



# 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.100**

**din 19 aprilie 2019**

***privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal  
în vederea schimbării regimului de înălțime pentru construire casă familială P+E+M”  
pentru imobilul teren particular situat pe str. Episcopiei, proprietatea numiților Rus Vasile  
și Rus Floare***

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

Referatul Direcției Urbanism nr. 10870 din 20.02.2019 precum și Rapoartele comisiilor de specialitate;

Certificatul de Urbanism nr. 1505 din 12.12.2017, cu prelungire până la data de 12.12.2019 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 10870 din 20.02.2019;

Văzând Rapoartele privind informarea și consultarea publicului nr. 74001 din 28.11.2018, nr. 4055 din 22.01.2019 și nr. 19857 din 28.03.2019, Avizul de oportunitate nr.7 din 03.05.2018 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 102 din 25.01.2018, precum și Avizul Arhitectului Șef nr.6 din 04.04.2019;

În conformitate cu prevederile art.32 alin.1 lit.c, art. 47,50,56 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL și ale Ordinului nr. 233/2016 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

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

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 respectiv art.127 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

### **HOTĂRĂȘTE**

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal în vederea schimbării regimului de înălțime pentru construire casă familială P+E+M” pentru imobilul teren particular situat pe str. Episcopiei, inițiată și finanțată de beneficiarii Rus Vasile și Rus Floare, documentație de urbanism Anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin prezenta hotărâre și în conformitate cu condițiile/restricțiile impuse prin Avizele emise de organele de specialitate.

**Art.3.** Perioada de valabilitate a documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal în vederea schimbării regimului de înălțime pentru construire casă familială P+E+M” pentru imobilul teren particular situat pe str. Episcopiei, proprietatea numiților Rus Vasile și Rus Floare, este de 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

**Art.4.** Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică 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 geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

**Art.5.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

**Art.6.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
*Bălăjel Teodor*



**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**SECRETAR:**  
*Claudia Ardelean*

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Claudia Ardelean", is written below the printed name of the Secretary.

# PLAN URBANISTIC ZONAL



DENUMIREA LUCRĂRII:

**INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII  
REGIMULUI DE INALTIME PENTRU  
CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+E+M,  
RESPECTIV A UNITATII TERITORIALE DE  
REFERINTA (UTR) DIN LOCUINTE CU REGIM  
MEDIU-MARE DE INALTIME (P+4 - P+10) IN  
LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME**

LOCALITATEA:

BENEFICIARI:

RUS VASILE si RUS FLOARE

PROIECTAT

**S.C. BIA.CZ.URB S.R.L.**

B-dul M. Viteazul, nr. 16/O1/5,  
450025, ZALĂU, jud. SĂLAJ

Tel: 0747112340

CUI: 37717161/08.06.2017

Proiect Nr. 872/2017

2018  
EXEMPLAR NR. 2

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **FISA PROIECTULUI**

**Date de recunoaștere a documentației**

**Denumirea lucrării:**

**INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII REGIMULUI DE  
INALTIME PENTRU CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+E+M,  
RESPECTIV A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA (UTR)  
DIN LOCUINTE CU REGIM MEDIU-MARE DE INALTIME (P+4 -  
P+10) IN LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME**

**Proiect nr.:** **872/ 2017**

**Beneficiar:** **RUS VASILE si RUS FLOARE**

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

**Faza de proiectare:** **P.U.Z.**

**Data elaborării:** **2017 -2018**





Anexa la HCL Nr. 100  
din 19.06.2019  
PRESEDINTE DE SEDINTA  
*Balazs Teodor*

## LISTA DE SEMNATURI

### COLECTIV DE ELABORARE:



**S.C. BIA.CZ.URB S.R.L.**

Şef proiect: Arh. Corneliu Zebacinski.....

Urbanism: Arh. Corneliu Zebacinski.....

Edilitare : Ing. Crisan Rodica .....

Ridicare Topo: BREJE ALIN ADRIAN PFA  
ING. Breje Alin Adrian .....  
Aut. RO-SJ-F Nr. 0009

Studiu geotehnic: SC PROCONSAL SA  
ing. Luka Ioana .....

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
*Claudia Fidele*

## **1.2. OBIECTUL LUCRARI**

- **Solicitari ale temei-program**

Tema proiectului este modificarea conditiilor de construibilitate stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Zalau, aprobat prin H.C.L. nr. 117/17.05.2010.

Intrucat prin Planul Urbanistic General al Municipiului Zalau si prin Regulamentul local de Urbanism aferent acestuia, zona este incadrata in Zona Mixta (ZM) cuprinde: Subzona locuinte cu regim mediu-mare de inaltime (LFCM5) si institutii si servicii publice situate in exteriorul limitei construite protejate (ISP3) propuse, ce necesita PUZ; imobilul se afla in zona "D" de impozitare fiscala a municipiului; terenul este situat in zona cu interdictie temporara de construire datorita alunecarilor de teren declansate; se impune expertiza geotehnica.

Se propune intocmire PUZ in vederea schimbarii regimului de inaltime pentru construire casa familiala P+E+M, respectiv a unitatii teritoriale de referinta (UTR) din locuinte cu regim mediu-mare de inaltime (P+4 - P+10) in locuinte cu regim mic de inaltime.

Imobilul este constituit din teren particular proprietatea numitorilor Rus Vasile si Rus Floare, înscris în CF Nr. 64628, Nr. CAD 64628, in suprafata de 2161,00 mp din care 1362,00 mp este situat in intravilanul Municipiului Zalau si 799,00 mp situat in extravilanul Municipiului Zalau.

**In PUZ se va studia doar zona de teren situata in intravilanul Municipiului Zalau, in suprafata de 1362,00 mp, terenul in suprafata de 799,00 mp ramanand in extravilan.**

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul cu modificarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, modificata cu legea 453 / 2001, precum si in conformitate cu H.G. 525/1996 republicata si actualizata, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA - GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL - indicativ GM -010 - 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

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

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

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati;
- Schimbarea unitatii teritoriale de referinta din Zona mixta - ZM in zona LFCm2';
- Rezolvarea functionala si a relatiilor intre obiective;

- Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a zonei;
- Integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari in localitate si in peisaj;
- Organizarea circulatiei carosabile si pietonale in corelatie si racordare cu cea existenta in zona;
- Precizarea regimului de inaltime al constructiilor si a indicilor privind utilizarea terenului (POT, CUT);
- Propunerea trecerii in domeniul public a terenurilor necesare realizarii infrastructurii;
- Precizarea solutiilor de echipare tehnico-edilitara si modul de racordare a acestora la retelele publice;
- Detalierea forme de proprietate asupra terenurilor;
- Protectia mediului si a vecinatatilor;

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

Planul Urbanistic Zonal s-a întocmit ca urmare a Certificatului de Urbanism nr. **1505 din 12.12.2017** emis de Primaria Municipiului Zalau.

Parcela studiata este in suprafata de 2161.00 mp, conform extras CF 64628, avand nr. Cadastral 64628.

Terenul este in suprafata de 2161 mp fiind situat atat in intravilanul municipiului Zalau cat si in extravilanul municipiului, astfel:

- 1.362 mp situati in intravilanul municipiului, avand cat. de fol. pasune
- 799 mp situati in extravilanul municipiului, avand cat. de fol. pasune

Terenul studiat este situat in intravilanul Municipiului Zalau, conform PUG Zalau 2010 in partea Sud-Vest a municipiului.

Zona studiată este delimitată la Nord de teren proprietate particulara situat in extravilan, avand CF 57965 si partial teren cu CF 57127, la Est drum de servitute existent avand CF 57964, la Sud strada Episcopiei, drum neamenajat si la Vest teren proprietate particulara, CF 57127, cu functiunea ZM.

**Conform CU, zona studiata prezinta urmatoarele caracteristici:**

Regimul juridic - imobilul este constituit din teren particular proprietatea numitorilor Rus Vasile si Rus Floare, in scris in CF Nr. 64628, Nr. CAD 64628, in suprafata de 2161,00 mp si este situat in intravilanul Municipiului Zalau.

Regimul economic - conform PUG 2010, Zona Mixta (ZM) cuprinde: Subzona locuinte cu regim mediu-mare de inaltime (LFCM5) si institutii si servicii publice situate in exteriorul limitei construite protejate (ISP3) propuse, ce necesita PUZ; imobilul se afla in zona "D" de impozitare fiscala a municipiului; terenul este situat in zona cu interdictie temporara de construire datorita alunecarilor de teren declansate; se impune expertiza geotehnica.

Regimul tehnic - Conform PUG 2010 Zona Mixta (ZM) cuprinde: Subzona locuinte cu regim mediu-mare de inaltime (LFCM5) si Institutii si servicii publice situate in exteriorul limitei construite protejate (ISP3) propuse, ce necesita PUZ; Functiunea dominanta a zonei este de locuinte colective cu regim mediu-mare de inaltime P+4 (10 ap.) - P+10 (40 ap.) si de Institutii si servicii publice la parter + mezanim; Functiunile complementare admise in zona: comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii (coafor, frizerie, reparatii aparate casnice, florarie, xerox), profesii libere, sedii firme, dispensar/cabinet medical la parter, daca S utila este sub 200 mp; crese/gradinite la parter, daca suprafata utila este sub 200 mp si se asigura min. 100 mp teren joaca; circulatie pietonala si carosabila; parcare, garaje; spatii verzi, de protectie, locuri de joaca pentru copii; constructii si amenajari de echipare edilitara; POT max.= 20%, ptr. Locuinte colective P+10; POT max. = 30% ptr. Locuinte colective P+4; CUT max. = 1.50 (P+4); CUT max = 2.20 (P+10); Solicita C.U. pentru intocmire PUZ in vederea schimbarii regimului de inaltime pentru construire casa familiala P+E+M; Suprafata parcela conform CF 2161 mp; front la strada 28.06 m.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- Plan Urbanistic General municipiul Zalau avizat in 2010 - contract 20637/25.05.2006, proiectant general SC EXPERIMENT PROIECT SRL - CLUJ NAPOCA;
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.
- Studiu topografic;
- Studiul geotehnic ;

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

- **Date privind evolutia zonei**

Terenul propus pentru intocmirea PLANULUI URBANISTIC ZONAL, este situat in intravilanul municipiului Zalau, zona de Sud-Est a municipiului.

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

Conform PUG 2010 Zona Mixta (ZM) cuprinde: Subzona locuinte cu regim mediu-mare de inaltime (LFCM5) si Institutii si servicii publice situate in exteriorul limitei construite protejate (ISP3) propuse, ce necesita PUZ;



Funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe colective cu regim mediu-mare de înălțime P+4 (10 ap.) - P+10 (40 ap.) și de Instituții și servicii publice la parter + mezanim;

Se propune întocmire PUZ în vederea schimbării regimului de înălțime pentru construire casa familială P+E+M, respectiv a unității teritoriale de referință (UTR) din locuințe cu regim mediu-mare de înălțime (P+4 - P+10) în locuințe cu regim mic de înălțime.

- **Potential de dezvoltare**

Amplasamentul, prin poziționarea sa, se dovedește propice investiției, neproducând nici un fel de disconfort vecinătăților.

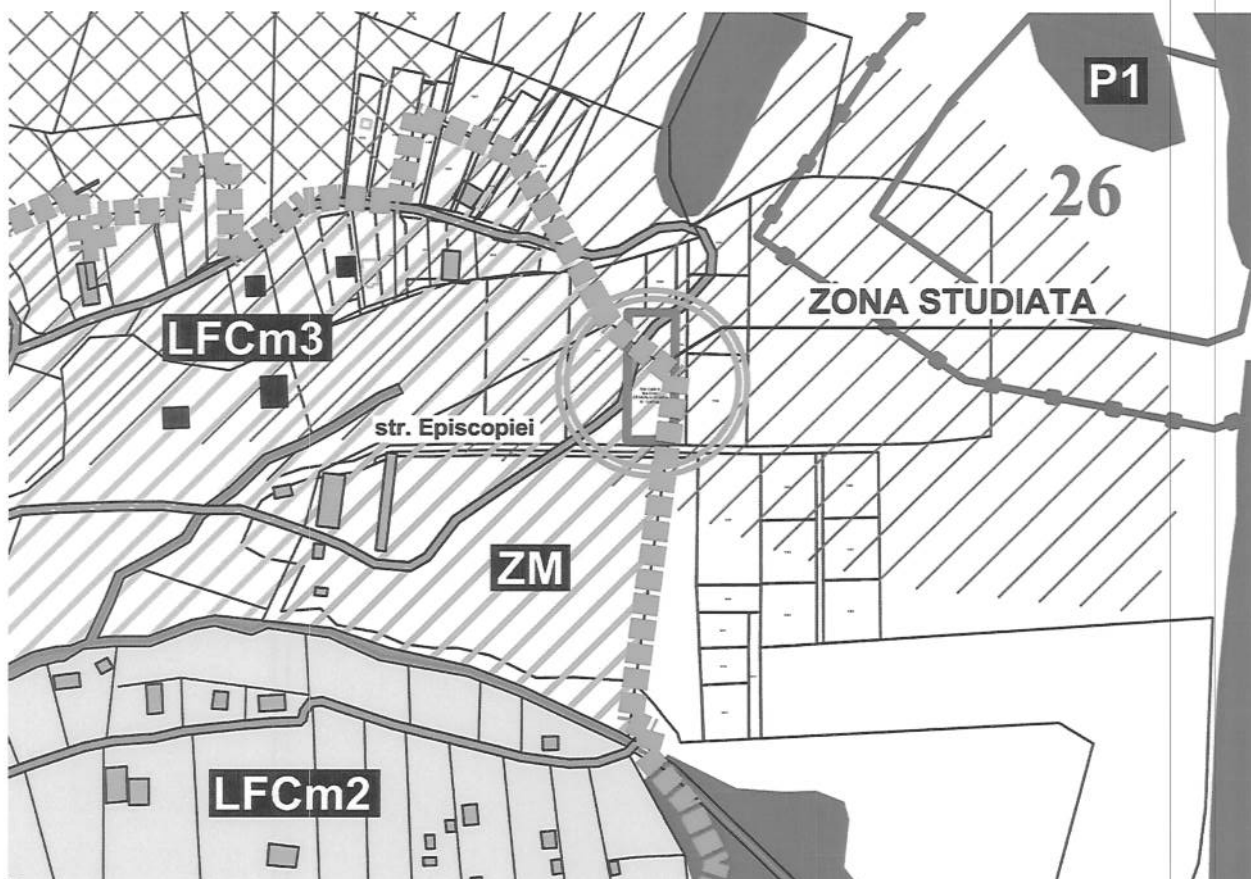
În PUZ se va studia doar zona de teren situată în intravilanul Municipiului Zalău, terenul în suprafață de 799,00 mp rămânând în extravilan.

## **2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

- **Poziția zonei față de intravilanul localității.**

Zona propusă pentru întocmirea PLANULUI URBANISTIC ZONAL, este situată în intravilanul municipiului Zalău, pe strada Episcopiei, nr. FN.

Zona studiată este reprezentată de un teren particular proprietatea numitorilor Rus Vasile și soția Rus Floare, înscris în CF NR. 64628, Nr. Cad: 64628, în suprafață de 2161.00 mp și este situat atât în intravilanul Municipiului Zalău cât și în extravilanul Municipiului.



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

Zona relationeaza cu localitatea sub aspectul:

a) pozitiei: Zona studiata este situata in partea de sud-est a municipiului Zalau, la aproximativ 3 km fata de centrul municipiului.

Zona studiată este delimitată la Nord de teren proprietate particulara situat in extravilan, avand CF 57965 si partial teren cu CF 57127, la Est drum de servitute existent avand CF 57964, la Sud strada Episcopiei, drum neamenajat si la Vest teren proprietate particulara, CF 57127, cu functiunea ZM.

b) accesibilitatii: In momentul de fata accesul la zona studiata in PUZ se face doar de pe strada Episcopiei pe un drum asfaltat, partial modernizat pana la intrare in incinta Episcopiei. De aici pana la proprietatea studiata drumul este pietruit, nemodernizat.

c) cooperarii cu retele edilitare: la strada Episcopiei, la distanta de 250 m fata de zona studiata exista retea de apa si retele electrice.

d) relatia cu institutii: zona este situata la aproximativ 3 km de zona centrala a municipiului Zalau, zona in care sunt amplasate principalele institutii.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua 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 insequari relative accentuate.

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

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

interfluvii relative scurte, orientate perpendicular pe directia culmii Mesesului.

În ansamblu, locul de amplasare a vetrei municipiului îl formează terasa de lunca, relative îngusta a văii Zalăului, precum și versanții ce delimitează această terasă. Lățimea terasei crește de la câțiva zeci de metri pe strada Crasnei la circa 200 m în Piața Libertății atingând lățimea maximă de 600 m la confluența cu valea Ortelecului. Spre aval de această confluență, lățimea terasei se menține la aproximativ 400 m. În general terasa este asimetrică, dezvoltată predominant pe partea dreaptă a văii.

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

Temperatura aerului reflectă, în parte caracteristicile climatului temperat continental al zonei astfel temperatura medie multianuală este de cuprinsă între 8-9 °C (partea de intravilan) și scade la 6-8 °C în partea estică situată pe flancul vestic al Mesesului.

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

Umezeala aerului, reprezintă valoarea medie multianuală a umezelii relative a aerului. La Zalău aceasta este de cuprinsă între 60 % și 75 %. Această valoare prezintă două maxime, unul în perioada rece (Decembrie - Ianuarie) și unul secundar în mai-iulie. Minimul principal se produce în luna aprilie, iar cel secundar în luna august. Cea mai mare valoare medie lunară a umezelii relative (81%) este în Decembrie iar cea mai scăzută (61%) în Aprilie.

Nebulozitatea - Depresiunea Zalău se caracterizează printr-o variație specifică a valorilor nebulozității, determinată de tipurile de nori prezenți aici. Alături de formațiunile noroase advecive 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/m<sup>2</sup>. Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental-temperat, caracterizat printr-un maxim în luna iunie (99.1 l/m<sup>2</sup>) și un minim în luna februarie (28.5 l/m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup>), iar în semestrul rece 34% (218 l/m<sup>2</sup>). Raportat pe



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

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

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

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

### Reteaua hidrografica

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

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

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

Regimul scurgerii este de tip Carpatic Transilvanean (CT) cu debite mari timpurii de primavara care dureaza 1-2 luni (martie-aprilie). Aceasta perioada este urmata de viiturile de la inceputul verii. Incepand din luna iulie si pana in septembrie se instaleaza seceta hidrologica care se sfarseste cu viiturile de toamna ce au o frecventa de 30-40%. Iarna se pot produce viiturile pe fondul unor mase de aer cald, de origine Mediteraneana si au o frecventa de 10-20 %. Datorita insa gradului ridicat de impadurire a bazinului superior al Vaii Zalaului, producerea unor debite de inundatie este mult atenuata. Debitul mediu multianual al Zalaului la iesirea din municipiu este de cca.  $0,5-0,6 \text{ m}^3/\text{s}$ .

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

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

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

In ultima perioada de timp datorita extinderii intravilanului municipiului Zalau si pe directie estica, exista riscul ca zona de alimentare a straturilor acvifere sa fie degradata sau chiar distrusa. Orizonturile de apa sunt inmagazinate intre stratele de gresie, argile si marne, ultimele constituind formatiunea impermeabila. Formatiunea de stocare fiind reprezentata de nisip. Grosimea 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 10l/min. si cu un nivel piezometric mic;
- orizontul de 140-157 m, cu un debit de 440 l/min;
- orizontul de 181-190 m, cu un debit de 660 l/min;
- orizontul de 240-250 m, cu un debit de 120 l/min;
- orizontul complex de 300-312 m si 320 m, cu un debit de 720 l/min. (o alternanta de strate geologice cu orizonturi de apa intr-o succesiune stransasi care se pot exploata sincron).

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

Hidrografic zona este caracterizata prin existenta unor paraiase, in general cu caracter torential colectate de raul Valea Zalaului.

Reteaua hidrografica are un aspect imbatranit (cu talvegul stabilizat) datorita eroziunii avansate si faptului ca reseaua hidrografica actuala mosteneste un relief nivelat al regiunii scufundate int-un timp geologic apropiat, regiune alcatuita din roci moi.

Dealurile rotunjite dispuse la cca. 100-260 m deasupra vailor au dus la forma V trunchiat a acestor vai. Ele au pante longitudinale mici, iar in lungul lor se intalnesc destul de frecvent fenomene de inmlastinire pe suprafete mari. In cazul nostru, apele pluviale de pe amplasament sunt colectate de cei doi emisari, respectiv Valea Zalaului si Paraul Sarmaș, emisari ce isi au obarsia in versantii Muntilor Meses.

### Date privind terenul de amplasament

Conform Studiu Geotehnic Realizat de catre SC Proconsal SA Zalau, in anul 2011 avem:

#### **a. Introducere**

a.1. In tema emisa se cere studierea terenului din punct de vedere geotehnic, situat in partea nord-estica a municipiului Zalau, in „Zona Poligonului Mic”, in vederea proiectarii si construirii unei case familiale D+P+E, cu fundatii tip continue, si cu suprastructura din zidarie portanta si beton armat.

a.2. Studiul geotehnic s-a intocmit conform normativului NP 074/2007 si standardului SR EN 1997-1/2006 si altor normative existente in Romania.

a.3. Incadrarea preliminara a lucrarilor in categoria geotehnica conform NP 074/2007:

|                               |                 |           |
|-------------------------------|-----------------|-----------|
| - Condiții de teren:          | teren dificil   | 6 punct   |
| - Apă subterană:              | fără epuismențe | 1 punct   |
| - Clasificarea construcției   |                 |           |
| Dupa categoria de importanța: | normală         | 3 puncte  |
| - vecinatați                  | risc moderat    | 3 puncte  |
| Total punctaj                 |                 | 13 puncte |
| - categoria geotehnica:       | 2               |           |
| - risc geotehnic              | moderat         |           |

#### **b. Generalitati**

**b.1. Geomorfologic** - terenul studiat este situat pe versantul drept al vailor. Acest versant are o morfologie valurita, in trepte.

Panta generala este 25%, in zona amplasamentului cca. 5% cu cadere spre sud-vest.

**b.2. Geologic** - terenul studiat se gaseste la marginea sud-estica a bazinului neogen al Simleului. Roca de baza este reprezentata de argile marnoase cenusii de varsta panoniana, sub care se scufunda sisturile cristaline ale masivului Meses, peste care s-au dpus aluviuni de panta de natura argiloasa, prafoasa, de varsta cuaternara.

**b.3. Apa subterana** -circula prin fisurile si intercalatiile prafoase din pachetul de depozite deluviale, nu formeaza un strat acvifer continuu. Nu a fost intalnita in foraj.

Din punct de vedere chimic fata de betoane prezinta agresivitate carbonica intensa si sulfatica slaba. Se vor lua masuri de protectie anticorozive conform „Codului de practica pentru executarea lucrarilor din beton si beton armat” - indicativ NE 012-99.

**b.4. Adancimea de inghet** - conform STAS 6054-77 in zona studiata este - 90 cm.

**b.5. Gradul de sisimicitate** - conform STAS 11100/1-93 zona studiata se incadreaza in macrozona cu intensitate seismica de gradul 6.

Normativul P100-1/2006 incadreaza amplasamentul in zona cu valori de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare  $a_g=0,08$  pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani, si perioada de colt  $T_c=0,7$  sec.

### **c. Stabilitatea terenului**

Amplasamentul se gaseste intr-o zona de versant cu stabilitate labila, cu microrelief ondulat, cu panta neuniforma, in trepte, cu contratrepte, cu arbori inclinati, unde riscul de alunecare este iminent. Oglinzile de frictiune denota tensiuni in masa depozitelor deluviale, argiloase, care se descarca prin miscari lente, de tipul curgerilor plastice.

### **d. Stratificatia terenului**

In vederea identificarii succesiunii, tipului, starii si stabilirii caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor care alcatuiesc terenul de fundare s-a executat un foraj geotehnic (F5945) in care s-a gasit urmatoarea stratificatie:

1. Un strat de sol vegetal intre 0,00 si -0,70 m;
2. Intre - 0,70 si -1,70 m argila galbena cenusie consistenta-vartoasa, cu compresibilitate medie, cu umflari si contractii mari, foarte activa, cu oglinzi de frictiune;
3. Intre - 1,70 si 4,70 m argila galbena cenusie cu intercalatii de nisip fin cenusiu cu oglinzi de frictiune (trecere spre marna).

Caracteristicile geotehnice ale straturilor sunt centralizate in fisa forajului geotehnic (plansa G1).

### **e. Conditii de fundare**

Luand in considerare conditiile naturale, morfologia terenului si caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare se dau urmatoarele conditii de fundare (cu respectarea masurilor descrise la capitolul e.):

Se va funda in stratul de argila prafoasa galbena (2), cu urmatoarele caracteristici geotehnice de calcul:



$I_c = 0,79\%$  (indicele de consistenta)

$e = 0,91$  (indicele porilor)

$\Phi = 13^\circ$  (unghiul de frecare interna)

$\gamma = 18,9 \text{ KN/mc}$  (greutatea volumetrica)

$c = 27 \text{ Kpa}$  (coeziunea)

$E = 18.000 \text{ Kpa}$  (modulul de deformatie liniara)

Conform STAS 1243-88 acest strat face parte din categoria pamanturilor cu umflaturi si contractii mici cu activitate medie avand:

$I_p = 41,08 \%$  (indicele de plasticitate)

$W_L = 62,27 \%$  (limita superioara de plasticitate)

$U_L = 160\%$  (umflarea libera)

$A_2 = 32\%$  (fractia de ultraargila)

$I_A = 1,28$  (indicele de activitate)

Se va funda la adancimea minima:

$D_{\min} = -1,20 \text{ m}$

fata de cota terenului natural, sau amenajat prin sapare.

La calculul terenului de fundare se va lua presiunea conventionala de baza:

$p_{\text{conv}} = 174 \text{ Kpa}$

Presiunea conventionala se va calcula aplicand corectii la presiunea conventionala de baza in functie de adancimea (D) si latimea talpilor de fundare (B), conform STAS 3300/2-85, pct. B.2. cu formula:

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

$$C_B = p_{\text{conv}} \times 0,05(B-1)$$

$$C_D = p_{\text{conv}} \times (D-2)/4 \text{ pentru } D < 2,00 \text{ m}$$

$$C_D = 2\gamma(D-2) \text{ pentru } D > 2,00 \text{ m}$$

#### **e. Masuri si recomandari**

Taluzele create prin sistematizare pe verticala vor fi sustinute cu ziduri de sprijin.

Se va realiza o structura rigida cu centuri detasare in infrastructura, si centuri de beton armat continue pe intreaga lungime a peretilor exteriori si interiori, portanti sau autoportanti, amplasate la fiecare nivel de constructie. La colturi centurile vor fi legate cu samburi de beton armat.

Nu se permite stagnarea apelor pe amplasament sau in sapaturile de fundare.

Ulimul strat, de cca. 20-30 cm grosime, din sapaturile de fundare va fi excavat pe portiuni esalonate in timp - pe masura posibilitatilor de executie a fundatiilor pe ziua respectiva - si imediat inaintea turnarii betonului in fundatii.

Se va evita depozitarea masiva pe amplasament a pamantului rezultat din sapaturi.



Imediat dupa decofrarea elevatiilor golurile ramase in jurul fundatiilor vor fi umplute cu pamant argilor compactat in straturi elementare de cca. 20-30 cm grosime.

In jurul constructiei se va aseza un trotuar etans cu latimea minima de 1,50 m cu inclinare spre exterior. Se va prevedea un sant de garda pereat, betonat.

Apele colectate de pe acoperis vor fi deversate in vale. Apele menajere reziduale vor fi colectate intr-un bazin vidanjabil cu hidroizolatie perfecta. Pentru a impiedica infiltrarea excesiva a apelor in teren, portiunile nebetonate vor fi inierbate.

Nu se recomanda amplasarea unei piscine. Totusi, daca ea va fi construita va avea o structura flexibila, cu hidroizolatie perfecta pentru a impiedica exfiltrarile de apa.

## **2.4. CIRCULATIA**

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

Accesul la zona studiată se face din partea sudica a proprietatii, de pe strada Episcopiei, strada asfaltata pana la zona de intrare in incinta Episcopiei Salajului si partial pietruita in continuare, pana la terenul apartinand lui Rus Vasile si Rus Floare.

Strada Episcopiei, strada nemodernizata, prezinta o latime de aproximativ 7,00 m, iar in zona parcelei beneficiarului s-a realizat o dezmembrare de teren care va trece in domeniul public pentru realizarea cailor de circulatie necesare.

Accesul la proprietate se realizează direct de pe strada Episcopiei.



Strada Episcopiei

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

Accesul la zona studiata se realizeaza usor pe strada Gheorghe Sincai, strada nemodernizata.

In perioadele ploioase, accesul in zona se face dificil datorita zonei inguste de pietris existent pe drum.

Incepand de la intersectia cu strada Lacului, str. Tipografilor si strada Episcopiei necesita modernizare, latimea carosabilului existent face imposibila trecerea a doua masini una pe langa cealalta.

## **2.5. OCUPAREA TERENULUI**

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

Conform PUG 2010 Zona Mixta (ZM) cuprinde: Subzona locuinte cu regim mediu-mare de inaltime (LFCM5) si Institutii si servicii publice situate in exteriorul limitei construite protejate (ISP3) propuse, ce necesita PUZ.

Funciunea dominanta a zonei este de locuinte colective cu regim mediu-mare de inaltime P+4 (10 ap.) - P+10 (40 ap.) si de Institutii si servicii publice la parter + mezanim.

Terenul studiat are categoria de folosinta pasune.

Parcela studiata este in suprafata de 2161.00 mp, conform extras CF 64628, avand nr. Cadastral 64628.

Terenul este in suprafata de 2161 mp fiind situat atat in intravilanul municipiului Zalau cat si in extravilanul municipiului, astfel:

1.362 mp situati in intravilanul municipiului, avand cat. de fol. Pasune.

799 mp situati in extravilanul municipiului, avand cat. de fol. Pasune.

- **Relationari intre functiuni**

Conform PUG, adiacent de zona studiata, la strada Episcopiei, zonele existente au functiunea de locuinte si functiuni complementare - LFCm3.

In vecinatatea zonei nu sunt zone protejate, nu sunt identificate monumente istorice si de arhitectura, asezaminte culturale sau religioase. In concluzie nu sunt necesare lucrari, dotari si masuri pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor protejate si/sau de interes public.

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

Pe zona studiata nu exista constructii

POT existent =  $Sc \times 100 / Steren = 0\%$

CUT existent =  $Sdc / Steren = 0$

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

În zona studiată nu există construcții.

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

Zona studiată dispune de posibilitatea racordării la rețelele existente pe strada Episcopiei, prin extinderea acestora până la proprietate și posibilitatea de asigurare cu echipare edilitară în regie proprie.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Conform PUG Zalău, zona studiată este situată în zona care prezintă interdicție temporară datorită alunecărilor de teren de intensitate medie-mică/ tasărilor active. Se va elabora expertiză geotehnică pe arealul afectat.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Se vor asigura spații verzi în suprafața de minim 45 % din suprafața totală detinută.

Împrejmuirea proprietății poate fi dublată de un gard viu.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ - situația existentă**

- **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).**

### **Alimentarea cu energie electrică**

În zona studiată nu există rețele electrice. La strada Episcopiei există rețea electrică atât supraterană cât și subterană.

### **Alimentarea cu apă potabilă**

Pe strada Episcopiei, până la zona de acces în incinta Episcopiei Salajului există o rețea de alimentare cu apă PE Dn 110 mm, de unde sunt aprovizionate construcțiile din zonă.

În zona studiată în PUZ nu există rețele de alimentare cu apă potabilă.

### **Rețele de canalizare**

Pe strada Episcopiei nu există în momentul de față rețele de canalizare menajeră.

În zona studiată în PUZ nu există rețele de canalizare menajeră.

### **Canalizarea pluvială**

În zona nu există rețele de canalizare pluvială.

Apele pluviale sunt preluate de santurile de desecare din zona.

#### **Alimentare cu gaz metan**

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

#### **Retele de cablu TV și internet**

In zona studiata nu exista retele de cablu tv si internet.

- **Principalele disfunctionalitati**

Disfunctionalitatile zonei sunt date de neexistenta retelelor de canalizare pe strada Episcopiei. Pana la realizarea in sistem centralizat a retelei de canalizare se va asigura in sistem local preluarea apei uzate menajere.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

- **Reletia cadru natural - cadrul construit**

Prinn PUZ se studiaza doar portiunea de teren situata in intravilanul Municipiului Zalau.

Terenul este liber de constructii si prezinta o imprejmuire definitiva realizata cu fundatii continue din beton, elevatii din beton si inchidere la strada cu panouri din fier intre stalpi din beton.

Pe laturile laterale si posterioara terenul prezinta inchidere cu panouri din fier intre stalpi metalici.

Terenul studiat este teren avand functiunea de faneata in intravilan.

Investitia viitoare propusa in zona nu va 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.

Constructia propusa - casa de locuit, nu presupune deteriorarea mediului inconjurator, deci nu se pune problema realizarii unor lucrari speciale de reconstructie ecologica.

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

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

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

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

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

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

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

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

- Stratificația terenului, în care apar straturi impermeabile de argilă în alternanță cu straturi mai permeabile de prafuri și nisipuri prin care se infiltrează apele, ducând la alterarea straturilor de argilă pe care are loc curgerea gravitațională.

- Panta accentuată a versanților.
- Eroziunea bazală produsă de apele curgătoare.
- Executarea unor excavații pe versanți sau la baza lor.
- Încărcarea versanților prin executarea unor construcții sau a unor umpluturi la partea superioară a acestora.

Conform PUG Zalău 2010, zona studiata este cu interdicție temporara datorita alunecarilor de teren de intensitate medie-mica/tasarilor active. Se va realiza expertiza geotehnica pentru zona studiata.

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

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

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

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

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

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

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



- **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. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Proprietatea asupra parcelei este privată.

Se propune întocmirea PUZ în vederea schimbării regimului de înălțime pentru construirea casei familiale P+E+M, respectiv a unității teritoriale de referință (UTR) din locuințe cu regim mediu-mare de înălțime (P+4 - P+10) în locuințe cu regim mic de înălțime.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

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

Elaborarea documentației de tip P.U.Z. este obligatorie în vederea schimbării regimului de înălțime pentru construirea casei familiale P+E+M, respectiv a unității teritoriale de referință (UTR) din locuințe cu regim mediu-mare de înălțime (P+4 - P+10) în locuințe cu regim mic de înălțime.

**Funcțiunea dominantă va fi cea de locuire: - locuințe unifamiliale propuse cu regim mic de înălțime D+P/ D+P+M/ P+1E/ P+1E+M și va avea indicativul LFCm2'.**

#### **3.1.1 Conform documentației topografice:**

**1. Amplasamentul imobilului:** Acest imobil este amplasat în intravilanul-extravilanul municipiului Zalău, Strada Episcopiei, Județul Salaj.

**2. Beneficiarul lucrării:** Rus Vasile și soția Rus Floare, cu domiciliul în Zalău, strada 1 Decembrie 1918, nr. 9, Județul Salaj.

**3. Persoana fizică autorizată:** Breje Alin Adrian PFA având seria RO-SJ-F Nr. 0009 autorizat de către A.N.C.P.I.

**4. Obiectul lucrării:** Lucrare tehnică privind planul topografic coterat pentru imobilul situat în intravilanul-extravilanul municipiului Zalău, strada Episcopiei.

**5. Scopul lucrării:** Prezenta lucrare se face în scopul obținerii recepției tehnice a lucrării de specialitate

**6. Operațiuni topo-cadastrale efectuate:** Pentru efectuarea acestei lucrări topografice am folosit un aparat GPS HI-TARGET, am determinat

punctele pe contur ale imobilului si alte puncte pentru determinarea cotelor terenului. Precizia la masurarea distantelor:  $2\text{mm} \pm 2\text{ppm}$ , precizia punctelor masurate fiind influentata de precizia de determinare a punctelor determinate prin tehnologia GPS, varianta RTK, solutia FIXA. Planul topografic va fi predat pe suport analogic (hartie A4) scara 1:500, si pe suport digital in format „Dxf” si „Dwg”. Suprafata pentru care se executa lucrarea respectiv PUZ-ul este 2161 mp, imobilul este inregistrat in CF 64628 Zalau, vecinatatile imobilului sunt N: Nr. cad 57127, Nr. cad 57965, E: Nr. cad 57964, S: Nr. cad 63078, Nr. cad 63076, Strada Episcopiei, V: Nr. cad 57127. Termenul limita propus pentru finalizarea acestui Plan Urbanistic Zonal este 31.01.2019.

**7. Situatia juridica a imobilului in cartea funciara:** Imobilul ce face obiectul prezentului dosar este situat in intravilanul-extravilanul municipiului Zalau, strada Episcopiei, proprietari Rus Vasile si sotia Rus Floare si este inregistrat in Cf 64628 Zalau.

### **3.1.2. Conform studiului geotehnic elaborat de catre SC PROCONSAL SA:**

Luand in considerare conditiile naturale, morfologia terenului si caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare se dau urmatoarele conditii de fundare (cu respectarea masurilor descrise la capitolul e.):

Se va funda in stratul de argila prafoasa galbena (2), cu urmatoarele caracteristici geotehnice de calcul:

$I_c = 0,79\%$  (indicele de consistenta)

$e = 0,91$  (indicele porilor)

$\Phi = 13^\circ$  (unghiul de frecare interna)

$\gamma = 18,9 \text{ KN/mc}$  (greutatea volumetrica)

$c = 27 \text{ Kpa}$  (coeziunea)

$E = 18.000 \text{ Kpa}$  (modulul de deformatie liniara)

Conform STAS 1243-88 acest strat face parte din categoria pamanturilor cu umflaturi si contractii mici cu activitate medie avand:

$I_p = 41,08 \%$  (indicele de plasticitate)

$W_L = 62,27 \%$  (limita superioara de plasticitate)

$U_L = 160\%$  (umflarea libera)

$A_2 = 32\%$  (fractia de ultraargila)

$I_A = 1,28$  (indicele de activitate)

Se va funda la adancimea minima:

$D_{\min} = -1,20 \text{ m}$

fata de cota terenului natural, sau amenajat prin sapare.

La calculul terenului de fundare se va lua presiunea conventionala de baza:

$$p_{conv} = 174 \text{ Kpa}$$

Presiunea conventionala se va calcula aplicand corectii la presiunea conventionala de baza in functie de adancimea (D) si latimea talpilor de fundare (B), conform STAS 3300/2-85, pct. B.2. cu formula:

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

$$C_B = p_{conv} \times 0,05(B-1)$$

$$C_D = p_{conv} \times (D-2)/4 \text{ pentru } D < 2,00 \text{ m}$$

$$C_D = 2\gamma(D-2) \text{ pentru } D > 2,00 \text{ m}$$

#### e. Masuri si recomandari

Taluzele create prin sistematizare pe verticala vor fi sustinute cu ziduri de sprijin.

Se va realiza o structura rigida cu centuri detasare in infrastructura, si centuri de beton armat continue pe intreaga lungime a peretilor exteriori si interiori, portanti sau autoportanti, amplasate la fiecare nivel de constructie. La colturi centurile vor fi legate cu samburi de beton armat.

Nu se permite stagnarea apelor pe amplasament sau in sapaturile de fundare.

Ulimul strat, de cca. 20-30 cm grosime, din sapaturile de fundare va fi excavat pe portiuni esalonate in timp - pe masura posibilitatilor de executie a fundatiilor pe ziua respectiva - si imediat inaintea turnarii betonului in fundatii.

Se va evita depozitarea masiva pe amplasament a pamantului rezultat din sapaturi.

Imediat dupa decofrarea elevatiilor golurile ramase in jurul fundatiilor vor fi umplute cu pamant argilor compactat in straturi elementare de cca. 20-30 cm grosime.

In jurul constructiei se va aseza un trotuar etans cu latimea minima de 1,50 m cu inclinare spre exterior. Se va prevedea un sant de garda pereat, betonat.

Apele colectate de pe acoperis vor fi deversate in vale. Apele menajere reziduale vor fi colectate intr-un bazin vidanjabil cu hidroizolatie perfecta. Pentru a impiedica infiltrarea excesiva a apelor in teren, portiunile nebetonate vor fi inierbate.

Nu se recomanda amplasarea unei piscine. Totusi, daca ea va fi construita va avea o structura flexibila, cu hidroizolatie perfecta pentru a impiedica exfiltrarile de apa.

### 3.1.3. Conform Raport de Expertiza Geotehnica intocmit de Prof. Dr. Ing. Augustin popa avem:

#### Aprecieri asupra conditiilor de fundare:

Terenul de fundare se încadrează în grupa pământurilor cu contractii și umflături mari (PUCM) active, pentru care se recomandă îndeplinirea condițiilor impuse de normativul NP 126/2010 în condițiile în care nu avem o stratificare uniformă și orizontală. Fata de prevederile acestui normativ se fac următoarele aprecieri:

- Adâncimea de fundare trebuie să îndeplinească condiția de adâncime minimă de fundare pentru pământuri contractile ( $D_f > 1,50$  m), în cazul în care nu se adoptă o structură rigidizată;
- Construcția trebuie să se încadreze în categoria clădirilor cu rigiditate structurală (fundatii rigidizate, zidărie armată, planșee de beton armat, centuri de beton armat) a căror comportare la alunecări de teren este de tip „barcă”;
- Se vor realiza condițiile de sistematizare a terenului înconjurător (trotuare etanșe, evacuarea apei, etc);
- Conformarea construcției va corespunde recomandărilor date de normativul CR6/2013 și P100-1/2013 și NP1 12/2014.

### Concluzii:

Arealul pe care se găsește situată clădirea prezintă un potențial de producere a alunecărilor de teren „MEDIU”.

Apariția unor mișcări de teren poate fi declanșată numai prin modificări ale factorilor: climatic și antropic (sapături la baza versantului, supraîncărcarea versantului, etc), dar și datorită ridicării nivelului apei subterane ca nivel liber permanent.

Pentru asigurarea stabilității de durată a versantului, se impune adoptarea următoarelor măsuri:

- asigurarea scurgerii apelor pluviale de pe versantul din amonte, prin executarea unor santuri de gardă de descărcare a apei pluviale la sistemele de evacuare a apei pluviale;
- îndeplinirea recomandărilor cuprinse în STUDIUL GEOTEHNIC (NP 126-2010);
- se vor evita cu desăvârșire excavatiile nesprijinite, menținute deschis mult timp, în special în perioadele ploioase. Sapăturile se vor executa numai în taluz sau cu sprijiniri calculate ( $\geq 1,50$  m); executarea sapăturilor se va face obligatoriu pe baza unui PLAN DE SAPATURA;
- ultimii 20 cm de pământ de la talpa sapăturii se vor săpa numai înainte de turnarea betonului;
- executarea sapăturii se va face de jos în sus prin etapizarea ei astfel încât să nu se producă o deranjare a taluzului;
- se va da atenție deosebită evacuării apelor din precipitații, care nu trebuie să stagneze pe versant, descărcarea lor se va face numai la debusee sigure (canalizare). După decofrarea fundațiilor, spațiul adiacent va fi umplut cu pământ (argilă) bine compactată ( $D > 98\%$ );
- se va prevedea hidroizolație verticală la pereții demisolului și orizontală între fundații și perete;



- se pot executa santuri de garda in amonte de zonele construite, santurile se descarca in vaile naturale;
- pentru amplasarea cladirilor propuse se impune executarea unui SG-U cu respectarea recomandarilor normativului NP074-2014 (vezi p.5).

### **3.2. PREVEDERI EXISTENTE ALE PUG pentru zona studiata**

Conform PUG 2010 Zona Mixta (ZM) cuprinde: Subzona locuinte cu regim mediu-mare de inaltime (LFCM5) si Institutii si servicii publice situate in exteriorul limitei construite protejate (ISP3) propuse, ce necesita PUZ; Functiunea dominanta a zonei este de locuinte colective cu regim mediu-mare de inaltime P+4 (10 ap.) - P+10 (40 ap.) si de Institutii si servicii publice la parter + mezanim; Functiunile complementare admise in zona: comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii (coafor, frizerie, reparatii aparate casnice, florarie, xerox), profesii liberale, sedii firme, dispensar/cabinet medical la parter, daca S utila este sub 200 mp; crese/gradinite la parter, daca suprafata utila este sub 200 mp si se asigura min. 100 mp teren joaca; circulatie pietonala si carosabila; parcuri, garaje; spatii verzi, de protectie, locuri de joaca pentru copii; constructii si amenajari de echipare edilitara; POT max.= 20%, ptr. Locuinte colective P+10; POT max. = 30% ptr. Locuinte colective P+4; CUT max. = 1.50 (P+4); CUT max = 2.20 (P+10); Solicita C.U. pentru intocmire PUZ in vederea schimbarii regimului de inaltime pentru construire casa familiala P+E+M; Suprafata parcela conform CF 2161 mp; front la strada 28.06 m.

La vest de zona studiata in PUZ, conform PUG Zalau 2010, zona existenta are functiunea de locuinte si functiuni complementare propuse-LFCm3.

Se propune Intocmire PUZ in vederea schimbarii regimului de inaltime pentru construire casa familiala P+E+M, respectiv a unitatii teritoriale de referinta (UTR) din locuinte cu regim mediu-mare de inaltime (P+4 - P+10) in locuinte cu regim mic de inaltime.

Functiunea dominanta va fi cea de locuinte: - locuinte unifamiliale propuse cu regim mic de inaltime D+P/ D+P+M/ P+1E/ P+1E+M si va avea indicativul LFCm2'.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

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

Accesul la zona studiata se realizeaza direct din strada Episcopiei, strada nemodernizata in zona ce margineste parcela studiata.



Terenul existent aferent cailor de circulație la strada Episcopiei ofera posibilitatea modernizării acesteia cu o lățime de 10,00 m având parte carosabilă de 7,00 m și trotuare de 1,50 m pe ambele părți.

Se va realiza o poartă de acces auto și una pietonală. Deschiderea porților se vor realiza spre interiorul proprietății.

#### Structuri rutiere propuse a se folosi la reabilitare, modernizare

Materialele preconizate a se folosi la execuția lucrărilor, vor fi numai cele ce intră sub incidența legii nr. 10/1995 și a H.G. nr. 766/1997 și au agremente tehnice valabile și în conformitate cu prevederile din acestea și cele din U.E.

Pentru noile cai de circulație propuse sau pentru cele existente și propuse pentru modernizare se vor întocmi documentații tehnice în conformitate cu normele în vigoare.

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

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

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

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

Se va acorda atenție cuvenită soluției de rezolvare a colectării și îndepărtării apelor pluviale de pe suprafața străzilor.

Apele pluviale colectate de pe suprafața carosabilă, deversează prin intermediul gurilor de scurgere în canalizarea pluvială proiectată, iar apele din santuri se racordează la canalizarea pluvială prin intermediul unor camere de cadere.

Infrastructura stradală (carosabil, pietonal) va fi realizată în așa fel încât să fie accesibilă tuturor persoanelor cu dizabilități (conform NP 051/2001).

Spatiul situat în imediata vecinătate a clădirii va fi amenajat prin trotuare betonate și/sau cu dale (pavele). Structura platformei se va realiza prin așternerea unui strat de balast compactat cu grosimea de 15 cm. după ce în prealabil de pe amplasament a fost decapat stratul vegetal și s-au realizat compactările terenului.

Pavajul se va realiza cu elemente prefabricate cu grosimea de minim 4-6 cm. asezate pe un strat de nisip de 2 cm. grosime.

Zonele de carosabil se vor executa fie cu platforme din Beton Armat minim C16/20 si rosturi de tasare, pozate pe un strat compactat de balast cu o grosime de 15 cm, care va fi aplicat doar dupa decopertarea stratului vegetal.

Zonele de carosabil mai pot fi solutionate si prin executarea unui sistem rutier tot cu o infrastructura din piatra sparta si balast peste care sa se aplice beton rutier si strat final.

Pe zonele de extremitati cat si in zone evaluate corespunzator pentru descarcarea apelor pluviale se vor prevedea canale pluviale pereate cu grilaj metalic sau prefabricate de beton la partea superioara.

Burlanele vor evacua apa meteorica preluate de la nivelul acoperisului direct in sistemul de canalizare pluviala prevazut in incinta.

Apele pluviale rezultate din incinta obiectivului sunt ape conventional curate conform NTPA002.

Spatiile verzi vor fi inierbate dupa terminarea lucrarilor si se vor planta arbusti ornamentali.

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

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

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

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

- SCHIMBAREA regimului de inaltime pentru construire casa familiala P+E+M, respectiv a unitatii teritoriale de referinta (UTR) din locuinte cu regim mediu-mare de inaltime (P+4 - P+10) in locuinte cu regim mic de inaltime;
- Analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati;
- Zonificarea functionala a perimetrului studiat, stabilirea regimului juridic al acestora printr-un sistem de reglementari, servituti, juridic;
- Organizarea circulatiei, stabilirea modului de organizare urbanistica a categoriilor de interventii necesare;

- Precizarea regimului de înălțime al construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului (POT, CUT);
- Propunerea trecerii în domeniul public a terenurilor necesare realizării infrastructurii;
- Precizarea soluțiilor de echipare tehnico-edilitară și modul de racordare a acestora la rețelele publice;
- Detalierea formei de proprietate asupra terenurilor;
- Reabilitarea, protecția și conservarea mediului.

Zona va putea fi utilizată pentru:

- construire locuințe unifamiliale propuse, cu regim mic de înălțime D+P - D+P+M / D+P+1E/ P+1/ P+1E+M și va avea indicativul LFCm2'

Funcțiunile complementare admise în zona sunt:

- culturi agricole în cadrul parcelei aferente;
- anexe gospodărești;
- ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii / profesii libere, dispensar / cabinet medical, sedii firme, dacă  $S_{util}$  este sub 200 mp;
- creșe / grădinițe, dacă suprafața utilă este sub 200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pt. copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

Construcția proiectată va fi: Locuința individuală cu regim de înălțime P+1E+M (8m la cornisa/streșina de la cota  $\pm 0,00$  m a parterului). Acoperișul va fi realizat din țiglă și va fi prevăzut cu opritori de zăpadă. Se admite și acoperiș tip terasă în condițiile armonizării cu zona existentă.

Împrejmuirea proprietății se va putea realiza pe toate laturile și va fi realizată cu fundații continue, soclu din beton de 30- 50 cm, iar închiderea transparentă și realizată din fier sau plasă metalică.

În lateral împrejmuirile se pot realiza opac sau transparent cu soclu din beton și închideri din zidărie, panouri din fier, plasă de sarmă sau lemn, cu înălțimea maximă de 2,00 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

Împrejmuirea poate fi dublată de o zonă verde (țuia, gard viu).

Retragerea minimă pentru construcția proiectată, se va face astfel:

- la 3,00 m față de limita estică a proprietății.
- la 5,00 m față de limita vestică a proprietății.
- la 15,00 m față de latura sudică a proprietății (retragerea față de aliniamentul propus după modernizarea străzii Episcopiei).

- pe limita intravilanului existent in partea de nord.

Retragerea fata de laturile proprietatii se propune a se efectua conform planseu U03 - Reglementari urbanistice - zonificare.

Accesul auto si pietonal se realizeaza de pe strada Episcopiei.

Se va realiza o poarta de acces auto si una pietonala. Deschiderea portilor se vor realiza spre interiorul proprietatii.

- Accese pt utilaje de stingere a incendiilor:

Masinele pentru stingerea incendiilor nu necesita accesul în interiorul proprietății. Parcela este situata la strada Episcopiei.

Retragerea minima fata de latura vistica a proprietatii va fi de 5,00 m. Zona asigura accesul necesar in zona din spatele parcelei.

Pe latura vistica a proprietatii exista prevazut un drum de servitute cu latimea de 7.00 m.

Inaltimea constructiei proiectate va fi:

- cota  $\pm 0.00$  va reprezenta cota parterului;

- maxim + 8,00 m va reprezenta cota la streasina

În ceea ce privește **procentul de ocupare și utilizare a terenurilor**, constructia propusea va prezenta urmatoorii indici:

**POT max propus = 25 %**

**CUT max propus = 0.6**

| ZONA LFCm2' - PROPUSA             |                                                                                                                                                                          | EXISTENT |     | PROPUS |       |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|--------|-------|
|                                   |                                                                                                                                                                          | mp       | %   | mp     | %     |
| <b>TEREN SITUAT IN INTRAVILAN</b> |                                                                                                                                                                          |          |     |        |       |
| 1.                                | <b>ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR</b><br>Max 25% din suprafata terenului                                                                                                   | -        | -   | 340    | 25,00 |
| 2.                                | <b>ZONA CU SPATII VERZI AMENAJATE IN</b><br>INTERIORUL PARCELELOR (45% din parcela)                                                                                      | -        | -   | 613    | 45,00 |
| 3.                                | <b>ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, ALEI</b><br>PIETONALE TROTUARE DE PROTECTIE CU<br>ELEMNTE ADIACENTE, ZONE PAVATE SI<br>PIETRUIE, SITUATE IN INTERIORUL<br>PROPRIETATILOR | -        | -   | 369    | 27,10 |
| 4.                                | <b>ZONA AFERENTA DOTARILOR ECHIP.</b><br>EDILITARA                                                                                                                       | -        | -   | 40     | 2,90  |
| 5.                                | <b>TEREN NEAMENAJAT</b>                                                                                                                                                  | 1362     | 100 | -      | -     |
| <b>TOTAL</b>                      |                                                                                                                                                                          | 1362     | 100 | 1362   | 100   |
| <b>TEREN SITUAT IN EXTRAVILAN</b> |                                                                                                                                                                          | 799      | 100 | 799    | 100   |
| <b>T O T A L TEREN BENEFICIAR</b> |                                                                                                                                                                          | 2161     | 100 | 2161   | 100   |

Indici maximi de ocupare admisi

| OCUPAREA TERENULUI PROCENTE MAXIME                      | OBIECTIVE SI PROPUSE | %   |
|---------------------------------------------------------|----------------------|-----|
| 0.                                                      | 1.                   | 2.  |
| PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT<br>max %          | Construcții          | 25% |
| COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI<br>CUT max mp/Ad | Construcții          | 0,6 |

- **capacitatea, suprafața construită și desfășurată**  
Construcția proiectată va avea un nivel de înălțime P+1E+M.



În incinta se vor amenaja 2 locuri de parcare și spații tehnice.

Suprafața construită maximă va fi de aprox. 340,00 mp; S totală construită maxim 25%, cu respectarea retragerilor propuse față de limitele de proprietate;

Suprafața spațiu verde propusă pt amenajare 45% - S = 613.00 mp

Suprafața ce revine zonelor de acces auto - S = 369.00 mp  
și pietonal, parcare, trotuare de protecție

- **Sistem constructiv**

Construcțiile vor fi realizate cu o structură din zidărie portantă de cărămidă, având grosimea de 30 cm pentru pereții exteriori și de 25 cm pentru pereții interiori, pe fundații continue din beton și elevații din beton armat, cu samburi, centuri, grinzi și planșee din beton armat; acoperisurile proiectate vor fi de tip șarpantă sau terasă.

- **Inchiderile exterioare și compartimentări interioare**

Inchiderile exterioare ale construcțiilor proiectate vor fi realizate din zidărie de cărămidă de 25 sau 30 cm.

Golurile exterioare vor fi închise cu tamplarie din lemn stratificat/PVC, cu geam termoizolant de tip Low-e. Pentru tamplarii exterioare, valoarea presiunii statice a aerului la care se asigură etanșeitatea, se recomandă să nu fie mai mică de 40kg/mp. În conformitate cu Anexa 3 la Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2513 din 22.11.2010 pentru modificarea Reglementării tehnice „Normativ privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor”, indicativ C 107-2005, aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 2.055/2005, valoarea rezistenței termice minime  $R'$  min. și transmitanței termice  $U'$  max. pentru tamplarie exterioare va fi de 0,69 m<sup>2</sup>K/W, respectiv 1,45 W/m<sup>2</sup>K.

Pentru protecția termică minimă pe timp friguros se vor lua în vedere prescripțiile conform STAS 19071/1-80, care se referă la economia de energie termică. Întreaga construcție va fi plăcată cu polistiren expandat ignifugat/vată minerală bazaltică ignifugată de min. 100 mm grosime.

- **Finisaje exterioare**

Finisajele exterioare ale construcțiilor vor fi alcătuite din tencuieli minerale decorative, evitându-se culorile stridente. Pentru placarea soclului, se vor utiliza plăcări exterioare din piatră naturală/gresogranit.

Suprafețele exterioare orizontale vor fi finisate cu greso-granit de exterior/piatră naturală/dale din beton (suprafața de uzură a placajului va fi antiderapant).

- **Finisaje interioare**



Finisajele interioare ale constructiilor propuse vor fi cele uzuale pentru astfel de spatii, incluzand gleturi de ipsos si pereti de compartimentare din gips-carton zugraviti cu vopsele lavabile, pardoseli calde tip parchet sau mocheta si placaje de gresie (materialele fiind destinate traficului mediu). Grupurile sanitare vor primi de asemenea finisajele uzuale pentru astfel de spatii: gresie pentru pardoseli si faianta pentru pereti.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### Alimentarea cu apă

Se propune realizarea unui bransament cu diametru DN= 32 mm la reseaua existenta pe strada Episcopiei, dupa extinderea retelei existente cu diametru existent de DN=110 mm.

Se va realiza un camin de apometru la limita de proprietate.

Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un numar de patru persoane, conform SR EN 1343/2006.

Astfel avem :

| Necesar de apa<br>hala | qsp<br>[l/om*zi] | N | kzi  | ko   | Q med zi<br>[m3/zi] | Q max zi<br>[m3/h] | Q max orar<br>[m3/h] |
|------------------------|------------------|---|------|------|---------------------|--------------------|----------------------|
|                        | 120              | 4 | 1,50 | 3,00 | 0,480               | 0,030              | 0,090                |

unde:

$$\begin{aligned}
 Q_{\text{med zi}} &= q_{\text{sp}} * N / 1000 & [ \text{m}^3 / \text{zi} ] \\
 Q_{\text{max zi}} &= k_{\text{zi}} * q_{\text{sp}} * N / 1000 * 24 & [ \text{m}^3 / \text{h} ] \\
 Q_{\text{max orar}} &= k_{\text{o}} * k_{\text{zi}} * q_{\text{sp}} * N / 24 * 1000 & [ \text{l/s} ] \\
 q_{\text{sp}} &\text{ - necesarul specific de apă rece și apă caldă} & [ \text{l/om} * \text{zi} ] \\
 Q_{\text{med zi}} &\text{ - debit de apă mediu zilnic} & [ \text{m}^3 / \text{zi} ] \\
 Q_{\text{max zi}} &\text{ - debit de apă maxim zilnic} & [ \text{m}^3 / \text{h} ] \\
 Q_{\text{max orar}} &\text{ - debit de apă maxim orar} & [ \text{l/s} ] \\
 k_{\text{zi}} &\text{ - coeficient de variație a debitului zilnic de apă} \\
 k_{\text{o}} &\text{ - coeficient de variație a debitului orar de apă} \\
 N &\text{ - numărul de persoane}
 \end{aligned}$$

Se propune realizarea racordului de apa prin conducte PEID De 32 mm.

#### Soluții privind instalațiile cu hidranți de incendiu exteriori

La strada Episcopiei exista hidranti stradali. Cel mai apropiat de zona studiata este situat la intrarea in incinta Episcopiei Salajului.

Reteaua de alimentare cu apa a consumatorilor de pe strada Episcopiei are diametru de 110 mm.

Extinderea retelei de apa se va face cu conducte subterane de apa cu diametru de 110 mm, fapt ce va permite montarea de hidranti stradali conform legislatiei in vigoare.

Casa de locuit propusa pe amplasamentul studiat nu necesita asigurarea cu hidranti interiori sau exteriori.

### Echipare tehnică

Pentru asigurarea cantităților de apă necesară combaterii incendiilor, exista hidranți de incendiu exteriori (potrivit prevederilor Normativului P 118/2 din 2013), situati pe rețeaua de distribuție a apei potabile avand diametru de Dn110 mm, retea existenta pe strada Episcopiei. Aceasta retea asigura condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor după caz.

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

### Canalizarea menajera

Pana la realizarea sistemului de canalizare in sistem centralizat, se va realiza un bazin vidanjabil etans cu dimensiunea de 2,50 x4,00 m. Vu = 15,00 mc.

Dupa realizarea rețelei de canalizare menajera pe strada Episcopiei, imobilul se va racorda la rețeaua stradala. Toate grupurile sanitare vor fi legate la canalizarea menajera prin basa din subsol.

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

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

Centralizat avem:

| Necesar de apa<br>locuinte             | qsp<br>[l/omxzi] | N | kzi  | ko   | Q med zi<br>[m3/zi] | Q max zi<br>[m3/h] | Q max orar<br>[l/s] |
|----------------------------------------|------------------|---|------|------|---------------------|--------------------|---------------------|
|                                        | 120              | 4 | 1,40 | 2,50 | 0,480               | 0,028              | 0,070               |
| <b>Debit preluat la<br/>canalizare</b> |                  |   |      |      | <b>0,384</b>        | <b>0,022</b>       | <b>0,056</b>        |

Debitul maxim care se va evacua in retea este de 0,056 l/s.

### Canalizarea pluviala

Se propune realizarea unei rețele de canalizare pluviale cu rigole acoperite care va prelua apa din precipitatii, provenita atat de pe platforme, trotuare, cat si de pe acoperisul locuintei proiectate.

Rețeaua de canalizare pluviala va fi realizata din rigole betonate acoperite cu grilaje metalice și tubulatură îngropată din PVC cu Ø 200 mm.

Apele pluviale, considerate curate se vor deversa in santurile de desecare din zona.

Zona studiata in PUZ nu este cuprinsa in zone cu risc de inundatii.

Conform STAS 4273/83, PUZ -ul se incadreaza in clasa a IV de importanta.

**Apele pluviale cu un  $Q_{pl} = 6,047 \text{ l/s}$  vor fi evacuate in reseaua de canalizare pluviala proiectata si ulterior in valea Zalaului**

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

$$Q_{pl.} = m \times S_1 \times \phi_1 \times i + m \times S_2 \times \phi_2 \times i + m \times S_3 \times \phi_3 \times i = 0,8 \times 0,038 \times 0,90 \times 95 + 0,8 \times 0,0369 \times 0,85 \times 95 + 0,8 \times 0,14 \times 0,1 \times 95 = 2,599 + 2,384 + 1,064 = 6,047$$

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

[ i ] - intensitatea ploii de calcul ( $i = 95 \text{ l / s}$ );

[  $\phi$  ] - coeficient de scurgere pentru diferite suprafețe ocupate ;

[  $\phi_1$  ] - coeficient de scurgere pentru suprafețe construite ( $\phi_1 = 0,90$ );

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

[  $\phi_3$  ] - coeficient de scurgere pentru incinte nebetonate ( $\phi_3 = 0,10$ ).

$S_1$  - suprafața construită = 0,038 ha

$S_2$  - suprafața zona carosabil, parcaje, alei si trotuare = 0,0369 ha

$S_3$  - suprafața spații verzi amenajate, etc. = 0,14 ha

$S_{totală}$  - suprafața amplasament = 0,1362 ha

### **Alimentarea cu energie electrica**

Se va extinde reseaua electrica situata pe strada Episcopiei, printr-un cablu subteran. Se va realiza un bransament subteran la reseaua existenta in zona, pentru a alimenta constructia proiectată. Se va realiza un panou general de distributie la parterul constructiei si cate un tablou general pt fiecare nivel.

Instalatiile electrice interioare se vor realiza printr-un proiect tehnic separat.

### **Alimentare cu gaz metan**

Dupa realizarea unei retele de distributie stradale se va realiza un bransament avand diametru in conformitate cu debitul necesar viitorului consumator.

Instalatia de utilizare exterioara se va realiza din teava PE, montata ingropat, iar in interiorul cladirii din OL, aparent.

### **Microclimatul**

Pentru cladirea proiectata, incalzirea spatiilor se face cu o centrala termica pe lemne cu gazeificare. Dupa realizarea bransamentului la reseaua de gaze naturale se va utiliza o microcentrala individuala pe gaz.

### **Rețele de telecomunicatii**

Nu se dorește bransament la rețele de telecomunicații. Rețelele mobile de telecomunicații au semnal bun și foarte bun în zona studiată. La fel și semnalul de date mobile și semnal pt tv.

### **Gospodărire locală**

În interiorul proprietății se va amenaja un spațiu pt depozitarea selectivă a gunoierului.

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 menajare cu firmă ce deservește municipiul Zalău.

Toate deșeurile nereciclabile se vor transporta la o stație de transfer și apoi la depozitul zonal de deșuri al județului Salaj.

Gestionarea deșeurilor (colectarea, stocarea temporară, transportul, valorificarea/eliminarea) se va realiza cu respectarea legislației în domeniu.

## **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

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

Problemele principale de mediu se referă la manipularea deșeurilor de construcții rezultate, selectarea materialelor de construcții cu impact limitat asupra mediului, precum și a metodelor de economisire a energiei.

Inconveniente temporare cauzate de lucrările de construcție ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării și al coordonării dintre întreprinderi, vecini și autorități, la faza de D.T.A.C. și D.T.O.E.

Antreprenorii (beneficiarii) vor aplica standarde și proceduri de construcții nedaunătoare mediului. Toate contractele pentru lucrări de construcții civile vor conține următoarele prevederi legate de protecția mediului:

- luarea de măsuri și precauții pentru evitarea efectelor adverse asupra mediului, a efectelor nocive sau de întrerupere a activității cauzate de executarea lucrărilor. Acest lucru se va face prin evitare sau suprimare acolo unde este posibil, și nu prin diminuare sau atenuarea efectului generat.
- respectarea tuturor legilor și a reglementărilor europene, naționale și locale de protecție a mediului. Numirea personalului cu sarcina de a pune în practică măsurile de protecție a mediului.
- diminuarea intensității emisiilor de praf, pentru a se evita sau scădea efectele adverse asupra calității aerului.
- păstrarea fluxului de trafic pietonal și al autovehiculelor, a accesului public la siturile și obiectivele din imediată vecinătate.
- diminuarea deranjamentelor produse și reimprespatarea florei, acolo unde este distrusă drept consecință a lucrărilor.



- protejarea apelor de suprafață, a panzelor freatice și a calitatii solului. Colectarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor rezultate.

### **Prevenirea poluării 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 rețelelor de canalizare pentru evitarea exfiltrărilor.

### **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.

Zona studiată va fi bransată la rețeaua de apă existentă la strada Episcopiei, după extinderea acesteia până la zona studiată.

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

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.

Proiectarea instalațiilor de tratare a apei, a rezervoarelor de înmagazinare și a rețelelor 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 emisă/emisă 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 calității apei potabile va fi efectuată conform prevederilor legale în vigoare.

## **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.

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 fecaloid menajere 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.

### **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 (combustibil, ulei, ape uzate), poluari rezultate din urma spalarii agregatelor, utilajelor de constructii sau a altor substante de catre apele de precipitatii. De asemenea, poate fi influentat regimul de curgere si nivelul hidrostatic al apelor subterane daca nu se realizeaza studii hidrogeologice pe diferite amplasamente unde urmeaza sa se realizeze lucrari de excavatii si fundatii de adancime.

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

- carburantii se vor depozita in rezervoare etanse, in spatii/platforme amenajate;
- intretinerea utilajelor (spalarea lor, efectuarea de reparatii, schimburile de piese, de uleiuri, alimentarea cu carburanti etc) se va realiza numai in locurile special amenajate;
- verificarea tronsoanelor de conducta si a imbinarilor, la efectuarea probei de presiune, atat la racordarea cu retea de canalizare, cat si la cea de alimentare proprie cu apa potabila;
- se vor adopta masuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafetelor excavate sau a depozitelor temporare de pamant.

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

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

### **Prevenirea poluarii aerului**

Singura sursa generatoare de noxe pentru factorul de mediu aer in perioada de constructie va fi functionarea utilajelor si circulatia mijloacelor de transport, la si de la obiectiv pe parcursul realizarii constructiei. Tipurile de noxe rezultate sunt NO<sub>x</sub>, CO, SO<sub>2</sub>, COV, particule.

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

In perioada de executie vor fi respectate urmatoarele:

- utilajele si mijloacele de transport folosite in timpul lucrarilor de constructie vor respecta prevederile legale privind stabilirea procedurilor de aprobare tip a motoarelor cu ardere interna destinate masinilor mobile rutiere si stabilirea masurilor de limitare a emisiilor de gaze si particule poluante provenite de la acestea, in scopul protectiei atmosferei;
- respectarea tehnologiilor specific lucrarilor de constructie;
- folosirea de utilaje si autovehicule cu grad redus de emisii de gaze de arder (EURO);
- verificarea periodica din punct de vedere tehnic;
- folosirea motorinei EURO la alimentarea utilajelor si autovehiculelor;
- manipularea si procesarea materialelor pulverulente se face numai in sistem inchis, sau prin transport pneumatic, dupa caz.

### **Masuri pentru protejarea factorului de mediu aer**

#### **Faza de executie**

- Se vor lua masuri de reducere a nivelului incarcarii atmosferice cu pulberi in suspensie sedimentabile;
- În perioada realizării construcțiilor, obiectivele trebuie protejate cu plase de protecție care să rețină particulele de praf;
- Materialele de constructii pulverulente se vor manipula in asa fel

incat sa se reduca la minim nivelul particulelor ce pot fi antrenate de curentii atmosferici;

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

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

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

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

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.

### **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 sistematizarea terenului;
- 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 retea 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 consumatorilor prevazuti in zona studiata;

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

- depozitarea si gospodarirea corespunzatoare a deseurilor rezultate;
- pe durata executiei lucrarilor deseurile de constructii se vor colecta separat si se vor elimina la un depozit automatizat de deseuri sau se vor valorifica prin unitati autorizate;
- pamantul rezultat din sapatura se va stoca temporar pe amplasament si se va reutiliza la refacerea la starea initiala a terenului, concomitent cu executia lucrarilor pe anumite zone, in conditiile cerute de normele tehnice de constructii;
- evitarea eventualelor deversari in timpul functionarii instalatiilor;
- impermeabilizarea prin betonare a tuturor zonelor unde ar exista posibilitatea unor deversari accidentale;
- realizarea unor retele de canalizare etanse, cu racorduri etanse si flexibile, amplasate corespunzator in sol, pe un strat de nisip. Adancimea conductelor va fi de 0,80 m, astfel incat sa nu afecteze natura si structura solului;

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

### **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 escavatii 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 organizările de santier.

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.

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

#### • **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

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

Situatiile de risc potential sunt:

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

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

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

Se vor respecta conditiile impuse prin Studiul Geotehnic si Raportul de Expertiza Geotehnica.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate.**

Strada Episcopiei dispune in momentul de fata doar partial de retea de canalizare menajera. In zona strazii Episcopiei, unele constructii au prevazute bazine etanse vidanjabile pentru colectarea apelor uzate menajere.

Provizoriu, pana la realizarea sistemului de canalizare centralizat, se pot accepta bazine etanse vidanjabile pentru colectarea apei uzate menajere, in conformitate cu prevederile legale.

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin reseaua de canalizare propusa, care va functiona gravitational. La reseaua de canalizare propusa vor fi racordate constructiile prevazute in zona studiata. Aceasta va fi legata la reseaua de canalizare a orasului din vecinatatea zonei studiate.

- **Depozitarea controlata a deseurilor.**

Prin functiunea propusa nu vor rezulta deseuri care necesita regim special de depozitare.

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

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

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

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

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

In zona studiata se propunea amenajarea unui spatiu in interiorul parcelei pentru colectarea gunoiului menajer.

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

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

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

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

În perimetrul obiectivului și în imediata vecinătate a acestuia, nu sunt specii rare ocrotite, arii naturale protejate, specii protejate din faună și flora sălbatică.

Lucrările de construcții care se vor desfășura în perioada de implementare a proiectului vor afecta în mică măsură vegetația caracteristică zonei doar local și pentru scurtă durată.

Nu vor fi efectuate tăieri de arbori sau activități de defrisare.

Se vor crea spații verzi amenajate în interiorul proprietăților, iar evoluția renaturării suprafețelor se va monitoriza permanent.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Conform PUZ spațiile verzi vor fi amenajate cu arbuști, arbori decorativi, suprafețe cu gazon, etc.

În zonele de versanți se recomandă plantarea cu salcam, fag, plop, frasin.

Se vor respecta prevederile Codului civil.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

În zonele de versanți se recomandă speciile a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

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

În zona studiată nu s-au evidențiat valori de patrimoniu.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Zona nu dispune de astfel de potențial.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor s-a efectuat pe planșa U05 - Proprietatea asupra terenurilor**

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

Sunt două tipuri de proprietăți:

- Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice:
  - teren proprietate persoană fizică
- Teren domeniul public:
  - teren proprietate publică de interes local - strada Episcopiei

**Suprafața totală studiată în PUZ este de 2161 mp (0,22ha).**

PUZ-ul va schimba funcțiunea zonei doar pentru porțiunea de teren situată în intravilan. Nu se modifică limita intravilanului existent.

## 4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Se propune întocmirea PUZ în vederea schimbării regimului de înălțime pentru construirea casei familiale P+E+M, respectiv a unității teritoriale de referință (UTR) din locuințe cu regim mediu-mare de înălțime (P+4 - P+10) în locuințe cu regim mic de înălțime.

Imobilul este constituit din teren particular proprietatea numitorilor Rus Vasile și Rus Floare, înscris în CF Nr. 64628, Nr. CAD 64628, în suprafața de 2161,00 mp din care 1362,00 mp este situat în intravilanul Municipiului Zalău și 799,00 mp situat în extravilanul Municipiului Zalău.

**În PUZ se va studia doar zona de teren situată în intravilanul Municipiului Zalău, terenul în suprafața de 799,00 mp rămânând în extravilan.**

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

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Analiza situației existente, disfuncționalități, priorități;
- Schimbarea unității teritoriale de referință din Zona mixta - ZM în zona LFCm2’;
- Rezolvarea funcțională și a relațiilor între obiective;
- Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei;
- Integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări în localitate și în peisaj;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale în corelație și racordare cu cea existentă în zonă;
- Precizarea regimului de înălțime al construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului (POT, CUT);
- Propunerea trecerii în domeniul public a terenurilor necesare realizării infrastructurii;
- Precizarea soluțiilor de echipare tehnico-edilitară și modul de racordare a acestora la rețelele publice;
- Detalierea formei de proprietate asupra terenurilor;
- Protecția mediului și a vecinătăților;

Funcțiunea dominantă va fi cea de locuințe: - locuințe unifamiliale propuse cu regim mic de înălțime D+P - D+P+M - D+P+1E - P+1E - max P+1E+M.

Zona va putea fi utilizată pentru:

- construirea locuinței individuale

Retragerea față de laturile proprietății se propune a se efectua conform planșei U03 - Reglementări urbanistice - zonificare.



Imprejmuirea proprietatii se va putea realiza pe toate laturile și va fi realizată cu fundații continue, soclu din beton de 50 cm și H max 1.80 m.

În lateral imprejmuirile se pot realiza opac sau transparent cu soclu din beton și închideri din zidarie, panouri din fier, plasa de sarma sau lemn, cu înălțimea maximă de 2,00 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului imprejmuirii.

Imprejmuirea poate fi transparentă și/sau opacă și poate fi dublată de o zonă verde (țuia, gard viu).

În ceea ce privește **procentul de ocupare și utilizare a terenurilor**, construcția propusă va prezenta următorii indici:

POT max propus = 25 %

CUT max propus = 0.6



Anexa \_\_\_\_\_ la HCL Nr. 100  
din 19.06.2019  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Balaș Teodor

Intocmit,  
Arh. Corneliu Stefan Zebacinski



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
Claudia Ardelean

S.C. BIA.CZ.URB S.R.L.

B-dul Mihai Viteazul, nr. 16, bl. O1, ap. 5,  
450025, Zalău, Sălaj, Tel. 0747112340  
CUI: 37717161/08.06.2017

Nr. 872 / 2017

# Volumul 2

Anexa \_\_\_\_\_ la HCL Nr. 100  
din 19.04.2019  
PRESEDINTE DE SEDINTĂ  
*Balajel Teodor*

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT:

„INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA SCHIMBarii  
REGIMULUI DE INALTIME PENTRU  
CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+E+M,  
RESPECTIV A UNITATII TERITORIALE DE  
REFERINTA (UTR) DIN LOCUINTE CU REGIM  
MEDIU-MARE DE INALTIME (P+4 - P+10) IN  
LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME”

Proiect nr.: 872/2017  
Beneficiari: RUS VASILE si RUS FLOARE

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

Faza de proiectare: P.U.Z.  
Data elaborării: 2017-2018

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
*Claudia Ardelean*

# I. DISPOZITII GENERALE

## 1. Rol RLU

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

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

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

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a constructiilor și echiparea edilitară pentru terenul situat în intravilanul municipiului Zalău pe care este propusa schimbării regimului de înălțime pentru construire casa familială P+E+M, respectiv a unității teritoriale de referință (UTR) din locuințe cu regim mediu-mare de înălțime (P+4 - P+10) în locuințe cu regim mic de înălțime. Odata aprobat,

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

## 2. Baza legala

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicată), privind autorizarea executării constructiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;

- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicata;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinal comun al Ministerului Administratiei Publice si MAAP nr, 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare a localitatilor, indicativ NP 133-2013- actualizat;
- Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor , partea a II-a - instalatii de stingere, indicativ P118/2-2013
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentatiilor de investitii în constructii:
- Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
- Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 si HCL nr. 30 din 31.10.2012.
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata.
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului.



- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pt aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.
- OMS nr. 119 din 2014;
- Ordin Nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor.
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- Ordin nr. 46 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;

### **3. Domeniul de aplicare**

Terenul asupra caruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află în intravilanul municipiului Zalau, teren proprietate particulara a persoanelor fizice sau si terenuri proprietate publica a municipiului - cai de circulatie.

Documentatia de urbanism pentru „INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII REGIMULUI DE INALTIME PENTRU CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+E+M, RESPECTIV A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA (UTR) DIN LOCUINTE CU REGIM MEDIU-MARE DE INALTIME (P+4 - P+10) IN LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME” 2161,00 mp din care 1362,00 mp este situat in intravilanul Municipiului Zalau si 799,00 mp situat in extravilanul Municipiului Zalau.

**In PUZ se va studia doar zona de teren de 1362,00 mp, situata in intravilanul Municipiului Zalau, terenul in suprafata de 799,00 mp ramanand in extravilan.**

Intrucat prin Planul Urbanistic General al Municipiului Zalau si prin Regulamentul local de Urbanism aferent acestuia, zona este incadrata in Zona Mixta (ZM) cuprinde: Subzona locuinte cu regim mediu-mare de inaltime (LFCM5) si institutii si servicii publice situate in exteriorul limitei construite protejate (ISP3) propuse, ce necesita PUZ; imobilul se afla in zona “D” de impozitare fiscala a municipiului; terenul este situat in zona cu interdictie temporara de construire datorita alunecarilor de teren declansate; se impune expertiza geotehnica.

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

Conditionarile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitara, cai de

comunicatii si zonificarea teritoriului, reglementarile de dezvoltare urbana si obiectivele de utilitate publica incluse.

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

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

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

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

• Se pot executa fără autorizatie de construire urmatoarele lucrari, care nu modifica structura de rezistenta, caracteristicile initiale ale constructiilor si ale instalatiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparatii la împrejmuiri, acoperisuri, învelitori sau terase atunci când nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
- reparatii si înlocuiri de tamplarie interioara si exterioara, daca se pastreaza forma, dimensiunile golurilor si tamplariei, inclusiv în situatia în care se schimba materialele din care sunt realizate respectivele lucrari, cu exceptia cladirilor declarate monumente istorice, în conditiile legii;
- reparatii si inlocuiri de sobe de încălzit;
- zugrăveli si vopsitorii interioare;
- zugraveli si vopsitorii exterioare, daca nu se modifica elementele de fatada si culorile;
- reparatii la instalatiile interioare, la bransamentele si racordurile exterioare, de orice fel, aferente constructiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea a apei calde menajere cu cazane omologate, precum si montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;
- reparatii si înlocuiri la pardoseli;
- lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor

și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, astfel:

1. finisaje interioare și exterioare - tencuieli, placaje, altele asemenea;
  2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;
  3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;
- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
  - lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;
  - lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;
  - modificări de compartimentare nestructurală realizate din materiale demontabile.

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

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

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

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

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

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

Protectia factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investitiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează si nu afecteaza proprietatile invecinate.

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

##### Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament;

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- crearea conditiilor economice si juridice pentru asigurarea posibilitatii crearii circulatiilor nou propuse cat si a retelelor tehnico-edilitare prevazute in memoriul general.
- completarea zonelor existente potrivit reglementarilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico - edilitare;
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico - edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai de catre primaria Zalau cu avizul autoritatilor abilitate prin lege si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a prescriptiilor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie a apelor.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii;

##### Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate in autorizația de mediu emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate (rețeaua de canalizare).

##### Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.



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

#### Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.
- Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului. Va trebui deasemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

#### Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomote și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot a personalului angajat.

#### Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoarea, paleta cromatică etc., depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor și zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau național, se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicată (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cât și Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000.

### Zone construite protejate

In zona nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural.

### Zone cu situri arheologice

In zona studiata nu exista situri arheologice.

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

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

- In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Dimensionarea zonelor de protectie sanitara se va face in asa fel incat in teritoriile protejate vor fi asigurate si respectate valorile-limita ale indicatorilor de zgomot, dupa cum urmeaza:

a) in perioada zilei, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A ( $L_{AeqT}$ ), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m inaltime fata de sol, sa nu depaseasca 55 dB si curba de zgomot Cz 50;

b) in perioada noptii, intre orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A ( $L_{AeqT}$ ), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m inaltime fata de sol, sa nu depaseasca 45 dB si, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

- Pentru locuinte, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A ( $L_{AeqT}$ ), masurat in timpul zilei, in interiorul camerei cu ferestrele inchise, nu trebuie sa depaseasca 35 dB (A) si, respectiv, curba de zgomot Cz 30. In timpul noptii (orele 23,00-7,00), nivelul de zgomot  $L_{AeqT}$  nu trebuie sa depaseasca 30 dB si, respectiv, curba Cz 25.

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

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
  - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
  - 12 m din ax drum judetean, pe ambele parti;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
  - pe terenurile rezervate cailor de circulatie.

- culoare de protectie fata de:

- statia de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV sau conform aviz;
- antena GSM;
- SRM gaz, magistrala de transport gaz;
- rezervoare de inmagazinare a apei potabile;

- statii de pompare / tratare;
- conducta de aductiune a apei potabile;
- depozitul de carburanti;
- retele de telecomunicatii,

**conform legislatiilor in vigoare.**

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

- pana la realizarea documentatiilor topografice in Stereo 70 si cu inventar de coordonate si viza OCPI, pentru suprafetele de teren pe care se doreste construirea.

- pana la realizarea Studiilor Geotehnice si Expertizei geotehnice pentru fiecare constructie noua care impune efectuarea acestora;

- **Zone de protectie pe baza normelor sanitare:**

- surse de apa-captari (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m in aval de sursa);

- rezervoare de inmagazinare a apei potabile (raza =20 m);

- statii de pompare (raza = 10 m);

- conducta de aductiune apa (10 m din ax in ambele parti, respectiv 30 m fata de orice sursa de poluare);

- ape curgatoare (cate 5 m de la albia minora pe ambele maluri);

- distantele minime admise in cadrul gospodariilor individuale, sunt:

- fosa septica / fantana (30 m);

- adaposturi pt animale / locuinta (10 m);

- platforma pt deseuri menajere / locuinta (10 m);

- fosa septica/ locuinta (10 m);

- parcare / locuinta (10 m);

- groapa compost / locuinta (10 m);

- **Zone de protectie si siguranta fata de constructii si culoare tehnice:**

- linii electrice aeriene:

- LEA 20 kV (3 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);

- LEA sub 1kV (0,1 m intre conductorul extern LEA si locuinte);

- se interzice trecerea LEA < 110kV peste locuinte;

- LES – 0,8 m fata de axul traseului pt. cablurile de medie si/sau joasa tensiune;

- posturi de transformare - zona de portectie si de siguranta variaza in functie de gradul de protectie la foc, se va opta pt posturi cu grad de protectie III sau IV.

- antena GSM fata de locuinte ( raza = 150 m);

- retele de gaz:

- magistrale gaz (3 m din ax, in fiecare parte);

- conducta de transport gaz fata de statiile/posturile



- electrice de transformare – 20 m;
- conducta de transport gaz, fata de depozitele/statiile de carburanti – 60 m;
- conducta de transport gaz, fata de cladiri – 20 m intre ele;
  - conducta de transport gaz fata de DN – 22 m;
  - conducta de transport gaz fata de DJ – 20 m;
  - conducta de transport gaz fata de DC – 18 m;
  - 30 m fata de incinta SRM;
- zona de siguranta a retelei de telecomunicatii - 0,6 m;
- zona de protectie a retelei de telecomunicatii – 8,0 m.

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

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

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

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

Dimensiunile in plan ale constructiilor vor fi variabile, astfel incat sa permita buna vizibilitate a peisajului si sa nu antreneze destabilizarea versantului.

Cladirile vor fi dispuse izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim  $\frac{1}{2}$  din inaltimea la cornisa, pe cel puțin o latura, masurata in punctul cel mai inalt. Conform zonei construibile propuse prin PUZ, retragerea fata de limitele laterale va fi de 3,00 m in partea estica si 5,00 m fata de latura vistica a proprietatii. Anexele gospodaresti se vor retrage la 1,00 m fata de limitele laterale.

Amplasarea de la limita posterioara a parcelei se va face respectand limita intravilanului existent.

Cladirile se vor retrage de la aliniament la 15,00 m.

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

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

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

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii** Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesul în incinta se va realiza printr-o poartă autoa de minim 4,00 m latime.

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

Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului și autorizație de construire, eliberate de primăria mun. Zalău.

#### Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietonaje, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

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

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

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

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

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

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

Circulații, accese, parcaje și garaje - se va ține seama de standarde pentru lucrări de străzi, nr. 10144/-1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus.

Lucrări de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare locale proiectate;

Să se asigure evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile brânșamente pentru electricitate vor fi realizate suprateran;

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

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

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

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

## 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

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

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare, dupa caz;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

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

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

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

Parcela va fi construibila daca dimensiunea frontului la strada este de minim 15,00 m.

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

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare (până la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și bazine etanșe vidanjabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporal până la realizarea rețelelor edilitare publice.

### Inaltimea constructiilor

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

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



Conform PUZ inaltimea maxima admisa este de P+E+M.

#### Aspectul exterior al constructiilor

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

Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei.

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

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

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

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

#### Parcaje

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

Prin exceptie de la prevederile regulamentului, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primar, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

#### Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism si in conformitate cu prevederile PUZ.

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

#### Imprejmuiri

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

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

### **11. Reguli, masuri de protectie si conditii de construire in zona sitului arheologic si in conditiile evidentierii intamplatoare a unor bunuri de patrimoniu arheologic**

Descoperirile arheologice intamplatoare se anunta, in termen de cel mult 72 de ore, primarului unitatii administrativ-teritoriale de catre persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului in cauza” (cf. Alin. 4, art.4 din OG 43/2000 republicata), iar „autorizarea lucrarilor de construire in zonele patrimoniu arheologic se aproba numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National sau a serviciilor sale deconcentrate”.

In cazul lucrarilor de construire in zonele mai sus mentionate, nu se vor permite interventii decat dupa efectuarea prealabila a unor cercetari arheologice preventive, in conditiile Art. 7 din OG 43/2000 republicata.

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

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

Se vor respecta conditii impuse de avizatori pt zona PUZ.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul cu modificarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, modificata cu legea 453 / 2001, precum si in conformitate cu H.G. 525/1996 republicata si actualizata, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA - GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL - indicativ GM -010 - 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

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

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

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati;
- Schimbarea unitatii teritoriale de referinta din Zona mixta - ZM in zona LFCm2’;
- Rezolvarea functionala si a relatiilor intre obiective;
- Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a zonei;
- Integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari in localitate si in peisaj;
- Organizarea circulatiei carosabile si pietonale in corelatie si racordare cu cea existenta in zona;
- Precizarea regimului de inaltime al constructiilor si a indicilor privind utilizarea terenului (POT, CUT);
- Propunerea trecerii in domeniul public a terenurilor necesare realizarii infrastructurii;
- Precizarea solutiilor de echipare tehnico-edilitara si modul de racordare a acestora la retelele publice;
- Detalierea forme de proprietate asupra terenurilor;
- Protectia mediului si a vecinatatilor;

Zona va putea fi utilizata pentru:

- construire locuințe unifamiliale propuse, cu regim mic de înălțime D+P - D+P+M / D+P+1E/ P+1/ P+1E+M si va avea indicativul LFCm2’

Funcțiunile complementare admise in zona sunt:

- culturi agricole în cadrul parcelei aferente;
- anexe gospodărești;
- ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii /

- profesiuni liberale, dispensar / cabinet medical, sedii firme, dacă  $S_{util}$  este sub 200 mp;
- creșe / grădinițe, dacă suprafața utilă este sub 200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcări, garaje;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pt. copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

Construcția proiectată va fi: Locuința individuală cu regim de înălțime P+1E+M (8m la cornisa/streasina). Acoperisul va fi realizat din țigla și va fi prevăzut cu opritori de zapada. Se admite și acoperis tip terasă în condițiile armonizării cu zona existentă.

Împrejmuirea proprietății se va putea realiza pe toate laturile și va fi realizată cu fundații continue, soclu din beton de 30- 50 cm, iar închiderea transparentă și realizată din fier sau plasa metalică.

Împrejmuirea laterală și posterioară va fi opacă, din zidărie, plasa metalică sau lemn, va avea înălțimea de 1,80 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

Împrejmuirea poate fi dublată de o zonă verde (țuia, gard viu).  
Retragerea minimă pentru construcția proiectată, se va face astfel:

- la 3,00 m față de limita estică a proprietății.
- la 5,00 m respectiv 3,00 m față de limita vestică a proprietății.
- la 15,00 m față de latura sudică a proprietății (retragerea față de aliniamentul propus după modernizarea străzii Episcopiei).
- la limita intravilanului existent în partea de nord.

Retragerea față de laturile proprietății se propune a se efectua conform planșeu U03 - Reglementări urbanistice - zonificare.

Accesul auto și pietonal se realizează de pe strada Episcopiei.

Se va realiza o poartă de acces auto și una pietonală. Deschiderea porților se vor realiza spre interiorul proprietății.

- Accese pt. utilaje de stingere a incendiilor:

Mășinile pentru stingerea incendiilor nu necesită accesul în interiorul proprietății. Parcela este situată la strada Episcopiei.

Retragerea minimă față de latura vestică a proprietății va fi de 5,00 m. Zona asigură accesul necesar în zona din spatele parcelei.

Pe latura vestică a proprietății există prevăzut un drum de servitute cu lățimea de 7.00 m.

Înălțimea construcției proiectate va fi:

- cota  $\pm 0.00$  va reprezenta cota parterului;
- maxim + 8,00 m va reprezenta cota la streasina

În ceea ce privește **procentul de ocupare și utilizare a terenurilor**, construcția propusă va prezenta următorii indici:

**POT max propus = 25 %**

**CUT max propus = 0.6**



## UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zonificarea functionala a teritoriului studiat in prezentul PUZ este structurata dupa cum urmeaza:

Zona de locuire. Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2')

## PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

### III.1. ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

|                                   |
|-----------------------------------|
| <b>CAPITOLUL 1 - GENERALITATI</b> |
|-----------------------------------|

Art. 1 - Zona de locuinte si functiuni complementare cuprinde Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2').

Art. 2 - Functiunea dominanta este de locuințe unifamiliale existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P - D+P+M / P+1/ D+P+1E/ P+1E+M.

Art. 3 - Functiuni complementare admise in zona sunt:

- culturi agricole în cadrul parcelei aferente;
- anexe gospodărești;
- ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii / profesii libere, dispensar / cabinet medical, sedii firme, dacă  $S_{utilă}$  este sub 200 mp;
- creșe / grădinițe, dacă suprafața utilă este sub 200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pt. copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

**Art. 4 - Utilizari permise :** toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament (art. 2 si 3).

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

Se va respecta regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

**Art. 6 - Utilizari interzise**

- discotecă, club;
- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- adăposturi pentru animale;
- abatoare;
- stații de întreținere auto;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**Art. 7 - Interdictii temporare de construire:**

- Necesitatea realizarii in zona a infrastructurii stradale si a unor lucrari de utilitate publica impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile.
- Se vor respecta sectiunile stradale propuse prin prezentul PUZ.
- Pentru faza de Certificat de urbanism este necesar ca proprietarul sa detina o ridicare topografica in Stereo 70 a terenului, cu inventar de coordonate si viza OCPI.
- Pentru faza de autorizatie de construire este obligatoriu realizarea unui Studiu Geotehnic pentru fiecare obiectiv in parte.
- Se va respecta conditiile impuse de Raportul de Expertiza geotehnica;
- Pana la obtinerea avizului administratorilor de retele pentru constructii propuse in zonele de protectie a acestora;

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

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;

- 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
- 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
  - stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - stații de pompare / tratare;
  - conducta de aducțiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanți;

|                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|

**Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:**

Sunt considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în următoarele prevederi:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, de minimum 12 m pentru clădiri cuplate și de minimum 15 m pentru clădiri izolate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite, respectiv de minimum 300 mp pentru clădiri cuplate și minimum 500 mp pentru clădiri izolate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Conform PUZ - in plansa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare, constructia propusa este amplasata cu titlu orientativ. Forma si dimensiunea acesteia se va stabili prin documentatia D.T.A.C. si/sau PT cu respectarea retragerilor de la aliniament, retragerilor fata de limitele laterale si posterioara a parcelelor, procentelor de ocupare a terenului POT si CUT.

**Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

In cazul amplasarii de locuinte, retragerea fata de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de min. 15,00 m.

In zonele in care s-au realizat deja constructii si exista un aliniament prestabilit, pentru noile constructii retragerea se va realiza cu respectarea aliniamentului existent.

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

Cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de cel puțin o limita laterala a parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cornisei, dar nu mai puțin de 4,00 m pe cel puțin o latura. Fata de cealalta latura laterala, retragerea va fi de minim 3,00 m.

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

Anexele gospodaresti se vor amplasa fata de limitele laterale de proprietate la cel putin 1,00 m.

Se va respecta Codul Civil in ceea ce priveste amplasarea fata de vecinatati.

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

Distanța minima între cladirile de pe aceeași parcela va fi de 4,50 m.

Se va respecta zona construibilă propusă conform Planșa U03 - Reglementări urbanistice -zonificare;

#### **Art. 12 Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale**

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

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

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

#### **Art. 13 Circulatii/ accese carosabile**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate, cu respectarea legislației în vigoare;

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;

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

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

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



#### **Art. 14 Circulatii/ acces pietonale**

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

Toate caile pietonale vor avea latimea libera de minim 1,50 m si inaltimea de max. 0,20 m.

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

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

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

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

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

Deschiderea portilor de acces auto si pietonal in interiorul proprietatii, se va face spre interior.

#### **Art. 15 Necesarul de parcaje**

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

Toate locuintele unifamiliale vor avea min. 2 locuri de parcare pe parcela: un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si cel putin un loc de parcare exterior, in interiorul parcelei;

Este interzisa stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinta.

Este interzisa parcare si/sau stationarea autovehiculelor in afara proprietatilor, pe spatiile publice (cai de circulatie, spatii verzi, etc).

#### **Art. 16 Inaltimea maxima a cladirilor:**

Înălțimea maximă admisibilă va fi P+1E+M (8 m la cornișă / streșină).

Acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

Se admite si acoperis tip terasa pentru constructiile noi in conditiile armonizarii cu constructiile din zona.

#### **Art. 17 Aspectul exterior al cladirilor:**

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

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

Se vor promova tehnologii si materiale de constructii contemporane.

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

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

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

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

Materialele folosite in constructia, finisarea si dotarea locuintelor se aleg astfel incat sa nu polueze aerul interior si sa asigure izolarea higrotermica si acustica corespunzatoare.

La proiectarea si constructia de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vanturile dominante, de curentii locali de aer si de insoirea maxima din timpul verii.

Se va realiza izolarea acustica a fiecarei camere fata de camerele invecinate din aceeaasi locuinta si fata de zgomotul produs de instalatiile aferente locuintei, cladirii sau spatiilor invecinate cu alta destinatie decat cea de locuit.

Garajele si anexe vizibile din circulatii publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

#### **Art. 18 Conditii de echipare edilitara:**

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retele edilitare publice.

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

de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar;

Suprafetele rezervate pentru platforme gospodaresti:  
- 2,00 mp/ locuinta unifamiliala.

Apa potabila: - orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aibe asigurat necesarul din sursa proprie.

Canalizarea menajera - racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua. Pana la realizarea retelei de canalizare in sistem centralizat se accepta bazine etanse vidanjabile sau ministatii de epurare a apelor uzate menajere.

Canalizarea pluviala - amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Rețele electrice, telefonie si CATV - cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea, si retelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran - in caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor, bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie amplasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

#### **Art. 19 Spatii plantate:**

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/și înverzirea fațadelor și balcoanelor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

În zonele de versanți se recomandă plantarea cu salcâm, fag, plop, frasin.

Suprafețele minime rezervate pentru spații plantate, după tipul de locuință:

- locuințe izolate / cuplate / înșiruite:
  - 45 % din Steren;

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;

În zonele de versanți se recomandă speciile a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

Realizarea unei zone verzi de cel puțin 1.50 m lățime de la limita proprietății spre interiorul parcelei (spații verzi și plantații de aliniament) de-a lungul împrejuririi existente la stradă;

În parcelele locuințelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren;

#### **Art. 20 Împrejuriri:**

Terenurile vor avea împrejuriri, la stradă, cu înălțimea de maxim 1,80 m cu zonă transparentă din fier, lemn sau plasă metalică și un soclu opac de cel mult 50 cm înălțime.

În lateral împrejuririle se pot realiza opac sau transparent cu soclu din beton și închideri din zidărie, panouri din fier, plasă de sarmă sau lemn, cu înălțimea maximă de 2,00 m și pantă de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

La autorizare se va prezenta planșa cu elevația împrejuririlor, porților indicându-se materialele și culorile ce urmează a fi folosite.

Împrejurirea la stradă poate fi dublată de un gard viu și sau zonă verde cu lățimea de minim 1.00 m.

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor.

#### **Împrejurirea provizorie a parcelelor:**

Pentru parcelele existente având front la stradă ce va fi afectat de realizarea infrastructurii stradale se acceptă împrejurirea provizorie a acestora, cu condiția retragerii față de limita de proprietate la o distanță care să respecte secțiunile stradale propuse prin PUZ.

Împrejurirea provizorie se poate face cu stalpi din teavă metalică sau din beton cu H max 1,80 m, ancorați în pământ, fără fundații din beton. Închiderea între stalpi se poate face cu gard din plasă de sarmă sau panouri din plasă sudată cu H max 1,80. Nu se admite realizarea de fundații izolate, continue și soclu la împrejurirea provizorie.

Se acceptă poarta de acces pietonal și auto provizorii, având dimensiuni conforme cu necesitatea de acces la parcelă.

#### **Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis**

POT = max. 25 %.

#### **Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de înălțime)**

CUT = max. 0,60  $(D+P - D+P+M / P+1E - D+P+1E / P+1E+M)$ , max. 8 m la cornișă sau streșină).



## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (UTR)

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

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

Intocmit,

Arh. Corneliu Ștefan Zebacinski



# ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

## ANEXA 1

### AMPLASAREA

*construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității*

#### 1.1. - Construcții administrative

##### 1.1.10 - Sedii de primării

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

##### 1.1.11 - Sedii de partid - filiale

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comune, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.12 - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comuna, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

##### 1.1.13 - Sedii de birouri

Amplasament: minicipii, orașe, reședințe de comuna, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

#### 1.2. - Construcții financiar - bancare

##### 1.2.2 - Sedii de bănci - filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.2.3 - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și marfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

#### 1.3. - Construcții comerciale

##### 1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

##### 1.3.2 - Magazin general

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive;

##### 1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive;

##### 1.3.4 - Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau min. 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială.

##### 1.3.5 - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate;

##### 1.3.6 - Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement.

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

##### 1.3.7 - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement.

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit;

##### 1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale.

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

#### 1.4. - Constructii de cult

##### 1.4.1 - Lacase de cult

Amplasament: alaturarea de lacase de cult noi in incinta sau in vecinatatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

##### 1.4.2 - Manastiri

##### 1.4.3 - Schituri

Amplasament: in afara localitatilor.

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

##### 1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localitatii.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale;

#### 1.5. - Constructii de cultura

##### 1.5.1 - Expozitii

##### 1.5.2 - Muzee

##### 1.5.3 - Biblioteci

##### 1.5.4 - Cluburi

##### 1.5.5 - Sali de reuniune

##### 1.5.6 - Cazinouri

##### 1.5.7 - Case de cultura

##### 1.5.8 - Centre si complexe culturale

##### 1.5.9 - Cinematografe

##### 1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi

##### 1.5.11 - Sali polivalente

Amplasament: in zona destinata dotarilor pentru cultura, educatie sau in zona verde.

- este posibila amplasarea in zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement;

- se va evita amplasarea in vecinatatea unitatilor poluante;

##### 1.5.12 - Circ

Amplasament: in zona de agrement/zona verde.

#### 1.6. - Constructii de invatamant

##### 1.6.1 - Invatamant prescolar (gradinite)

Amplasament: in zonele rezidentiale, distanta max. de parcurs 500 m.

##### 1.6.2 - Scolii primare

##### 1.6.3 - Scolii generale

##### 1.6.4 - Licee

##### 1.6.5 - Scolii postliceale

##### 1.6.6 - Scolii profesionale

Amplasament: in zonele si cartierele de locuit; distanta maxima de parcurs 1000 m.

#### 1.7. - Constructii de sanatate

1.7.2 - Spital general (judetean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: in zona destinata dotarilor pentru sanatate, in functie de profilul spitalului).

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.7.4 - Asistenta de specialitate (boli cronice, handicapati, recuperari functionale, centre psihiatrice)

Amplasament: in zone extraorasenesti, in zone in care formele de relief si vegetatia permit crearea de zone verzi (parcuri, gradini etc.)

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie)

1.7.8 - Alte unitati (centre de recoltare preventiva sange, statii de salvare, farmacii)

Amplasament: in cadrul unor constructii pentru sanatare sau independent, in functie de profilul unitatii.

1.7.9 - Crese si crese speciale pentru copii (cu 1, 2 ...,n grupe)

Amplasament: in cadrul unor constructii publice/locuinte.

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

- se recomanda amplasarea in zone de relief si cadru natural favorabil;

1.7.10 - Leagan de copii

Amplasament: in general in zone extraorasenesti.

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.8. - Constructii si amenajari sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Sali de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: in zone verzi, nepoluate, si pe cat posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.8.4 - Sali de competitii sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferinta in zonele rezidentiale sau in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicarii

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate, si pe cat posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.9. - Constructii de agrement

1.9.1 - Locuri de joaca pentru copii

Amplasament: in cadrul zonei de locuit.

- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu);

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu);

1.10. - Constructii de turism

1.10.1 - Hotel \*-\*\*\*\*\*

1.10.2 - Hotel - apartament \*-\*\*\*\*\*

1.10.3 - Motel \*-\*\*\*

1.10.4 - Vile \*\*-\*\*\*\*\*

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa si in vecinatatea altor dotari turistice;

- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu);

1.10.5 - Bungalouri \*-\*\*\*

Amplasament: in perimetrul campingurilor, satelor de vacanta sau ca spatii complementare unitatilor hoteliere.

1.10.6 - Cabane categoria \*-\*\*\*



Amplasament: in zone montane, rezervatii naturale, in apropierea statiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.

1.10.7 - Campinguri \*-\*\*\*\*

1.10.8 - Sate de vacanta \*\*-\*\*\*

Amplasament: in locuri pitoresti, cu microclimat favorabil ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum si orice alte elemente care ar putea pune in pericol securitatea turistilor (linii de inalta tensiune, terenuri sub nivelul marii, zone inundabile).

1.10.11 - Constructii de locuinte

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

## ANEXA 2

### PROCENTUL

#### *de ocupare a terenurilor*

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare in cadrul terenului, dupa cum urmeaza:

2.1. - Destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia:

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidentiale

- zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 - 35%

- zona rezidentiala cu cladiri mai mult de 3 niveluri - 20%

- zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) - 40%

2.1.6 - Zone industriale

- pentru cele existente - nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate

2.1.7 - Zone de recreere

- nu este prevazut un grad maxim de ocupare a terenului

2.2. - Conditii de amplasare in cadrul terenului

2.2.1 - Constructii de cultura si alte constructii ce cuprind sali de reuniuni

Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.5, 1.5.7, 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, avand un numar de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spatiu amenajat, exterior constructiei, cu o suprafata de 0.6 mp/loc, in afara spatiului destinat circulatiei publice. La aceasta se va adauga suprafata necesara spatiilor verzi si plantatiilor, dimensionata conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2 - Constructii de invatamant

Amplasarea organizat in patru zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatii de invatamant, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie;
- zona curtii de recreatie, de regula asfaltata;
- zona terenurilor si instalatiilor sportive;
- zona verde, inclusiv gradina de flori;

Pentru invatamantul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafata minima de 20 mp/elev.

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

- 25% teren ocupat de constructii
- 75% teren amenajat (curti recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total

#### 2.2.3 - Constructii de sanatate

Amplasamentul organizat in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ de protectie;

Capacitatea constructiilor cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabileste pe baza populatiei arondate pentru care se acorda in medie 7,5 consultatii pe an de locuitor, pentru un numar de 280 de zile lucratoare.

Suprafata minima a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5mp/consultatie.

Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la cladirile independente.

Pentru constructiile de crese si crese speciale amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de min. 25 mp/copil pentru crese si de 40 mp/copil pentru crese speciale organizate in patru zone:

- zona ocupata de constructii;
- zona ocupata de spatii de joaca (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spatiu tehnico-gospodaresc;
- zone verde de parc si alei;

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

#### 2.2.4 - Constructii si amenajari sportive

Pentru constructiile si amenajarile sportive cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie sa permita organizarea in trei zone functionale, dimensionate conform capacitatii constructiei:

- zona pentru constructii;
- zona pentru spatii verzi;
- zona pentru alei, drumuri si parcaje;

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru constructii si amenajari sportive;
- 20% pentru alei, drumuri si parcaje;
- 30% pentru spatii verzi;

2.2.5 - Constructiile si amenajarile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10, si 1.11 vor respecta conditiile specifice date de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasate.

## ANEXA 3

### ORIENTAREA

*constructiilor fata de punctele cardinale*

#### 3.1. - Constructii administrative si financiar-bancare

Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar- bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

### 3.2. - Constructii comerciale

Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

### 3.3. - Constructii de cult

Conditiiile de orientare sunt date de specificul cultului.

### 3.4. - Constructii de cultura

3.4.1 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 - 1.5.3 si 1.5.8 vor avea spatiile de lectura si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde incadrarea in zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura si a salilor de expunere, rezolvarile de fatada vor evita insorirea.

3.4.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale.

### 3.5. - Constructii de invatamant

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord-sud.

### 3.6. - Constructii de sanatate

3.6.1 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

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

3.6.2 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeasi orientare pentru cabinete, laboratoare si servicii tehnice.

3.6.3 Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

### 3.7. - Constructii si amenajari sportive

Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;

- plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereti vitrati orientati sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport;

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de max. 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite si acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de max. 20 grade spre vest sau est.

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

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

### 3.8. - Constructii de agrement

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

### 3.9. - Constructii de turism

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

### 3.10. - Constructiile de locuinte

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

## ANEXA 4

### ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se va face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei.

#### 4.1. - Constructii administrative

##### 4.1.1 - Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10

- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a dupa caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:

\* accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;

\* accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;

\* aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial;

4.1.2 - Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avandu-se in vedere separarea de circulatia publica.

#### 4.2. - Constructii financiar bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de cladiri financiar - bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

4.2.2 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

#### 4.3. - Constructii comerciale

4.3.1 - Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare;

4.3.2 - In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

#### 4.4. - Constructii de cult

Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora.

#### 4.5. - Constructii de cultura

4.5.1 - Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

4.5.2 - In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:

- alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;
- parcajele necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se

face din strazi de categoria a III-a;

#### 4.6. - Constructii de invatamant

4.6.1 - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.

4.6.2 - Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

#### 4.7. - Constructii de sanatate



4.7.1 - Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- \* strazi de categoria a IV-a de deservire locala;
- \* strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- \* cu o banda de circulatie de 3.5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10.0 m;
- \* cu doua benzi de circulatie de 7.0 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10.0 m;

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

4.8. - Constructii si amenajari sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.

4.8.2 - In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- \* circulatia carosabila separata de cea pietonala;
- \* alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7.0 m latime;
- \* alei carosabile de circulatie curenta de min. 3.5 m latime;
- \* alei carosabile de serviciu si intretinere de min. 6.0 m latime;

4.9. - Constructii si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si intretinere.

4.10. - Constructii de turism

4.10.1 - Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de max. 25.0 m, vor avea o latime minima de 3.5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

4.10.3 - Numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - Constructii de locuinte

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

- \* accese carosabile pentru locatari;
- \* acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- \* alei semi (carosabile) in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25.0 m vor avea o latime de min. 3.5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;
- \* in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):
  - cele cu o lungime de 30.0 m - o singura banda de 3.5 m latime;
  - cele cu o lungime de max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel putin pe o latura si supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat;

4.11.2 - Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:

- \* accese carosabile pentru locatari;

\* accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

\* in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de max. 30.0 m - o singura banda de 3.5 m latime;

- cele cu o lungime de 30 m pana la max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel putin pe o latura si supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat;

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

- \* accese carosabile pentru locatari;

- \* accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- \* accese la parcaje si garaje;

4.12. - Toate categoriile de constructii

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3.0 m si o inaltime de 3.5 m.

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

## **ANEXA 5**

### **PARCAJE**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile:

5.1. Constructii administrative

5.1.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10, vor fi prevazute:

- a) cate un loc de parcare pentru 10 - 40 salariati;

- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:

- un spor de 10% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

- atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate

reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare;

5.1.2 - pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10 - 30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati;

5.2. - Constructii financiar - bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de constructii financiar - bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru clienti.

5.2.2 - In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

5.3. - Constructii comerciale

5.3.1 - pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

\* un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

\* un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 - 600 mp;

\* un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600 - 2 000 mp;

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa;

5.3.3 - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

5.4. - Constructii de cult

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - Constructii culturale

5.5.1 - Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

\* pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 si 1.5.2, cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;

\* pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10-12 locuri in sala;

5.6. - Constructii de invatamant

5.6.1 - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru invatamantul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

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

5.7. - Constructii de sanatate

5.7.1 - Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

\* pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.7, cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

\* pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.8 - 1.7.10, cate un loc de parcare la 10 persoane angajate;

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - Constructii sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

\* pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.1, 1.8.3 si 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;

\* pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane;

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Constructii si amenajari de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

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

#### 5.10. - Constructii de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 -10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

#### 5.11. Constructii de locuinte

5.11.1 - Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de monitorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza:

- \* cate un loc de parcare la 1-3 locuinte unifamiliale cu lot propriu;

- \* cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu;

- \* cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun;

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

#### 5.12 - Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- \* activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

- \* activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

- \* activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp;

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

## ANEXA 6

### SPATII VERZI SI PLANTATE

#### 6.1. Constructii administrative si financiar- bancare

6.1.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, min. 15% din suprafata terenului.

6.1.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 si 1.2 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie, min. 10% din suprafata totala a terenului.

6.1.3 - Conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate din planuri urbanistice.

#### 6.2. Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.

#### 6.3. Constructii de cult

Pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de conditiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

#### 6.4. - Constructii culturale

Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, in functie de capacitatea constructiei - 10-20% din suprafata totala a terenului.

#### 6.6. Constructii de sanatate



6.6.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevazute spatii verzi si plantatii a interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie;
- parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/bolnav;

6.6.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10-15 mp/copil.

6.7. - Constructii si amenajari sportive

Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, min. 30% din suprafata totala a terenului.

6.8. Constructii de turism si agrement

Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

6.9. - Constructii de locuinte

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

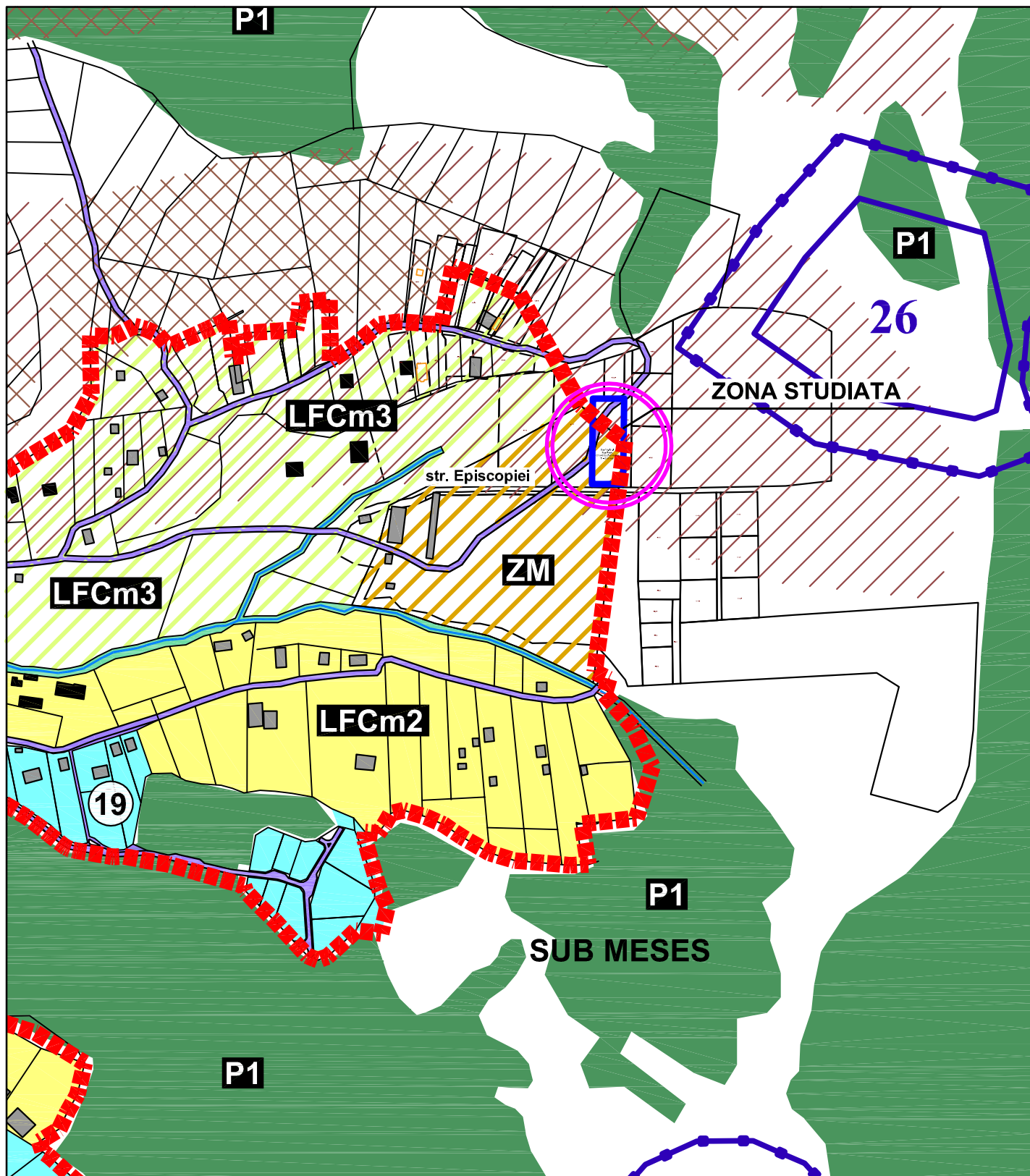
6.10. - Constructii industriale

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

Anexa \_\_\_ la HCL Nr. 100  
din 19.04.2019  
PRESEDINTE DE SEDINTA  
*Balazs Todor*



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
*Claudia Adeline*



ZONA STUDIATA S = 2161 mp

|                                                                                     |                     |                                                                                                                               |                         |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                            |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|  |                     | <b>PROIECTANT : SC BIA.CZ.URB SRL</b><br>B-dul Mihai Viteazul, bl. A1, sc. A, ap. 5,<br>mun. Zalau, jud. Salaj tel.0747112340 |                         | J/31/448/2017<br>CUI 37717161                                                                                                                                                                                | <b>Beneficiari:</b><br><b>RUS VASILE si RUS FLOARE</b><br>Zalau, Piata 1 Decembrie 1918, nr. 9, jud. Salaj | Proiect<br>Nr. 872     |
| <b>SPECIFICATIE</b>                                                                 | <b>NUME</b>         | <b>SEMNATURA</b>                                                                                                              | <b>Scara:</b><br>1:5000 | "INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z) IN<br>VEDEREA SCHIMBARII REGIMULUI DE INALTIME PENTRU<br>CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+E+M"<br><small>Adresa: Mun. Zalau, str. Episcopiei, nr. FN, jud. Salaj</small> |                                                                                                            | <b>Faza:</b><br>P.U.Z. |
| <b>SEF PROIECT</b>                                                                  | ARH. C. ZEBACINSCHI |                                                                                                                               | <b>Data:</b><br>11.2018 | PLAN DE INCADRARE IN ZONA                                                                                                                                                                                    |                                                                                                            | <b>Plansa</b> U01      |
| <b>PR. URB.</b>                                                                     | ARH. C. ZEBACINSCHI |                                                                                                                               |                         |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                            |                        |

INTOCMIRE P.U.Z.  
IN VEDEREA SCHIMBARII REGIMULUI DE INALTIME  
PENTRU CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+E+M,  
RESPECTIV A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA  
(UTR) DIN LOCUINTE CU REGIM MEDIU-MARE DE  
INALTIME (P+4-P+10) IN LOCUINTE CU REGIM MIC DE  
INALTIME

U02 SITUATIA EXISTENTA  
SCARA 1:500

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA ZONA STUDIATA IN PUZ - S= 2161 mp
- LIMITE DE PROPRIETATI - PARCELE INTABULATE

ZONIFICARE

- ZM - ZONA MIXTA
- LFCm3 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
PROPUSE CONFORM PUG ZALAU 2010

CIRCULATII

- DRUMURI
- PODURI/ PODETE

CURBE DE NIVEL

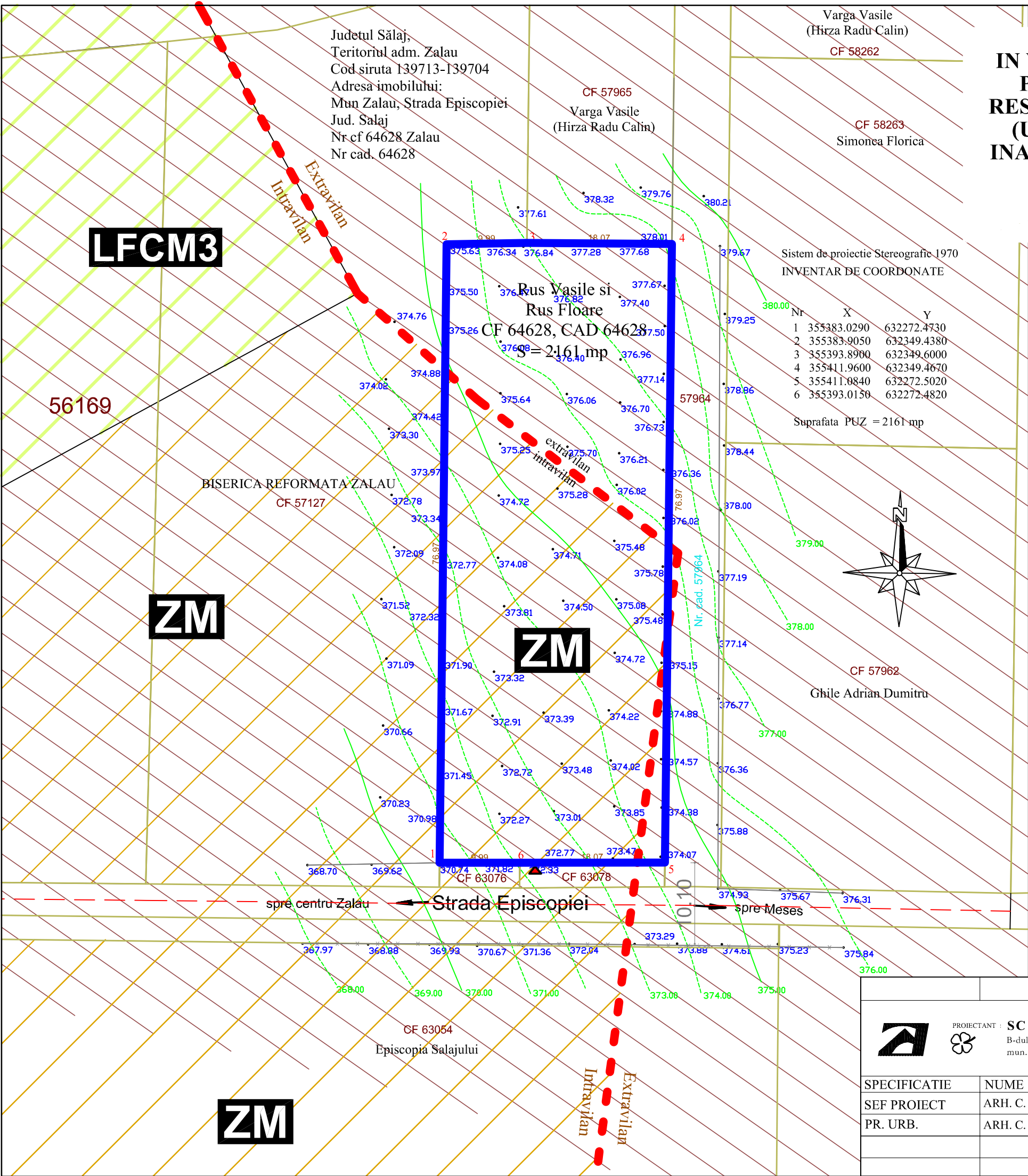
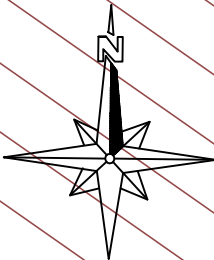
RISCURI GEOLOGICE

- INTERDICTIE TEMPORARA DATORITA ALUNECARILOR DE  
TEREN DE INTENSITATE MEDIE - MICĂ / TASĂRILOI ACTIVE - CONF. PUG 2010
- SE VA ELABORA EXPERTIZA GEOTEHNICA PE TOT AREALUL AFECTAT;

Sistem de proiectie Stereografic 1970  
INVENTAR DE COORDONATE

| Nr | X           | Y           |
|----|-------------|-------------|
| 1  | 355383.0290 | 632272.4730 |
| 2  | 355383.9050 | 632349.4380 |
| 3  | 355393.8900 | 632349.6000 |
| 4  | 355411.9600 | 632349.4670 |
| 5  | 355411.0840 | 632272.5020 |
| 6  | 355393.0150 | 632272.4820 |

Suprafata PUZ = 2161 mp



PROIECTANT : SC BIA.CZ.URB SRL  
B-dul Mihai Viteazul, bl. A1, sc. A, ap. 5,  
mun. Zalau, jud. Salaj tel.0747112340

J/31/448/2017  
CUI 37717161

Beneficiari:  
**RUS VASILE si RUS FLOARE**  
Mun. Zalau, Piata 1 Decembrie 1989, Nr 9, Judetul Sălaj.

Proiect  
Nr. 872

| SPECIFICATIE | NUME                | SEMNATURA |
|--------------|---------------------|-----------|
| SEF PROIECT  | ARH. C. ZEBACINSCHI |           |
| PR. URB.     | ARH. C. ZEBACINSCHI |           |

Scara:  
1:500

Data:  
11.2018

Denumire:  
INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA SCHIMBARII REGIMULUI  
DE INALTIME PENTRU CONSTRUIRE CASA FAMILIALA  
P+E+M, RESPECTIV A UNITATII TERRITORIALE DE  
REFERINTA (UTR) DIN LOCUINTE CU REGIM MEDIU-MARE  
DE INALTIME (P+4-P+10) IN LOCUINTE CU REGIM MIC DE  
INALTIME - Adresa: Mun. Zalau, str. Episcopiei, nr. FN, jud. Salaj

Faza:  
P.U.Z.

SITUATIA EXISTENTA

Plansa U02



INTOCMIRE P.U.Z.  
IN VEDEREA SCHIMBARII REGIMULUI DE INALTIME PENTRU  
CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+E+M, RESPECTIV A UNITATII  
TERITORIALE DE REFERINTA (UTR) DIN LOCUINTE CU REGIM  
MEDIU-MARE DE INALTIME (P+4-P+10) IN LOCUINTE CU REGIM  
MIC DE INALTIME

U03 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE  
SCARA 1:500

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA ZONA STUDIATA IN PUZ - S= 2161 mp
- LIMITE DE PROPRIETATI - PARCELE INTABULATE

ZONIFICARE

- LFCm2' - ZONA DE LOCUINTE PROPUSA
- ZM - ZONA MIXTA EXISTENTA
- LFCm3 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA CONSTRUIBILA
- RETRAGEREA FATA DE ALINIAMENT
- SPATII VERZI SI PLANTATII DE ALINIAMENT
- CURBE DE NIVEL
- TEREN IN EXTRAVILAN

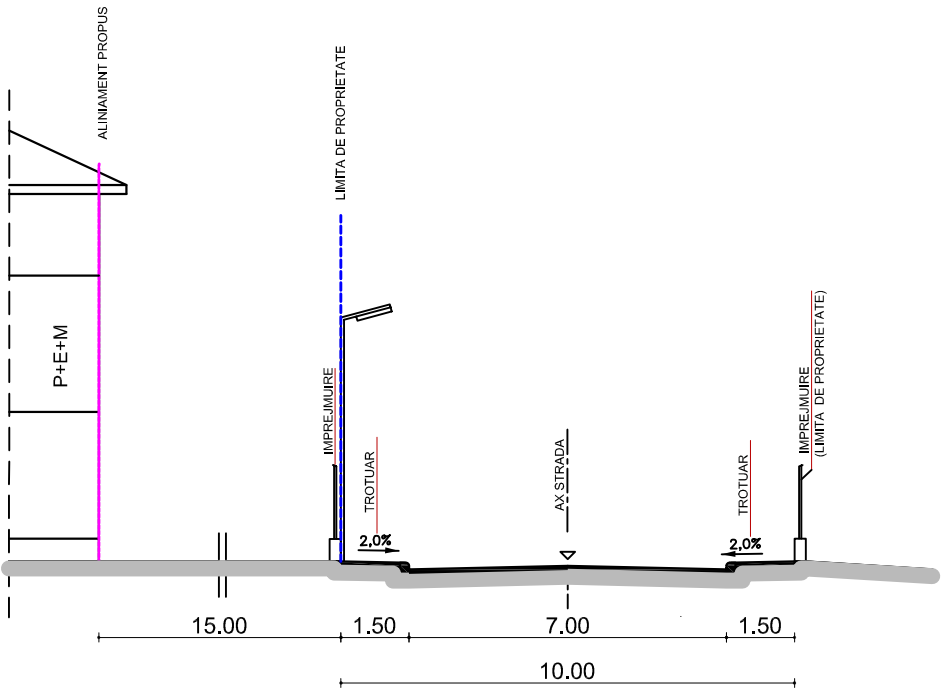
CIRCULATII

- MODERNIZARE STRAZI
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

| 1                      | ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR                                                                                                                           | EXISTENT |     | PROPOS |       |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|--------|-------|
|                        |                                                                                                                                                        | MP       | %   | MP     | %     |
| 1                      | LFCm2' PROPUSA                                                                                                                                         | -        | -   | 340    | 25,00 |
| 2.                     | ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI AMENAJATE IN INTERIORUL PARCELOR (65% DIN PARCELA)                                                                       | -        | -   | 613    | 45,00 |
| 3.                     | ZONA DE CIRCULATIE, PARGARI, ALEI PIETONALE TROTUARE DE PROTECTIE CU ELEMENTE ADJACENTE, ZONE PAVATE SI PIETRUIE, SITUATE IN INTERIORUL PROPRIETATILOR | -        | -   | 369    | 27,10 |
| 4.                     | ZONA AFERENTA DOTARILOR ECHIPARE EDILITARA                                                                                                             | -        | -   | 40     | 2,90  |
| 5.                     | TEREN NEAMENAJAT IN INTRAVILAN                                                                                                                         | 1362     | 100 | -      | -     |
| TOTAL                  |                                                                                                                                                        | 1362     | 100 | 1362   | 100   |
| 6.                     | TEREN NEAMENAJAT IN EXTRAVILAN                                                                                                                         | 799      | 100 | 799    | 100   |
| TOTAL TEREN BENEFICIAR |                                                                                                                                                        | 2161     | 100 | 2161   | 100   |

INDICI URBANISTICI PROPUSI

P.O.T. maxim admis = 25%  
C.U.T. maxim admis = 0,60



RISCURI GEOLOGICE

- INTERDICTIE TEMPORARA DATORITA ALUNECARILOR DE TEREN DE INTENSITATE MEDIE - MICA / TASARILOR ACTIVE - CONF. PUG 2010
- SE VA ELABORA EXPERTIZA GEOTEHNICA PE TOT AREALUL AFECTAT;

|                                                                                                                        |                     |                               |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| PROIECTANT : SC BIA.CZ.URB SRL<br>B-dul Mihai Viteazul, bl. O1, sc. A, ap. 5,<br>mun. Zalau, jud. Salaj tel.0747112340 |                     | 1/31/448/2017<br>CUI.37717161 | Beneficiari:<br>RUS VASILE si RUS FLOARE<br>Mun. Zalau, Piata 1 Decembrie 1989,Nr 9, Judetul Salaj. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Proiect<br>Nr. 872 |
| SPECIFICATIE                                                                                                           | NUME                | SEMNATURA                     | Scara:<br>1:500                                                                                     | Denumire:<br>INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA SCHIMBARII REGIMULUI DE INALTIME PENTRU CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+E+M, RESPECTIV A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA (UTR) DIN LOCUINTE CU REGIM MEDIU-MARE DE INALTIME (P+4-P+10) IN LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME - Adresa: Mun. Zalau, str. Episcopiei, nr. FN, jud. Salaj | Faza:<br>P.U.Z.    |
| SEF PROIECT                                                                                                            | ARH. C. ZEBACINSCHI |                               |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |
| PR. URB.                                                                                                               | ARH. C. ZEBACINSCHI |                               |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |
|                                                                                                                        |                     |                               | Data:<br>11.2018                                                                                    | REGLEMENTARI URBANISTICE<br>- ZONIFICARE                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Plansa U03         |
|                                                                                                                        |                     |                               |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |