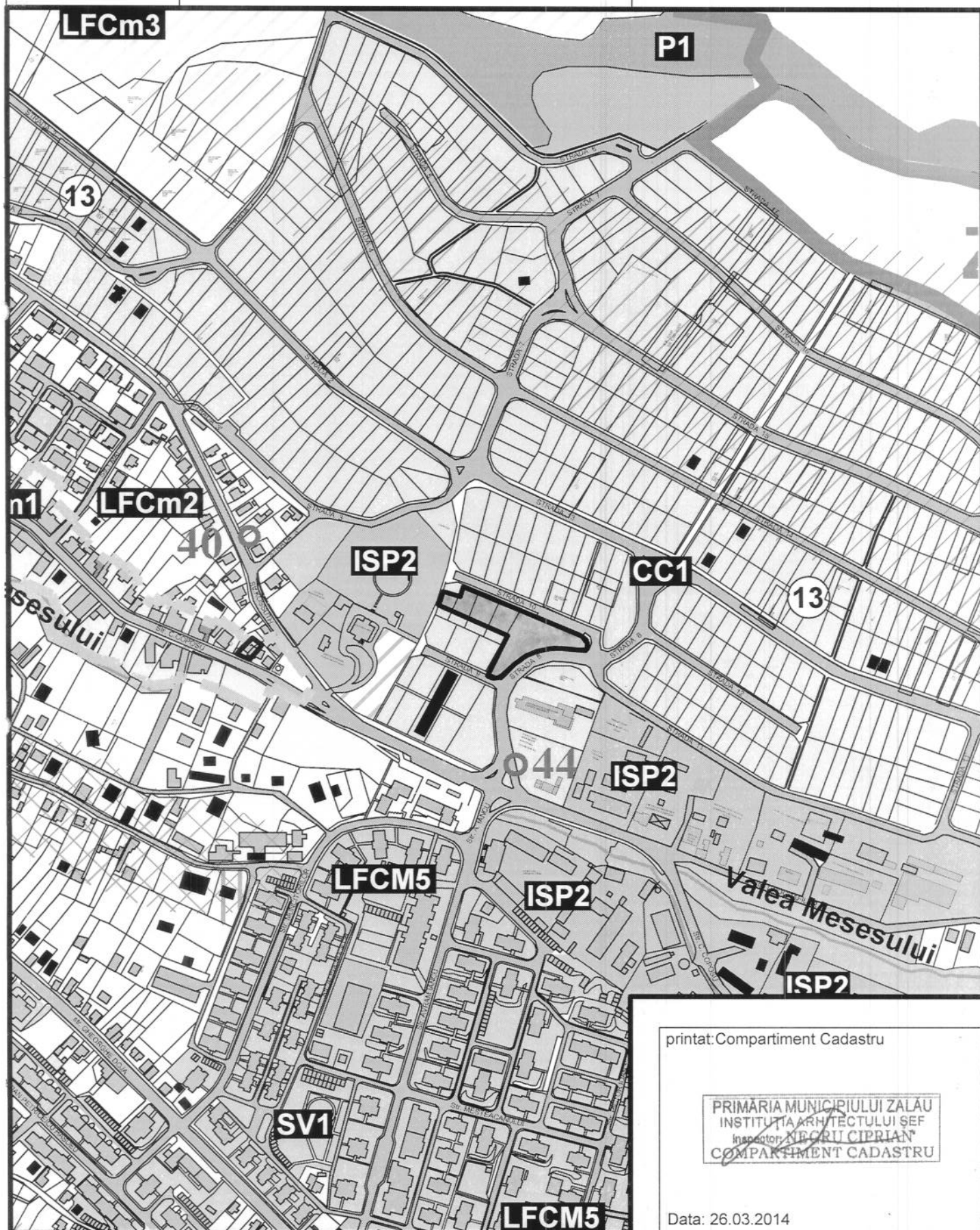
Data: 26.03.2014

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

suprapunere P.U.G. 2010

scara 1:5 000

Carte Funciara	Nr. Top/CAD	Conform documentatiei intocmite de persoana autorizata:
63 514 Zalau	Cad. 63514	Ureche Ioan



printat: Compartiment Cadastru

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALAU
INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF
Inspector: NECRU CIPRIAN
COMPARTIMENT CADASTRU

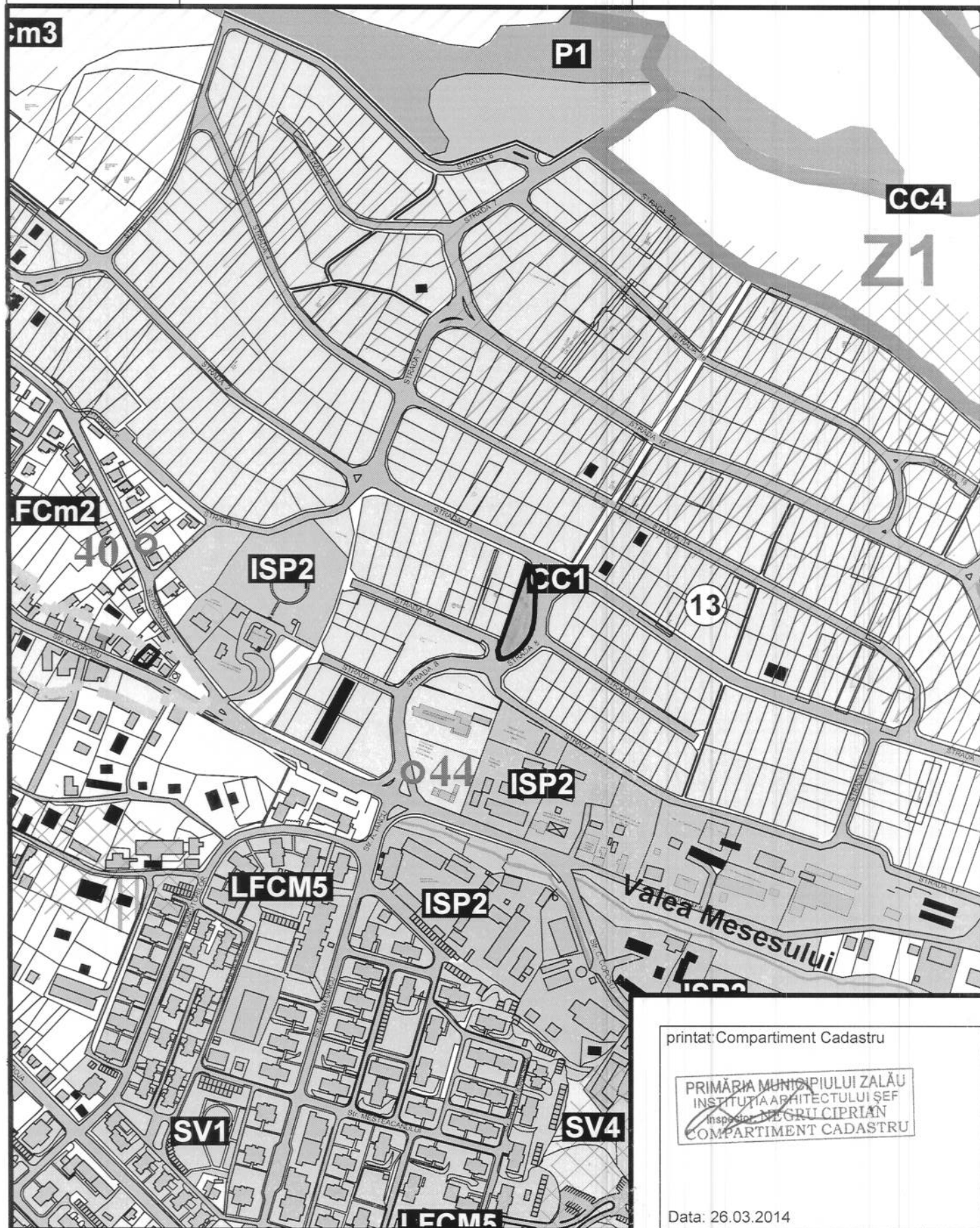
Data: 26.03.2014

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

suprapunere P.U.G. 2010

scara 1:5 000

Carte Funciara	Nr. Top/CAD	Conform documentatiei intocmite de persoana autorizata:
63 374 Zalau	Cad. 63374	Ureche Ioan



printat: Compartiment Cadastru

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Inspector: NEGRU CIPRIAN
COMPARTIMENT CADASTRU

Data: 26.03.2014

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
suprapunere P.U.G. 2010

scara 1:5 000

Carte Funciara	Nr. Top/CAD	Conform documentatiei intocmite de persoana autorizata:
63 366 Zalau	Cad. 63366	Ureche Ioan

