



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

COMUNICAT

HOTĂRÂREA NR. 138

din 30 mai 2019

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal în vederea schimbării UTR din SV3 în UID1 pentru imobilul teren particular situat pe str. Fabricii nr. 35”, beneficiar Terheș Gabriel Marin

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul Direcției Urbanism nr. 16900 din 15.03.2019, Rapoartele comisiilor de specialitate;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 201 din 27.02.2018 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 16900 din 15.03.2019;

Văzând Rapoartele privind informarea și consultarea publicului nr. 76922 din 06.12.2018, nr. 4046 din 22.01.2019 și nr. 26027/22.04.2019, Avizele de oportunitate nr. 6 din 03.05.2018 și nr. 10 din 07.12.2017 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 103 din 25.01.2019, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 7/04.04.2019;

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 UTR din SV3 în UID1 pentru imobilul teren particular situat pe str. Fabricii nr. 35”, inițiată și finanțată de beneficiarul Terheș Gabriel Marin, 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 UTR din SV3 în UID1 pentru imobilul teren particular situat pe str. Fabricii nr. 35”, beneficiar Terheș Gabriel Marin, 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, beneficiar
- 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, corresponding to the name Claudia Ardelean mentioned in the text.

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCRĂRII:

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN
VEDEREA SCHIMBARII UTR DIN SV3 IN UID1', IN
SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ATELIER MECANIC**

LOCALITATEA:

Zalau, str. Fabricii, nr. FN, jud. Salaj

BENEFICIAR:

TERHES GABRIEL MARIN

Zalau, str. Lt. Col. Teofil Moldoveanu, nr. 38, jud. Salaj

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. 865/2017

EXEMPLAR NR. 3 PRIMARIE - 2018

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. 865 / 2018

PLAN URBANISTIC ZONAL

FISA PROIECTULUI

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN
VEDEREA SCHIMBARII UTR DIN SV3 IN UID1', IN
SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ATELIER MECANIC**

Proiect nr.: 865/ 2017

Beneficiar: TERHES GABRIEL MARIN
Zalau, str. Lt. Col. Teofil Moldoveanu, nr. 38, jud. Salaj

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

Faza de proiectare: P.U.Z.

Data elaborării: 2018

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: Pusok Crecan Ferenc.....
Aut. RO-SJ-F Nr. 0079

Studiu geotehnic: SC BADER PROD COM SRL
Aut. EIM-04-133/09.05.2005
ing. geolog VICTOR MURESAN

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRIESE

1. FOAIE DE CAPAT
2. FISA PROIECTULUI
3. LISTA DE SEMNATURI
4. BORDEROU
5. ACTE BENEFICIAR
6. MEMORIUL GENERAL AFERENT PUZ
7. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ
8. AVIZE OBTINUTE CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM
9. RIDICARE TOPOGRAFICA IN STEREO 70 CU VIZA OCPI
10. STUDIU GEOTEHNIC

PIESE DESENATE

1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA - U01
2. PLAN DE SITUATIE - U02
3. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE - U03
4. REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA - U03/1
5. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA - U04
6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI - U05

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării:

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN
VEDEREA SCHIMBARI UTR DIN SV3 IN UID1', IN
SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ATELIER MECANIC**

- Beneficiar:

TERHES GABRIEL MARIN
Zalau, str. Lt. Col. Teofil Moldoveanu, nr. 38, jud. Salaj

- Proiectant general:

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

Zalau, bdul Mihai Viteazu, nr. 16, bl. 01, ap.5

- Subproiectanti, colaboratori:

- topograf Pusok-Crean Ferenc - ridicari topografice
- ing. inst. Crisan Rodica - instalatii edilitare
- ing. geolog Victor Muresan - studiu geotehnic

- Data elaborarii:

2018

1.2. OBIECTUL LUCRARI

- **Solicitari ale temei-program**

Tema proiectului este întocmirea unei documentatii de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea conditiilor si a reglementarilor necesare construirii unui atelier mecanic, amenajarea zonei cu circulatii auto si pietonale, spatii verzi, cat si realizarea numarului necesar de locuri de parcare necesare obiectivului propus, toate conform legislatiei in vigoare, in spiritul solutionarii corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot aparea ulterior.

Documentatia se întocmeste 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.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde strategia, prioritățile, reglementările și servituțiile de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor din zona studiată.

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 functiunii zonei existente din zona cu functiunea SV3 - subzona perdele de protectie, **in zona cu functiunea UID1'** - Subzona unitatilor de productie industriale si de atelier mecanic, avand regimul de inaltime parter sau parter+etaj;
- Rezolvarea functionala si a relatiilor intre obiective;
- Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a zonei;
- 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);
- Precizarea solutiilor de echipare tehnico-edilitara si modul de racordare a acestora la retelele publice;
- Detalierea formei 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. **201 din 27.02.2018** emis de Primaria Municipiului Zalau.

Suprafata propusa pentru studiu este de 591 mp, alcatuita din teren proprietate privata.

Conform CU, zona studiata prezinta urmatoarele caracteristici:

Regimul juridic - imobilul este constituit din teren particular proprietatea numitului Terhes Gabriel Marin inregistrat in C.F. Nr. 57358 Zalau, Nr. CAD 57358, in suprafata de 591,00 mp si este situata in intravilanul Municipiului Zalau: se noteaza existenta contractului de vanzare-cumparare Nr. 1394/28.09.2017.

Regimul economic - conform PUG 2010, zona studiata este situata in subzona perdele de protectie - SV3; imobilul se afla in zona "C" de impozitare fiscala a municipiului.

Regimul tehnic - Conform CU. Nr. 542 din 10.05.2016: Functiunea dominanta este: spatii verzi-parcuri, loisir cotidian/saptamanal pentru toate categoriile de varsta, cu rol de: imbunatatire microclimat, sport-joc, distractii, promenada, odihna, educatie, cultura, contact social, ridicare a calitatii estetice a peisajului urban; agrement-padure, parc; perdele de protectie-plantatii si amenajari de benzi din vegetatie forestiera/arboricola existente si propuse; plantatii de protectie a versantilor. Functiunile complementare admise in zona sunt: alimentatie publica, mobilier urban (pergole, umbrare, banci, jardiniere, cosuri de gunoi, panouri de afisaj, lampadare, chioscuri ziare, cabine telefonice, etc), locuri de joaca, terenuri de sport, alei, accese, parcuri, circulatie pietonala si retele tehnico-edilitare. Utilizari permise: plantarea de arbori, arbusti/plante ierboase (flori, liane)/ amenajari florale/ plante agatatoare/ gazon; ape curgatoare/ statatoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scari; banci, pergole, sculpturi, mobilier si corpuri de iluminat - circa 70% din teren; locuri de joaca pentru copii, amenajari terenuri de sport - circa 10 % din teren; pavilioane de expozitie, lectura, club, teatru in aer liber, alimentatie publica- braserie/ cofetarie/ bar - circa 10% din teren; alei, piste pentru biciclete/ role - circa 10% din teren. Utilizari permise cu conditii: amplasarea constructiilor/ amenajarilor se va face pe baza de PUZ/ PUD; Solicita C.U. in vederea schimbarii unitatii teritoriale de referinta din SV3 in UID1, in scopul construrii unui atelier mecanic; S teren conform C.F. = 591,00 mp; Front la strada = 40,00 ml.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- Plan Urbanistic General al Municipiului Zalau aprobat in anul 2010;
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.
- Ridicare Topografic;
- Studiul Geotehnic;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Conform PUG Zalau 2010, terenul este situat in subzona perdele de protectie (SV3). Functiunea dominanta este perdele de protectie - plantatii si amenajari de benzi din vegetatie forestiera/ arboricola existente si propuse; Terenul studiat are categoria de folosinta faneata, conform extrasului de carte funciara nr. 57358 Zalau, Nr. CAD 57358.

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

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

Accesul se face direct de pe un drum betonat ce face legatura cu zona industriala, si prezinta un front la strada de 40,00 m.

- **Potential de dezvoltare**

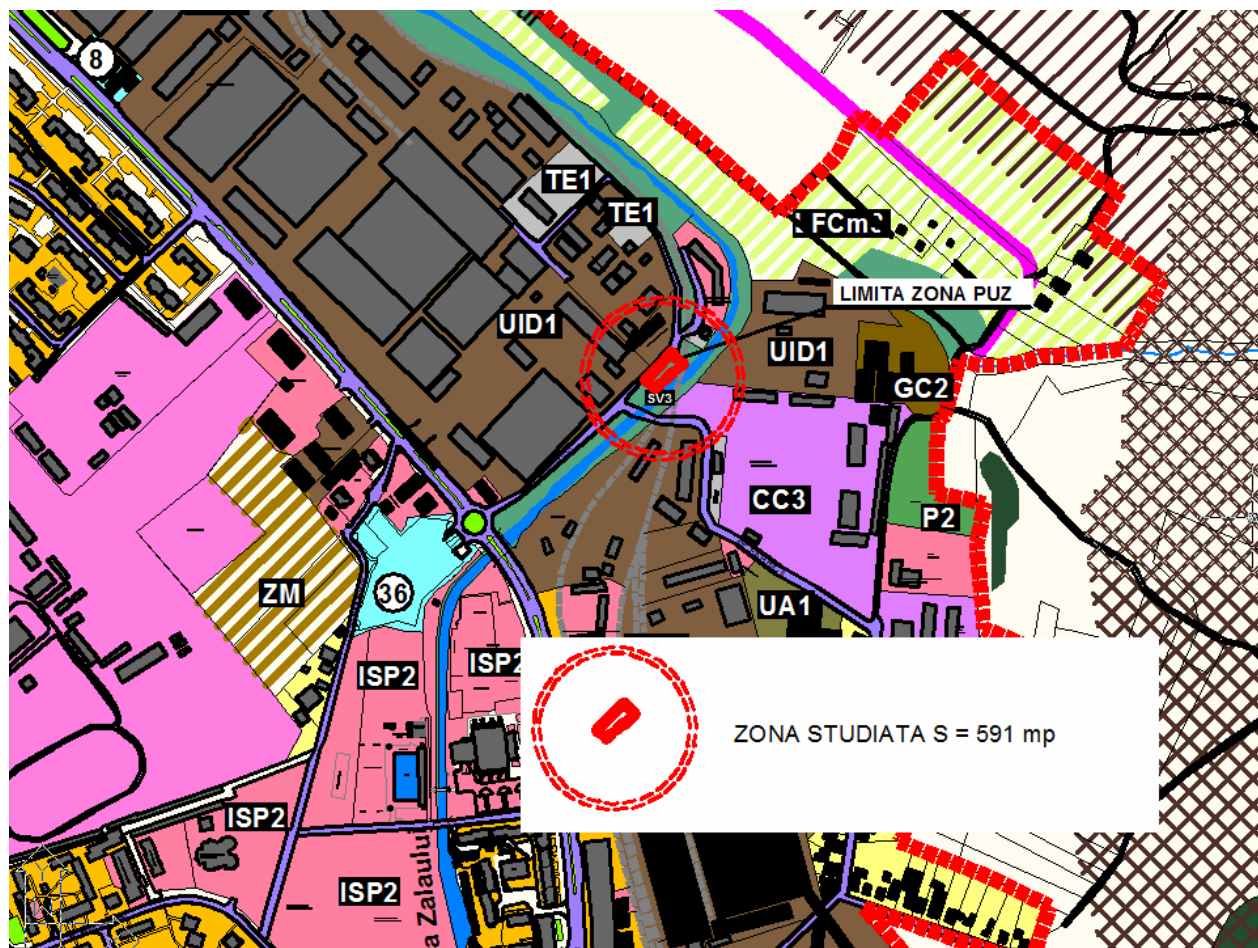
Amplasamentul, prin positionarea sa, se dovedeste propice investiei, neproducand nici un fel de disconfort vecinatatilor.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

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

Zona propusă pentru întocmirea PLANULUI URBANISTIC ZONAL, este situată în intravilanul Municipiului Zalau, strada Fabricii, nr. FN.

Imobilul este constituit din teren particular proprietatea numitului Terhes Gabriel Marin inscris in C.F. Nr. 57358 Zalau, Nr. CAD 57358, in suprafata de 591,00 mp si este situata in intravilanul Municipiului Zalau: se noteaza existenta contractului de vanzare-cumparare Nr. 1394/28.09.2017.



- 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 nord a municipiului Zalau.

Zona studiată este delimitată la Nord de strada betonata pt acces in zona industriala si teren liber cu functiunea SV3, la Est valea Zalaului si linie ferata uzinala, proprietar SC ROMINSERV VALVES iAifo S.R.L., la Sud teren liber cu functiunea SV3 si pod auto ce traverseaza valea Zalaului la Vest drum de acces betonat si teren zona industriala.

b) accesibilitatii: In momentul de fata accesul la zona studiata de pe strada Fabricii prin intermediul unui drum betonat existent.

c) cooperarii cu retele edilitare: in zona exista posibilitatea racordarii la retelele elctrice, apa si gaze naturale existente.

d) relatia cu institutii si servicii: zona este situata la aproximativ 2,5 km de primaria municipiului Zalau.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Orasul Zalau reședința județului Salaj, este situat la contactul a trei mari unități geografice: Podisul Someșan, Munții Apuseni și Dealurile de Vest, respective subunitățile acestora - depresiunea Almas-Agrij, Culmea Mesesului și dealurile Salajului.

Topografic vatra orașului se află într-un spațiu depresionar format prin eroziune la poalele Mesesului, care domina orașul la sud. Culmea sa cristalină este fragmentată de văi într-o serie de maguri, denumite local "osoai", separate prin înșeuări relative accentuate.

Depresiunea Zalau este redusă ca extensiune, având forma unui golf alungit pe direcția sud-nord, pe cursul superior al văii omonime. Altitudinile sale sunt cuprinse între 250-450 m. Subasamentul este alcătuit dintr-o succesiune de roci permeabile și impermeabile, cu o poziție concavă a straturilor. Aceasta structură a oferit condiții favorabile formării orizonturilor acvifere arteziene, importante în alimentarea cu apă a orașului.

Rețeaua de râuri colectată de valea Zalaului s-a adâncit în formațiunile friabile neomogene și au fragmentat regiunea, separând-o în interfluvii relative scurte, orientate perpendicular pe direcția culmii Mesesului.

În ansamblu, locul de amplasare a vetrei municipiului îl formează terasa de lunca, relativ îngustă a văii Zalaului, 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 Zalau 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 multianuala a umezelii relative a aerului. La Zalău aceasta este de cuprinsă între 60 % și 75 %. Aceasta 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/m². Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental-temperat, caracterizat printr-un maxim în luna iunie (99.1 l/m²) și un minim în luna februarie (28.5 l/m²).

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

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

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

Variația frecvenței vânturilor pe direcția de timp de un an este mai sugestivă pe anotimpuri. Astfel vânturile de sud-est predominante iarnă (21.2%), primăvara (19%) și toamna (18.9%). Vara în schimb predominante devin vânturile din nord-vest (13.3%). De altfel, nord-vestul este a doua direcție predominantă primăvara (11.7%) și toamna (8.1%); iarnă cea de-a doua direcție predominantă 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 m³/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 cristalinul montan, format din intercalatii de nisip si pietrisuri (aliniamentul constituie vechiul tarm marin din Pannonian) se dezvolta in prezent suprafata de alimentare cu apa a stratelor captive. Domeniul de alimentare se extinde intre altitudinile de 350 m si 650 m. Infiltrarea apei pluviale in stratul acvifer captive este favorizat si de vegetatia naturala prezenta in zona, aceasta fiind impadurita in proportie de 40-50%, restul suprafetei fiind ocupata de pajisti naturale.

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

- orizontul 6-10 m, influentat puternic de conditiile externe;

- orizontul de 40-60 m, dezvoltat în partea centrală a intravilanului municipiului Zalău, cu un debit foarte variabil;
- orizontul de 100-120 m, cu un debit de 10 l/min. și 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 și 320 m, cu un debit de 720 l/min. (o alternanță de strate geologice cu orizonturi de apă într-o succesiune stransă care se pot exploata sincron).

Presiunea apei arteziene care da înălțimea nivelului piezometric natural peste nivelul solului și care este de 0,9 m în piața centrală a municipiului, respectiv 17,3 m la putul de la Criseni se explică prin structura tectonică și prin ușoarele manifestări de gaz metan, care ridică nivelul apei prin micșorarea densității.

Caracteristicile fizico-chimice ale apei arteziene o plasează în categoria celor biocarbonate, grupa calciului și îndeplinește condițiile de potabilitate din punct de vedere fizico-chimic și organoleptic.

Condiții hidrologice

Hidrografic zona este caracterizată prin existența unor paraiașe, în general cu caracter torential colectate de râul Valea Zălăului.

Rețeaua hidrografică are un aspect îmbătrânit (cu talvegul stabilizat) datorită eroziunii avansate și faptului că rețeaua hidrografică actuală mostenește un relief nivelat al regiunii scufundate într-un timp geologic apropiat, regiune alcătuită din roci moi.

Dealurile rotunjite dispuse la cca. 100-260 m deasupra văilor au dus la forma V trunchiată a acestor văi. Ele au pante longitudinale mici, iar în lungul lor se întâlnesc destul de frecvent fenomene de înmlăștinire pe suprafețe mari. În cazul nostru, apele pluviale de pe amplasament sunt colectate de cei doi emisari, respectiv Valea Zălăului și Paraul Sarmas, emisari ce își au obarsia în versanții Munților Meses.

Conform Studiului geotehnic avem:

C.1 DATE GENERALE

a) Amplasamentul se găsește în Municipiul Zalău strada Fabricii fără număr județul Sălaj.

b) Beneficiarul lucrării: Terheș Gabriel Marin din Municipiul Zalău strada Lt. Col. Teofil Moldoveanu nr. 38 județul Sălaj.

c) Proiectantul general este: SC BIA. CZ. URB SRL Bulevardul Mihai Viteazul bloc A1 sc. A ap.5 județul Sălaj.

d) Proiectantul de specialitate pentru studiul geotehnic este SC BADER PROD COM SRL Zalău strada M. Eminescu nr.37 județul Sălaj.

e) La investigarea terenului de fundare a participat beneficiarul și proiectantul de specialitate pentru studiile geotehnice.

f) Hala metalică va fi cu fundații izolate tip bloc de fundare cu cuzinet, grinzi de fundare între blocurile de fundare, stâlpi metalici legați de blocurile de fundare, închideri (ziduri) din tablă Sandwich, acoperiș din grinzi și ferme metalice acoperit cu același tip de tablă.

C.2 DATE PRIVIND TERENUL PE AMPLASAMENT

a) Date privind zonarea seismică.

Conform Normativului STAS 11100/1993 terenul studiat se încadrează în zona de intensitate seismică cu gradul 6. Conform Normativului P100-1/2014 amplasamentul se încadrează în zona F cu coeficientul seismic $a_g = 0,10$ și perioada de colț $T_c = 0,7$.

b) Date geologice generale

Geologic amplasamentul studiat este situat în bazinul neogen al Silvaniei. Roca de bază este reprezentată prin argilă marnoasă cenușie sau cenușiu vineție, peste care în cursul erelor geologice s-au depus orizonturi de strate cuaternare reprezentate prin argile, argile prăfoase, nisipuri, pietrișuri, nisipuri argiloase.

c) Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Amplasamentul clădirii se găsește în Bazinul Hidrografic superior al Râului Valea Zalăului, pe malul stâng în zona de luncă a râului. În forajul executat nu am întâlnit apă suterană până la adâncimea la care s-a forat respectiv 3,50 m adâncime, ea apărând ca apă freatică la adâncimi de 6,00 - 8,00 m.

d) Date geotehnice (a se vedea punctul C3 și C4)

e) Istoricul amplasamentului și situația actuală.

În trecut amplasamentul viitoarei construcții a funcționat ca arabil iar la ora actuală terenul este acoperit cu fâneță neîngrijită (bălării).

f) Condiții referitoare la vecinătățile lucrării:

Accesul la amplasament se face din Bulevardul Mihai Viteazul prin intermediul unui drum de acces amenajat prin asfaltare. Strada are rețele electrice, de apă, canalizare și rețele de gaz. Traficul în zona este destul de mic, strada fiind una secundară. Construcțiile din apropiere sunt noi și vechi, se prezintă bine și nu au fisuri sau crăpături în zidării și fundații.

g) Încadrarea obiectivului în "zone de risc"

Pe amplasamentul obiectivului nu sunt pericole de cutremure, inundații și nu sunt rupturi sau alunecări de teren (de tipul curgeri plastice).

C.3 PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

a) Pe teren s-a efectuat prospectarea amplasamentului cât și a zonelor din apropiere, executarea unui foraj manual cu foreza de 4 țoli diametru la 3,50 m adâncime.

b) Forajul s-a executat cu o foreză manuală avînd sapa de 4 țoli cu recoltarea de probe (tulburate).

c) Lucrările de teren și laborator s-au executat în perioada 27 - 30 noiembrie 2017.

e) Stratificația pusă în evidență (vezi planul de situație și fișa forajului).

Foraj F

- Între 0,00 - 1,10 m am interceptat un strat de umplutură de pământuri argiloase în amestec cu balast.
 - Între 1,10 - 2,05 m adâncime am interceptat un strat de argilă prăfoasă cenușie cu puțin pietriș plastic vârtoasă, cu compresibilitate redusă spre medie, umflări și contracții mici ($U_L = 100\%$).
 - Între 2,05 - 3,50 m adâncime am interceptat un strat de argilă prăfoasă cenușie plastic vârtoasă cu compresibilitate medie.
- f) Nu am interceptat apă subterană până la adâncimile de 3,50 m la care s-a forat, ea apărând ca apă freatică la cca. 6,00 - 8,00 m adâncime.
- g) Din datele de la alte lucrări din zona apele de freatică prezintă agresivitate carbonică.

C.4 EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

a) Încadrarea lucrării în categorii geotehnice

Conform Normativului NP 074/2014 "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții" aprobat prin Ordinul nr. 1330 din 17.07.2014 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice amplasamentul se încadrează astfel:

STABILIREA CATEGORIEI GEOTEHNICE

Tabel A 1 - 4

- | | | |
|-----------------------------|-----------------|----------|
| - Condiții de teren: | Terenuri medii | 3 puncte |
| - Apă subterană: | Fără epuizmente | 1 punct |
| - Clasificarea construcției | | |

După categoria de importanță:	Normală	3 puncte
-------------------------------	---------	----------

- vecinătăți	Fără risc	1 punct
--------------	-----------	---------

Total punctaj		8 puncte
---------------	--	----------

Conform codului P100-1 se adaugă 1 punct pentru risc de cutremur pentru $a_g < 0,15 g$

Total punctaj		9 puncte
---------------	--	----------

Risc geotehnic redus, iar categoria geotehnică este 1.

Conform STAS 6054-85 adâncimea a de îngheț este de 0,80 m.

d) Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament.

Terenul pe amplasament este stabil, nu sunt condiții litologice, hidrogeologice și de pantă care să favorizeze rupturile sau alunecările de teren. Râul Valea Zalăului este regularizat.

e) Fundarea se va face în stratele de argile prăfoase cenușii cu puțin pietriș la cel puțin 1,50 m adâncime față de cota terenului natural

Caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare:

$I_c = 0,76\%$

$$e = 0,71$$

$$\Phi = 17^0$$

$$y = 19,36 \text{ KN/mc}$$

$$c = 24 \text{ Kpa}$$

$$E = 20.000 \text{ Kpa}$$

Pământul are umflări și contracții mici:

$$I_p = 28,55 \%$$

$$W_L = 47,27\%$$

$$W_p = 18,72 \%$$

$$U_L = 100\%$$

$$A_2 = 22\%$$

f) Presiunea convențională de bază va fi:

$\bar{p}_{conv} = 280 \text{ Kpa}$ pentru stratele deargile prăfoase cenușii cu puțin pietriș în care se va situa talpa blocurilor de fundare.

Presiunea convențională se va calcula în funcție de adâncimea de fundare (D) și lățimea fundațiilor (B) conform STAS 3300/2-85 punct B2 cu formula:

$$P_{conv} = \bar{p}_{conv} + C_B + C_D$$

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

$$C_D = \bar{p}_{conv} \times \frac{D-2}{4} \text{ pentru } D < 2,00 \text{ m}$$

$$C_D = \bar{p}_{conv} \times 1,5y(D-2) \text{ pentru } D > 2.00 \text{ m}$$

g) Necesitatea îmbunătățirii/consolidării terenului.

Nu sunt necesare îmbunătățiri sau consolidări suplimentare ale terenului de fundare.

Ținând cont de caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare facem câteva recomandări privind proiectarea și executarea fundațiilor prevăzute în normativul NP 126/2010.

- Înainte de începerea săpăturilor la fundații este absolut necesar ca suprafața terenului să fie curățată și nivelată cu pante de scurgere spre exterior pentru a nu permite stagnarea apelor din precipitații și scurgerea lor în săpăturile de fundații.
- Toate lucrările infrastructurii se vor efectua pe tronsoane scurte, fără întreruperi și în timp cât mai scurt.
- Ultimul strat de pământ de cca. 30 cm grosime din săpăturile la fundații trebuie excavat pe porțiuni eşalonate în timp, pe măsura posibilităților de execuție a fundațiilor în zona respectivă și imediat înainte de turnarea betonului în fundație.
- Terasamentele rezultate în urma săpăturilor vor fi evacuate în afara amplasamentului construcției.
- Conductele purtătoare de apă ce intră și ies din clădire vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor.
- Trotuarul din jurul construcțiilor va avea lățimea minimă de 1,00 m. Se va așeza pe un strat de pământ stabilizat în grosime de 20 cm prevăzut cu pantă de 5% spre exterior. El trebuie să fie etanș,

putând fi confecționat din asfalt turnat sau din dale de piatră sau beton rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos.

- Evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior.
- Evacuarea apelor de pe acoperiș trebuie făcută în afara amplasamentului prin burlane la rigole impermeabile, special prevăzute în acest scop cu deșeușee asigurate și preferabil în emisar (canalizarea pluvială) iar apele menajere vor fi colectate și conduse la canalizarea menajeră din zona.
- Prin măsurile de sistematizare verticală trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 3 m în jurul construcțiilor.

2.4. CIRCULATIA

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

Accesul la zona studiată se face din partea vestica a proprietatii, de pe strada Fabricii, zona de drum betonat care face accesul spre zona industrială.

Drumul de acces betonat prezinta o latime de 3,50 m si este folosit pentru ambele sensuri de circulație.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

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

Conform PUG, zona studiata este situata in subzona perdele de protectie (SV3). Functiunea dominanta este perdele de protectie - plantatii si amenajari de benzi din vegetatie forestiera/ arboricola existente si propuse; Conform extras CF , terenul are categoria de folosinta faneata.

- **Relationari intre functiuni**

Zona studiata se invecineaza cu zone avand functiunea de Unitati industriale si de depozitare - UID1

- **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**

In zona studiata nu exista constructii.

Zona studiata este delimitata in partea de est de Valea Zalaului.

Malul acesteia este regularizat.

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

Zona studiată dispune de posibilitatea racordarii la rețelele existente in vecinatatea zonei studiate: electricitate, apa si gaze naturale.

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

In zona studiata nu exista riscuri naturale. Terenul pe amplasament este stabil.

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

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Se vor asigura spatii verzi in interiorul parcelei conform regulamentului local de urbanism.

2.6. ECHIPARE EDILITARA - SITUATIA EXISTENTA

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

Alimentarea cu energie electrica

Pe zona studiata nu exista retele electrice. La distanta de 38,00 m de zona studiata exista o retea subterana LES 0,4kV de unde se va alimenta zona studiata.

Alimentarea cu apa potabilă

In zona drumului betonat exista o conducta de apa subterana avand Dn=63 mm, conducta la care se va putea racorda si beneficiarul.

Rețele de canalizare

Pe zona studiata nu exista retele de canalizare.

Canalizarea pluvială

Pe zona studiată nu există rețele de canalizare pluvială. Scurgerea apelor pluviale din zonă se realizează prin pantele naturale ale terenului și colectate în rigole amenajate. Colectorul principal este valea Zalaului.

Alimentare cu gaz metan

Pe zona studiată nu există rețele de gaze naturale. De partea cealaltă a străzii betonate existente există o conductă de alimentare cu gaze, conductă așezată subteran având $D_n = 110$ mm. Dacă se dorește, beneficiarul se poate racorda la această conductă de gaze naturale.

Retele de telefonie

Pe zona studiată nu există rețele de telefonie fixă. Semnalul de telefonie mobilă este foarte bun pentru principalele rețele care activează pe teritoriul județului.

- **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelelor de canalizare din zona studiată va obliga beneficiarul la adoptarea provizorie a unor soluții locale de colectare a apelor uzate menajere.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- **Rețeta cadru natural - cadrul construit**

Terenul studiat este teren având funcțiunea de teren având categoria de folosință fanată.

Terenul studiat este în momentul de față un teren neproductiv, zona existentă fiind o zonă pietruită.

Zona studiată este marginită parțial, în partea de est de Valea Zalaului.

Investiția viitoare propusă în zonă nu va prezenta un impact asupra mediului.

Terenul studiat nu prezintă urme majore de poluare anterioară sau existentă. Nu au fost identificate surse de poluare a solului și subsolului.

Nu s-au observat locuri de depozitare clandestină a molozului sau gunoierului menajer.

Construcția propusă nu presupune deteriorarea mediului înconjurător, deci nu se pune problema realizării unor lucrări speciale de reconstrucție ecologică.

Prin lucrările de proiectare se vor asigura atât protecția solului și subsolului, apei și a aerului.

Se vor respecta legile în vigoare în ceea ce privește prevenirea și protecția mediului și a sănătății populației.

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

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

Construirea în zona studiată va respecta prevederile legale în ceea ce privește protecția mediului.

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

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Zona nu prezintă riscuri naturale sau antropice

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

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

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

Investiția propusă nu are impact asupra mediului.

În zona studiată și în vecinătatea acestei zone nu există obiective cu valoare de patrimoniu.

În concluzie nu sunt necesare lucrări, dotări și măsuri pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul PUZ 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 legislative 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).

Activitatea obiectivului nu va produce impact negativ asupra peisajului, zona studiată, conform PUG este situată în zona aferentă unităților industriale și de depozitare existente și propuse.

Construcțiile propuse, nu necesită măsuri de diminuare a poluării.

Se vor asigura spații verzi în suprafața de minim 20 % din suprafața totală detinută.

Împrejmuirea proprietății poate fi dublată de un gard viu.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Zona nu prezintă potențial balnear sau turistic

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Proprietatea asupra parcelei este privata.

Beneficiarii doresc mobilarea terenului cu constructii conform functiunii propuse: activitati economice cu caracter industrial - atelier mecanic propus.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Elaborarea documentației de P.U.Z. se realizeaza in schimbării zonei existente din zona cu funcțiunea SV3 - subzona perdele de protecție, **in zona cu funcțiunea UID1'** - Subzona unitatilor de productie industriale si de atelier mecanic, cu regim maxim de inaltime P +1E.

Conform documentatiei topografice:

Descrierea amplasamentului

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Zalau, inscris in CF 57358 Zalau, nr. cad. 57358.

Prin documentatia de fata se propune realizarea unui plan de situatie cotate scara 1:500 pentru realizarea obiectivului: „Intocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea schimbării UTR din SV3 in UID1', in scopul construirii unui atelier mecanic”.

Situatia juridica

- imobilul este constituit din teren particular proprietatea numitului Terhes Gabriel Marin inscris in C.F. Nr. 57358 Zalau, Nr. CAD 57358, in suprafata de 591,00 mp si este situata in intravilanul Municipiului Zalau: se noteaza existenta contractului de vanzare-cumparare Nr. 1394/28.09.2017.

Continutul planului

In cadrul obiectivului s-a propus efectuarea masuratorilor topografice si intocmirea unui plan de situatie cotate scara 1:1000 pentru realizarea obiectivului pe terenul propus conform planului de situatie anexat.

Pentru realizarea planului de situatie sc. 1:500 s-a adoptat sistemul de proiectie Stereo 70 si sistemul de nivelment Zero Marea Neagra.

Integrarea in sistemul de proiectie Stereografic 1970 si de nivelment Zero Marea Neagra s-a facut prin determinari GPS in modul de lucru RTK.

Calculul suprafetelor s-a facut analitic.

Pentru autoverificare s-au determinat doua puncte prin metoda static si cinematic iar diferentele dintre masuratori s-au incadrat in tolerante.

Evidentierea diferentelor de nivel s-a facut prin puncte cotate. Prelucrarea datelor s-a realizat in programul Terramodel.

In vederea realizarii unor lucrari noi pe amplasament s-a creat o retea de sprijin in lungul traseului, retea materializata in teren prin buloane metalice marcate pe planul de situatie.

Coordonatele bornelor retelei de sprijin sunt prezentate in inventarul de coordonate.

In formatul vectorial planul de situatie este creat in format dwg si dxf.

Conform studiului geotehnic elaborat de catre SC Bader Prod Com S.R.L:

a) Încadrarea lucrării în categorii geotehnice

Conform Normativului NP 074/2014 "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții" aprobat prin Ordinul nr. 1330 din 17.07.2014 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice amplasamentul se încadrează astfel:

STABILIREA CATEGORIEI GEOTEHNICE

Tabel A 1 - 4

- | | | |
|-----------------------------|-----------------|----------|
| - Condiții de teren: | Terenuri medii | 3 puncte |
| - Apă subterană: | Fără epuismențe | 1 punct |
| - Clasificarea construcției | | |

După categoria de importanță:	Normală	3 puncte
-------------------------------	---------	----------

- vecinătăți	Fără risc	1 punct
--------------	-----------	---------

Total punctaj		8 puncte
---------------	--	----------

Conform codului P100-1 se adaugă 1 punct pentru risc de cutremur pentru $a_g < 0,15 g$

Total punctaj		9 puncte
---------------	--	----------

Risc geotehnic redus, iar categoria geotehnică este 1.

Conform STAS 6054-85 adâncime a de îngheț este de 0,80 m.

d) Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament.

Terenul pe amplasament este stabil, nu sunt condiții litologice, hidrogeologice și de pantă care să favorizeze rupturile sau alunecările de teren. Râul Valea Zalăului este regularizat.

e) Fundarea se va face în stratele de argile prăfoase cenușii cu puțin pietriș la cel puțin 1,50 m adâncime față de cota terenului natural

Caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare:

$$I_c = 0,76\%$$

$$e = 0,71$$

$$\Phi = 17^\circ$$

$$y = 19,36 \text{ KN/mc}$$

$c = 24 \text{ Kpa}$

$E = 20.000 \text{ Kpa}$

Pământul are umflări și contracții mici:

$I_p = 28,55 \%$

$W_L = 47,27\%$

$W_p = 18,72 \%$

$U_L = 100\%$

$A_2 = 22\%$

f) Presiunea convențională de bază va fi:

$\bar{p}_{conv} = 280 \text{ Kpa}$ pentru stratele deargile prăfoase cenușii cu puțin pietriș în care se va situa talpa blocurilor de fundare.

Presiunea convențională se va calcula în funcție de adâncimea de fundare (D) și lățimea fundațiilor (B) conform STAS 3300/2-85 punct B2 cu formula:

$$P_{conv} = \bar{p}_{conv} + C_B + C_D$$

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

$$C_D = \bar{p}_{conv} \times \frac{D-2}{4} \text{ pentru } D < 2,00 \text{ m}$$

$$C_D = \bar{p}_{conv} \times 1,5(D-2) \text{ pentru } D > 2.00 \text{ m}$$

g) Necesitatea îmbunătățirii/consolidării terenului.

Nu sunt necesare îmbunătățiri sau consolidări suplimentare ale terenului de fundare.

Ținând cont de caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare facem câteva recomandări privind proiectarea și executarea fundațiilor prevăzute în normativul NP 126/2010.

- Înainte de începerea săpăturilor la fundații este absolut necesar ca suprafața terenului să fie curățată și nivelată cu pante de scurgere spre exterior pentru a nu permite stagnarea apelor din precipitații și scurgerea lor în săpăturile de fundații.

- Toate lucrările infrastructurii se vor efectua pe tronsoane scurte, fără întreruperi și în timp cât mai scurt.

- Ultimul strat de pământ de cca. 30 cm grosime din săpăturile la fundații trebuie excavat pe porțiuni eșalonate în timp, pe măsura posibilităților de execuție a fundațiilor în zona respectivă și imediat înainte de turnarea betonului în fundație.

- Terasamentele rezultate în urma săpăturilor vor fi evacuate în afara amplasamentului construcției.

- Conductele purtătoare de apă ce intră și ies din clădire vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor.

- Trotuarul din jurul construcțiilor va avea lățimea minimă de 1,00 m. Se va așeza pe un strat de pământ stabilizat în grosime de 20 cm prevăzut cu pantă de 5% spre exterior. El trebuie să fie etanș, putând fi confecționat din asfalt turnat sau din dale de piatră sau beton rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos.

- Evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior.
- Evacuarea apelor de pe acoperiș trebuie făcută în afara amplasamentului prin burlane la rigole impermeabile, special prevăzute în acest scop cu dușee asigurate și preferabil în emisar (canalizarea pluvială) iar apele menajere vor fi colectate și conduse la canalizarea menajeră din zona.
- Prin măsurile de sistematizare verticală trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 3 m în jurul construcțiilor.

3.2. PREVEDERI EXISTENTE ALE PUG pentru zona studiata

Conform PUG, zona studiata este situata in subzona perdele de protectie (SV3). Functiunea dominanta este perdele de protectie - plantatii si amenajari de benzi din vegetatie forestiera/ arboricola existente si propuse;

ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, PROTECTIE

Cap. 1 - Generalitati

Art. 1. Zona spatii verzi, protectie (SV) ce cuprinde in zona studiata:

- Subzona perdele de protectie - SV3

Art. 2. Functiunea dominanta este :

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

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

Cap. 2 - Utilizarea functionala a terenurilor

Art. 4. Utilizari permise:

- plantarea de arbori, arbusti/ plante ierboase (flori, liane)/ amenajari florale/ plante agatatoare/ gazon; ape curgatoare/ statatoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scari; banci, pergole, sculpturi, mobilier si corpuri de iluminat - circa 70% din teren;
- locuri de joaca pentru copii, amenajari terenuri de sport - circa 10% din teren;
- alei, piste pentru biciclete/ role - circa 10% din teren;

Art. 5. Utilizari permise cu conditii:

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

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

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

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

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

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

3.3. 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.

Se propune largirea strazii existente la o latime de 8,50 m cu parte carosabila cu latimea de 7,00 m, si trotuar pe o parte de 1,50 m latime.

Pentru accesul in incinta se propun doua porti de acces.

Avand in vedere latime amica a terenului de propune un acces direct in interiorul atelierului mecanic si un acces in incinta - amenajare platforma betonata cu 4 locuri de parcare.

In jurul constructiilor s-au prevazut trotuare cu latimea de 1,00 si 2,00 m.

Structuri rutiere propuse a se folosi la reabilitare, modernizare

Materialele preconizate a se folosi la executia lucrarilor, vor fi numai cele ce intra sub incidenta legii nr. 10/1995 si a H.G. nr. 766/1997 si au agremeente tehnice valabile si in conformitate cu prevederile din acestea si cele din U.E.

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

Documentatiile tehnice ce se vor intocmi se vor incadra in normele privind protectia mediului si vor fi compatibile cu reglementarile nationale in privinta protectiei mediului, precum si cu legislatia europeana in domeniul mediului, dispunand si de acordul Agentiei Pentru Protectia Mediului in acest sens.

Sistemul rutier preconizat a se folosi pentru alcatuirea partii carosabile la strazi si drumuri, va fi cel nerigid, alcatusit conform solutiilor prevazute in cadrul documentatiilor tehnice.

La proiectarea strazilor se va tine seama de categoria functionala ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali si de apararea, de conservarea si protectia mediului inconjurator, de prevederile din Plan Urbanistic General si Planul Urbanistic Zonal.

La dimensionarea structurii rutiere se va avea in vedere intensitatea si compozitia traficului de perspectiva, se va tine seama de caracteristicile fizico-mecanice si de deformabilitate ale materialelor, in conformitate cu reglementarile in vigoare.

Se va acorda atentie cuvenita solutiei de rezolvare a colectarii si indepartarii apelor pluviale de pe suprafata strazilor.

Apele pluviale colectate de pe suprafata carosabila, deverseaza prin intermediul gurilor de scurgere in canalizarea pluviala proiectata, iar apele din santuri se racordeaza la canalizarea pluviala prin intermediul unor camere de cadere.

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

Spatiul situat in imediata vecinatate a cladirilor va fi amenajat prin trotuare betonate si/sau cu dale (pavele). Structura platformei se va realiza prin asternerea unui strat de balast compactat cu grosimea de 15

cm. dupa ce in prealabil de pe amplasament a fost decapat stratul vegetal si s-au realizat compactarile 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.

S-au facut racordurile cu accesele pietonale cat si cele carosabile si s-a amenajat un punct de gospodarie selectiva.

La realizarea intersectiilor s-a tinut cont de prevederile "Normativului privind amenajarea intersectiilor la acelasi nivel" - CD 173-2001, elementele geometrice rezultate pentru intregul sistem al retelei stradale permit accesul fara probleme al tuturor masinilor si utilajelor de interventie in caz de necesitate.

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Dupa realizarea investitiei, terenurile ramase libere in vecinatatea constructiilor, vor fi amenajate ca spatii verzi, cu gazon, arbori si arbusti in suprafata de minim 20% din suprafata terenului detinut.

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 :

- Reglementarea din punct de vedere urbanistic a construirii pe parcela beneficiarilor a unui atelier mecanic, anexe si accese;
- 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 inaltime al constructiilor si a indicilor privind utilizarea terenului (POT, CUT);
- Precizarea solutiilor de echipare tehnico-edilitara si modul de racordare a acestora la retelele publice;
- Detalierea formei de proprietate asupra terenurilor;
- Reabilitarea, protectia si conservarea mediului.

Construcțiile proiectate pot avea regim de inaltime P sau P+1E cu destinatia atelier mecanic. In interiorul constructiei se prevad zona pentru atelier mecanic, zona de birou si grup sanitar.

Construcțiile proiectate vor avea un nivel de înălțime P si P+1E

In incinta se vor amenaja 4 locuri de parcare si spatii tehnice.

Se propune SCHIMBAREA functiunii zonei existente din zona cu functiunea SV3 - subzona perdele de protectie, in zona cu functiunea UID1' - Subzona unitatilor de productie industriale si de atelier mecanic.

Funcțiunea dominantă va fi cea de: Activitati economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare si transport.

Zona va putea fi utilizata pentru:

- cladire avand functiunea de atelier mecanic

Funcțiunile complementare admise in zona sunt:

- circulatie pietonala si carosabila, spatii verzi de protectie, sedii de firma, comert, servicii productive, alimentatie publica si echipare edilitara.

Construcția proiectată va fi: Cladire cu regim de inaltime Parter sau P+1E cu destinatia de atelier mecanic.

Retragerea constructiei nou proiectate, se va face la 5,40 m fata de limita vistica actuala a proprietatii, respectiv 3,00 m fata de drumul propus spre modernizare situat in partea vistica a proprietatii (aliniment propus in urma modernizarii strazii existente). Fata de latura nordica, retragerea se va face la 2,00 m, fata de latura estica retragerea se va face la 2,00 m si fata de latura sudica, se propune ca, constructia sa se amplaseze la aproximativ 12,50 m. Zona construibila propusa la 2,00 m fata de laturile laterale si posterioara a proprietatii.

Retragerea fata de laturile proprietatii se propune a se efectua conform Regulamentului local de urbanism aferent PUZ.

Imprejmuirea proprietatii se va putea realiza pe toate laturile și va fi realizată cu fundații continue, soclu din beton de maxim 50 cm, stalpi din teava și închideri între stalpi realizate din panouri zincate bordurate, cu H max. 2.10 m.

Imprejmuirea poate fi transparenta (vest și sud) sau opaca (est și nord). Imprejmuirea va fi dublata obligatoriu de o zona verde (tuia, gard viu).

Suprafata maxima construita admisa va fi de 245 mp.

Suprafata totala desfasurata construita maxima admisa va fi 490 mp.

Suprafata spatiu verde propusa pt amenajare 20 % din suprafata de teren - S = 98.00 mp

Suprafata maxima ce revine zonelor de acces auto - S = 238.00 mp
și pietonal, parcare, zona drum modernizat, trotuare

Suprafata aferenta echiparii edilitare = 10,00 mp

		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR				
	UID1' PROPUSA	-	-	185	31,30
2.	ZONA CU SPATII VERZI AMENAJATE IN INTERIORUL PARCELELOR (20% din parcela)	-	-	98	16,58
3.	ZONA DESTINATA CAILOR DE CIRCULATIE DRUMURI SI ACCESE PIETONALE (CAI DE CIRCULATIE PUBLICA)	-	-	98	16,58
4.	ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, ALEI PIETONALE TROTUARE DE PROTECTIE CU ELEMENTE ADIACENTE, ZONE PAVATE SI PIETRUIE, SITUATE IN INTERIORUL PROPRIETATILOR	-	-	200	33,85
5.	ZONA AFERENTA DOTARILOR ECHIP. EDILITARA	-	-	10	1,69
6.	ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI DE PROTECTIE - SV3	591	100	-	-
7.	TEREN NEAMENAJAT				
T O T A L		591	100	591	100

Indici maximi de ocupare admisi

OCUPAREA TERENULUI PROCENTE MAXIME	OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT max %	Construcții	50%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT max mp/Ad	Construcții	1

- principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

- Compozițional - proiectul propune construirea unui atelier mecanic cu cu nivel de înălțime P sau P+1E.

Construcția proiectată poate fi realizată atât pe structura metalică cât și pe structura de zidărie.

Împrejmuirea proprietății se va putea realiza pe toate laturile și va fi realizată cu fundații continue, soclu din beton, stalpi din teavă și închideri între stalpi realizate din panouri zincate bordurate. H maxim soclu = 0,50 m și H maxim împrejmuire = 2,10 m.

Împrejmuirea pe laturile vestica și sudica va fi obligatoriu dublată de o zonă verde.

- Distanțe:

Clădirea proiectată va avea dimensiunea în plan aproximativă de 8,00 (6,50) x 25,00 m.

Construcția proiectată va avea forma aproximativ dreptunghiulară.

Latura vestica a construcției va fi paralelă cu limita de proprietate dinspre partea vestica și va fi amplasată la 5,40 m față de această limită (3,00 m față de trotuarul propus prin modernizarea străzii).

Fața de celelalte laturi, retragerea va fi de minim 2,00 m.

- Accese pietonale și auto:

Accesul pietonal se va realiza de pe trotuarul propus prin modernizarea străzii existente. Acesta va avea lățimea de 1,50 m. În interiorul parcelei se propun zone pietonale pavate.

Accesul auto se realizează de pe strada propusă pentru modernizare. Se propun două astfel de accese ce se vor realiza prin porți culisante automate.

- Accese pt utilaje de stingere a incendiilor:

Mașinile pentru stingerea incendiilor nu necesită accesul în interiorul proprietății. Parcela este situată la strada. (prelungire str. Fabricii).

Înălțimea construcției proiectate va fi:

- cota ± 0.00 va reprezenta cota parterului;
- H maxim = + 6.00 m va reprezenta cota la streșină;

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

POT max propus = 50 %

CUT max propus = 1.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apă potabilă se va face din conductă de distribuție existentă pe strada Fabricii, cu diametru Dn = 63 mm, PEHD, printr-un bransament PE și un camin de apometru amplasat la limita de proprietate. Prevederile documentației tehnice, sunt următoarele:

Bransamente de apa - care se branseaza la retea de apa de distributie, aflata pe strada.

Bransamentul de apa se va realiza din teava PEHD, Pn10bar, cu De=25mm, pe care se prevede un camin de apometru din polietilena cu Dn 500 mm, echipat cu contor de apa Dn=20mm , acoperit cu capac si rama din fonta cu piesa suport din beton armat, necarosabil, amplasat la limita de proprietate in zona necarosabila.

Conducta se va poza in sant sapat manual 20% si mecanizat 80%, cu taluz vertical, cu si fara sprijiniri, avand latimea de 60 cm si adancimea medie de 1,25 m, intr-un strat de nisip de grosime 10-15 cm in jurul conductei.

Terasamentele se vor executa manual 20% si mecanizat 80%.

Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un numar de 3 persoane/imobil.

Astfel avem :

Necesar de apa hala	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [m3/h]
	120	3	1.50	3.00	0.360	0.023	0.068

unde:

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

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

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

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

Q_{med zi} - debit de apă mediu zilnic [m³/zi]

Q_{max zi} - debit de apă maxim zilnic [m³/h]

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

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

k_o - coeficient de variație a debitului orar de apă

N - numărul de persoane

Se propune realizarea unui bransament de apa din conducta PEID De 25 mm.

Canalizarea menajera

Pana la realizarea sistemului de canalizare in sistem centralizat, se va realiza un bazin vidanjabil etans cu dimensiunea de 3,00 x4,00 m. Su = 12,00 mp, Hutil = 1,50 m; Vu = 18,00 mc.

Dupa realizarea retelei de canalizare menajera pe strada, imobilul se va racorda la retea stradală.

Retelele interioare de canalizare menajera se vor cupla la retea exterioara.

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

Centralizat avem:

Necesar de apa locuinte	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [l/s]
	120	3	1,40	2,50	0,360	0,021	0,053
Debit preluat la canalizare					0,288	0,017	0,042

Canalizarea pluviala

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

Reteaua 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 valea Zalaului.

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

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

Apele pluviale cu un $Q_{pl} = 3,322$ 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:

$$Q_{pl}=m \times S_1 \times \phi_1 \times i + m \times S_2 \times \phi_2 \times i + m \times S_3 \times \phi_3 \times i = 0,8 \times 0,0185 \times 0,90 \times 95 + 0,8 \times 0,0307 \times 0,85 \times 95 + 0,8 \times 0,0098 \times 0,1 \times 95 = 1,265 + 1,983 + 0,074 = 3,322$$

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

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

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

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

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

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

S_1 - suprafata construită = 0,0185 ha

S_2 - suprafata zona carosabil, parcaje, alei si trotuare
= 0,0307 ha

S_3 - suprafata spatii verzi amenajate, etc.
= 0,0098 ha

$S_{totală}$ - suprafata amplasament = 0,059 ha

Alimentarea cu energie electrica

Sursa de alimentare cu energie electrica pentru zomna studiata este reseaua existenta de 0,4kV montata subteran, pe strada Fabricii.

Se va realiza un bransament subteran la retea existenta prin traversare supraterana a strazii Fabricii, pentru a alimenta constructia nou proiectată.

Se va realiza un panou general de distributie in incinta proprietatii.

Se va realiza un proiect tehnic separat pentru bransament si subtraversare in faza D.T.A.C.

Alimentare cu gaz metan

Exista posibilitatea de a se realiza un bransament la retea de alimentare cu gaze naturale existenta PE Dn 110mm montata subteran, amplasata pe strada Fabricii (drum existent). Se va racorda printr-un bransament subteran PE Dn 32mm si un post de reglare-masurare amplasat la limita de proprietate din care se vor putea racorda viitorii consumatori.

Microclimatul

Pentru cladirile proiectate, incalzirea spatiilor se va realiza cu centrale termice pe gaz sau aparate de AC tip Inverter.

Rețele de telecomunicatii

Nu este cazul

Gospodarire locala

In interiorul proprietatii se va amenaja un spatiu pt depozitarea selectiva a gunoiului.

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

In interiorul atelierului deseurile rezultate se vor colecta pe categorii de deseuri si transportate la centrele de colectare materiale reciclabile.

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

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

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

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

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

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

Prevenirea poluarii apelor

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

In perioada de functionare, lucrarile ce se executa nu vor influenta negativ calitatea apelor subterane, fiind asigurata etansietatea retelelor de canalizare pentru evitarea exfiltratiilor.

Norme de igiena referitoare la aprovizionarea cu apa a zonei

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

Zona studiata va fi bransata la reseaua de apa de la strada Fabricii.

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

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

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

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

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

- întreținerea utilajelor (spalarea lor, efectuarea de reparații, schimbările de piese, de uleiuri, alimentarea cu carburanți etc) se va realiza numai în locurile special amenajate;
- verificarea tronsoanelor de conductă și a îmbinărilor, la efectuarea probei de presiune, atât la racordarea cu rețeaua de canalizare, cât și la cea de alimentare proprie cu apă potabilă;
- se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ.

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

Prevenirea poluării aerului

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

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

În perioada de execuție vor fi respectate următoarele:

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

Măsuri pentru protejarea factorului de mediu aer

Faza de execuție

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

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

În 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.

În 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 în 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 în ceea ce priveste nivelul de monoxid de carbon si concentratiile de emisii în gazele de esapament si vor fi puse în 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 în perioadele cu vant puternic sau se va urmări o umectare mai intensa a suprafetelor.

Prevenirea poluarii solului si subsolului

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

Ca urmare a respectarii disciplinei în constructii, prin masurile incluse în 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 în vederea evitarii levigarii continutului în caz de precipitatii.

Impactul este în primul rând 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 reseaua de canalizare interioara si de alimentare cu apa;

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

- se vor monta LES (linii electrice subterane) pentru aprovizionarea 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;

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 si drumurile de acces.

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

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

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

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

In perioada de exploatare se considera ca factorul de mediu sol va fi afectat de ocuparea definitiva a terenului cu diferite amenajari si constructii.

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.

• **Epurarea si preepurarea apelor uzate.**

Zona nu dispune in momentul de fata de retea de canalizare menajera.

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.

Dupa realizarea retelei de canalizare in sistem centralizat, se va reraliza obligatoriu bransament la aceste retele.

- **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 (conducte, PVC, deseuri metalice, moloz, etc) si pamant din excavatii.

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

Deseurile se vor depozita temporar in europubele (recipient PVC) si vor fi eliminate prin depozitare la depozitul final de deseuri de catre o firma specializata/autorizata in baza unui contract de prestari servicii.

Pentru eliminarea deseurilor atat in perioada de constructie cat si functionare, beneficiarii au obligatia de a incheia contracte de eliminare/valorificare a deseurilor generate pe amplasamentul analizat, cu o firma specializata/autorizata.

In zona studiata se propunea amenajarea a doua spatii in interiorul parcelei pentru colectarea gunoiului menajer. Deasemenea, in interiroul fiecarie hale se vor amenaja spatii pentru colectarea deseurilor rezultate ca urmare a procesului de productie si spatii pentru colectarea selectiva a 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 fauna și flora salbatică.

Zona studiată este o zonă pietruită. Nu putem vorbi de existența și afectarea spațiilor verzi pe acest amplasament.

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

Măsurile de diminuare a impactului produs de activitățile din cadrul obiectivului se vor lua în perioada de derulare a lucrărilor de construcție și până la încetarea acesteia, după cum urmează:

- lucrările aferente rețelelor de apă și canalizare, rețelele de alimentare energie electrică, vor fi realizate în perimetrele stabilite;
- se vor realiza spații verzi amenajate pe minim 20% din suprafața terenului detinut;
- nu se impun alte măsuri de protecție a biodiversității, zona obiectivului nu este în interiorul sau sau în vecinătatea unei arii naturale protejate.
- pe latura estică a amplasamentului, zona marginată de valea Zalaului de vor realiza spații verzi de protecție. Limita de proprietate este situată la 1,20 m față de marginea văii Zalaului.
- construcția proiectată se va amplasa la 3,50 m față de marginea văii Zalaului.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

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

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;

- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

Lucrările de construcții, care se vor desfășura în perioada de execuție a proiectului nu vor afecta vegetația zonei, deoarece în zona studiată nu există vegetație.

Conductele de canalizare și alimentare cu apă, rețelele de energie electrică se vor amplasa subteran, fără a avea vreun impact asupra peisajului. Toate construcțiile vor fi realizate conform normelor urbanistice în vigoare.

Mobilarea terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu:

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

- măsuri pentru reducerea poluării aerului ;
- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoaielor menajere.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**
In zona studiata nu s-au evidentiat valori de patrimoniu.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**
Zona nu dispune de astfel de potential.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- **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 doua tipuri de proprietăți:

- Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice:
 - teren proprietate persoane fizice sau juridice
- Teren domeniul public:
 - teren proprietate publica de interes local drum betonat de acces, teren situat la limita proprietatii in partea vestica a acestuia.

S teren afectata de realizarea infrastructurii stradale - S = 98,00 mp

Suprafata totala studiata in PUZ este de 591 mp .

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Se propune SCHIMBAREA functiunii zonei existente din zona cu functiunea SV3 - subzona perdele de protectie, **in zona cu functiunea UID1'** - Subzona unitatilor de productie industriale si de atelier mecanic, avand regimul de inaltime parter.

Funcțiunea dominantă va fi cea de: Activități economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare și transport.

Zona va putea fi utilizata pentru:

- cladire avand functiunea de atelier mecanic P/P+1E

Funcțiunile complementare admise în zona sunt:

- circulatie pietonala si carosabila, spatii verzi de protectie, sedii de firma, comert, seervicii productive, alimentatie publica si echipare edilitara.

Retragerea fata de laturile proprietatii se propune a se efectua conform regulamentului local de urbanism.

Imprejmuirea proprietatii se va putea realiza pe toate laturile și va fi realizată cu/sau fara fundații continue sau izolate, soclu din beton de 50 cm si H max 2.00 m.

Imprejmuirea poate fi transparenta sau opaca si va fi obligatoriu dublata de o zona verde (tuia, gard viu) spre sud si vest.

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

POT max propus = 50 %

CUT max propus = 1.00

Intocmit,
Arh. Corneliu Stefan Zebacinski

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. 865 / 2018

Volumul 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT:

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL
(P.U.Z.) ÎN VEDEREA SCHIMBARII U.T.R. DIN
SV3 IN UID1', IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI
ATELIER MECANIC**

Proiect nr.: 865/2017

Beneficiar: TERHES GABRIEL-MARIN

Zalău, str. Lt. Col. Teofil Moldoveanu, nr. 38, jud. Salaj

Amplasament: Zalău, str. Fabricii, nr. FN, jud. Salaj

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

Faza de proiectare: P.U.Z.

Data elaborării: 2017-2018

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rol RLU

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

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

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

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a constructiilor si echiparea edilitară pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Zalau, str. Fabricii, nr. FN, judetul Salaj, pe care este propusa amplasarea obiectivelor prevazute in PUZ.

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

2. Baza legala

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.:
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicității 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;
- 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.
- 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;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populatiei;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protectie civilă a documentatiilor de investitii în constructii:
- 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.
- 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, str. Fabricii, nr. FN, teren proprietate particulara a lui Terhes Gabriel Marin.

Documentatia de urbanism pentru “Intocmirea Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea schimbarii UTR din SV3 in UID1’, in vederea construirii unui atelier mecanic” cuprinde **suprafata de teren de 591 mp** ce este situat in intravilanul municipiului Zalau, in partea de nord a municipiului.

Conform PUG Zalau 2010, terenul este situat in subzona perdele de protectie (SV3). Functiunea dominanta este perdele de protectie - plantatii si amenajari de benzi din vegetatie forestiera/arboricola existente si propuse.

Prin PUZ se doreste schimbarea functiunii zonei existente din zona cu functiunea SV3 - subzona perdele de protectie, **in zona cu functiunea UID1’** - Subzona unitatilor de productie industriale si de atelier mecanic, avand regimul maxim de inaltime P+1E;

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 zonificarea teritoriului, echiparea tehnico-edilitara, cai de comunicatii, reglementarile de dezvoltare urbana, etc.

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.

Zonificarea funcțională este evidențiată în plansa: "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 integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Protecția factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investițiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează și nu afectează proprietățile învecinate.

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

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament;

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- crearea conditiilor economice si juridice pentru asigurarea posibilitatii crearii circulatiilor nou propuse cat si a retelelor tehnico-edilitare prevazute in memoriul general.
- completarea zonelor existente potrivit reglementarilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico - edilitare;
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico - edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;
- autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri si a drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai de catre primaria municipiului 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 gospodarire a apelor.

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

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate în 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 zona 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 de asemenea 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 peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoarea, paleta cromatica etc., depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor si zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau national, se face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura.

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.

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.

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

- 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,

- calea ferata uzinala - proprietar

SC ROMINSERV VALVES iAifo S.R.L.

conform legislatiilor in vigoare.

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

- 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 pentru fiecare constructie noua care impune efectuarea acestuia;

Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrica;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apa potabila la o distanta de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea si depozitarea in conditii ecologice a apelor menajere reziduale si a deseurilor.

- **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 220 kV (5 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - LEA 110 kV (4 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - LEA 20 kV (3 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - LEA sub 1kV (0,1 m intre conductorul extern LEA si locuinte);
 - se interzice trecerea LEA < 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.

Conform zonei construibile propuse prin PUZ, retragerea fata de limitele laterale va fi de minim 2,00 m.

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

Cladirile se vor retrage de la aliniament la o distanta de 3,00 m.

Aliniamentul este considerat ca noua limita a proprietatii stabilita intre proprietate si strada proiectata.

Se va respecta propunerea zonei construibile stabilita prin plansa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare.

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.

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.

Accese pietonale

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

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

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

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 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, parări 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.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Parcarile si garajele se vor realiza in interiorul proprietatilor. este interzisa parcare auto in zona cailor de circulatie (carosabil, trotuar).

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

Beneficiarul se obliga sa racordeze constructiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica.

Toate noile branșamente vor fi realizate subteran.

Branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliul local.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a orasului daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

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

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

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

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare, 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.

Se mentin dimensiunile parcelei existente. Frontul la strada este de 40.00 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 canalizare (până la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluții locale (bazin etans vidanjabil pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter provizoriu 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+1E.

In imediata vecinatate a amplasamentului nu exista nici un fel de constructii.

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 imprejuriri

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.

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.

Imprejmuiri

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

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

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

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 evidenciat 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 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.

Se propune SCHIMBAREA functiunii zonei existente din zona cu functiunea SV3 - subzona perdele de protectie, **in zona cu functiunea UID1'** - Subzona unitatilor de productie industriale si de atelier mecanic, avand regimul de inaltime parter.

Functiunea dominanta va fi cea de: Activitati economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare si transport.

Zona va putea fi utilizata pentru:

- cladire avand functiunea de atelier mecanic

Functiunile complementare admise in zona sunt:

- circulatie pietonala si carosabila, spatii verzi de protectie, sedii de firma, comert, servicii productive, alimentatie publica si echipare edilitara.

- **principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)**

- Compozițional - proiectul propune construirea unui atelier mecanic cu cu nivel de inaltime Parter. Regim maxim de inaltime P+1E.

Construcția proiectata poate fi realizata atat pe structura metalica cat si pe structura de zidarie.

Imprejmuirea proprietatii se va putea realiza pe toate laturile și va fi realizată cu fundații continue, soclu din beton, stalpi din teava si inchideri intre stalpi realizate din panouri zincate bordurate. H maxim soclu = 0,50 m si H maxim imprejmuire = 2,10 m.

Spre strada principala, suprafata imprejmuirilor va fi tratata decorativ.

- **Distanțe:**

Cladirea proiectată va avea dimensiunea in plan aproximativa de 8,00 (6,50) x 25,00 m.

Construcția proiectată va avea forma aproximativ dreptunghiulară.

Latura vistica a construcției va fi paralelă cu limita de proprietate dinspre partea vistica și va fi amplasată la 5,40 m față de ceastă limită (3,00 m fata de trotuarul propus prin modernizarea strazii).

Fata de celalte laturi, retragerea va fi de minim 2,00 m.

- Accese pietonale si auto:

Accesul pietonal se va realiza de pe trotuarul propus prin modernizarea strazii existente. Acesta va avea latimea de 1,50 m. In interiorul parcelei se propun zone pietonale pavate.

Accesul auto se realizeaza de pe strada propusa pentru modernizare. Se propun doua astfel de accese ce se vor realiza prin porti culisante automate.

- Accese pt utilaje de stingere a incendiilor:

Masinile pentru stingerea incendiilor nu necesita accesul în interiorul proprietății. Parcela este situata la strada. (prelungire str. Fabricii).

Inaltimea constructiei propiectate va fi:

- cota ± 0.00 va reprezenta cota parterului;
- + 6.00 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 = 50 %

CUT max propus = 1.00

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

III.1. ZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE -UID1'

CAPITOLUL 1 - GENERALITATI

Art. 1 - Tipuri de subzone functionale

- industrie;
- activitati complementare;

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

- activitati economice cu caracter industrial;
- atelier mecanic;
- servicii productive, de depozitare si transport;

Art. 3 - Functiuni complementare admise ale zonei:

- spatii comerciale, birouri, spatii medicale, servicii de alimentatie publica, comert, servicii, circulatie carosabila si pietonala, echipare edilitara, etc;

Art. 4 - Utilizari permise

- toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament (conf. Art 1,2,3).

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- pentru toate utilizarile permise se va obtine acordul de mediu;
- intre intreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot si vibratii, si locuinte, se asigura zone de protectie sanitara (raza = 50 m);

Art. 6 - Utilizari interzise: locuinte, dotari social-culturale.**Art. 7. - Interdictii temporare de construire se stabilesc**

- pana la obtinerea autorizatiei de construire;

Art. 8 - Interdictii totale de construire se stabilesc pentru

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozitarea de materiale re folosibile sau deseuri altele decat cele admise de forurile pentru protectia mediului;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.);
- depozitarea substantelor inflamabile sau toxice fara acordul de protectie a mediului;
- constructii de locuinte;
- constructii pentru activitati social-culturale;

- culoare de protectie fata de:

- statie de transformare, Lea 220/110/20 kV;
- antena GSM,
- SRM gaz, magistrala de transport gaz;
- rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
- statii de pompare/ tratare;
- conducta de aductiune a apei potabile;
- calea ferata uzinala - proprietar

SC ROMINSERV VALVES iAifo S.R.L.

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor

Se considera construibile parcelele avand minim 591,00 m si un front la strada de minim 30,00 m.

Daca prin realizarea infrastructurii stradale, parcela va fi afectata de aceasta, se accepta ca suprafata parcelei sa fie mai mica, cu o suprafata identica cu cea afectata de realizarea infrastructurii stradale.

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- constructiile proiectate se vor amplasa la 3,00 m fata de aliniament (zona de demarcare intre trotuarul proiectat si noua limita a proprietatii); Se va respecta zona construibila propusa prin PUZ.

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

- se propune ca retragerea minima fata de limitele parcelei sa fie de 2,00 m. Constructiile de pe aceeasi parcela vor fi amplasate la distanta $D=H$, dar nu mai putin de 6,00 m.

Art. 12 - Orientarea fata de punctele cardinale

Se va face astfel incat sa asigure iluminatul natural optim in functie de activitatea desfasurata.

Art. 13 - Circulatii/ accese carosabile

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:

- parcela este construibila numai daca se asigura un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;

- zona asigura posibilitatea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor pe cel putin o latura.

Art. 14 - Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de

deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

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

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;

Art. 15 - Necesarul de parcaje

Parcajele vor fi realizate fara ocuparea spatiului public, conform normelor.

Unitatile de productie vor fi prevazute cu parcaje, dupa cum urmeaza:

- 1 loc de parcare/ 100 mp S desfasurata constructie.

Art. 16 - Inaltimea maxima a cladirilor

Regimul maxim de inaltime propus este de P + 1E.

- cota ± 0.00 va reprezenta cota parterului;
- + 6.00 m va reprezenta cota la streasina;

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.

Art. 18 Conditii de echipare edilitara:

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retele edilitare publice.

- retelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet, etc se vor realiza subteran, iar daca nu este posibil se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profile majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia;

- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fatadele principale/ ganguri;
- orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta/ subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei;
- orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar;

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

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 rețelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran - in caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor, bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie amplasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Gaze - toate constructiile in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran;

Salubritate - toate constructiile vor fi prevazute cu amenajari in interiorul parcelei pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Art. 19 - Spatii plantate

Spatiile verzi din incintele industriale, in raport cu consideratiile tehnice, igienice si estetice impuse impuse de natura si conditiile intreprinderilor.

Spatiile verzi de protectie vor ocupa un procent de minim 20% din suprafata parcelei.

Art. 20 Imprejmuiri:

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;

- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepratunsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2,10 m;

Spre strada principala, suprafata imprejmuirilor va fi tratata decorativ.

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT max = 50%;

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT max = 1,0
Adc/mp teren

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 Stefan 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 comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.13 - Sedii de birouri

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

1.2. - Construcții financiar - bancare

1.2.2 - 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 chimica, posturile trafo si zonele de afluenta 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 - Scoli primare

1.6.3 - Scoli generale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Scoli postliceale

1.6.6 - Scoli 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, recuperare 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 sanatate 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 gradinelor 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.

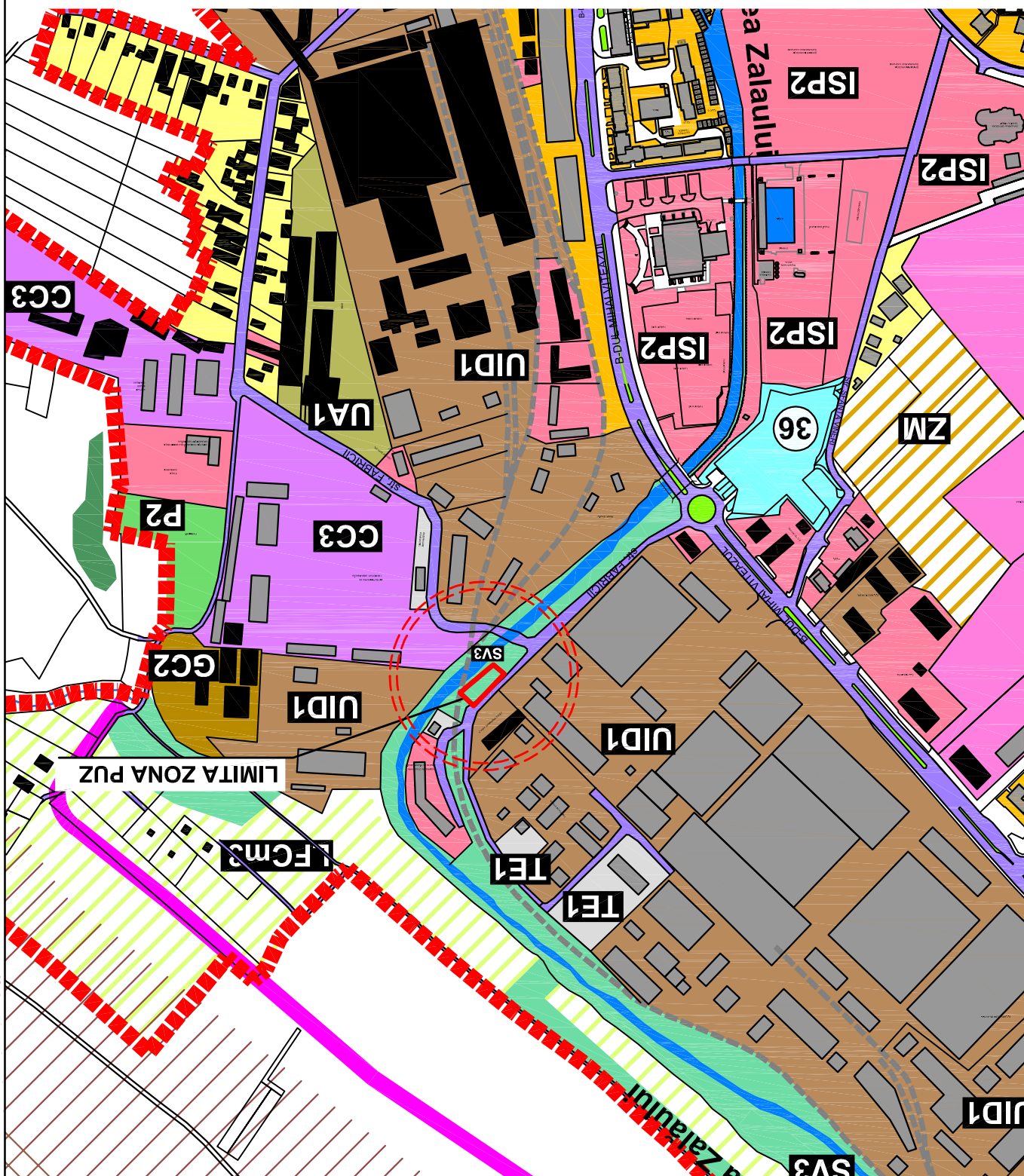
6.9. - Constructii de locuinte

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.

PR. ARH.	ARH. C. ZEBACINSCHI	SEMNATURA	NUME	SCURT: 1:5000	Data: 12.2018	Titlu planşa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Paza: P.U.Z.	Nr. 865 Proiect	Beneficiar: TERHEŞ GABRIEL MARIN Zalău, str. Lt. col. Teofil Moldoveanu, nr. 38, jud. Salaj	Titlu proiect: INTERCOMIRILE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN CONSTRUIRI UNUI ATELIER MECANIC FEDEREA SCHIMBARIILOR URB. DIN SV3 IN UDI1, IN SCOPUL ADRESA: ZALAU, STR. FABRICEI, NR. 17, JUD. SALAJ	Plansa U01



ZONA STUDIATA S = 591 mp (0,06 Ha)

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL
(PUZ) IN VEDEREA SCHIMBARII U.T.R. DIN
SV3 IN UID1', IN SCOPUL CONSTRUIRII
UNUI ATELIER MECANIC

U02 - SITUATIA EXISTENTA
SCARA 1:500

LEGENDA:

LIMITE:

- • • ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELA STUDIATA IN PUZ - S = 591 mp
- LIMITA DE PROPRIETATI - PARCELE INTABULATE

ZONIFICARE:

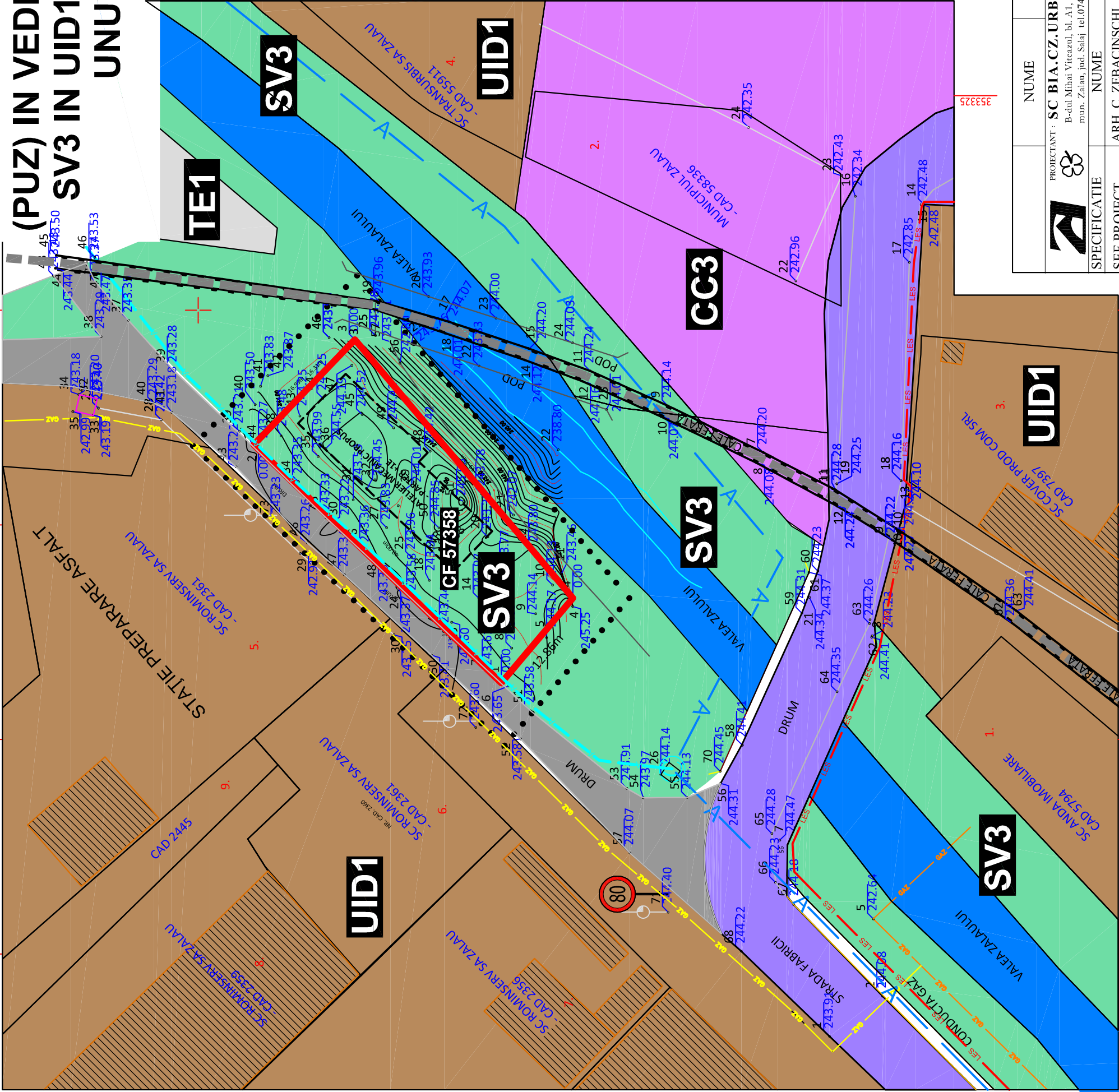
- SV3 - ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI DE PROTECTIE - CONFORM PUG 2010
- UID1 - SUBZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE, EXISTENTE
- ZONA OCUPATA DE APE
- ZONA AFERENTA LUCRARILOR TEHNICO EDILITARE TE1
- ZONA AFERENTA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE
- ZONA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE - DRUM ASFALTAT
- ZONA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE - DRUM DE BETON
- CONSTRUCTII EXISTENTE

RETELE EXISTENTE:

- RETEA DE APA EXISTENTA POLIETILENA IN PROTECTIE DN 400 mm
- RETEA DE APA EXISTENTA POLIETILENA DN 63 mm
- LES
- RETEA ELECTRICA SUBTERANA EXISTENTA LES - 0,4 kV
- RETEA DE GAZ MEDIE PRESIUNE EXISTENTA POLIETILENA DN 110 mm
- RETEA DE GAZ MEDIE PRESIUNE EXISTENTA OL DN 400 mm

STRAZI:

- STRAZI CU IMBRACAMINTE ASFALTICA DEFINITIVA - STRADA FABRICII
- STRAZI BETONATE
- CALE FERATA UZINALA - PROPRIETAR SC ROMINSERV VALVES IAFO S.R.L.



NUME	SEMNATURA	PROIECTANT :  SC BIA.CZ.URB SRL B-dul Mihai Viteazul, bl. A1, sc. A, ap. 5, mun. Zalau, jud. Salaj tel.0747112340	Beneficiar: TERHES GABRIEL MARIN Zalau, str. Lt. col. Teofil Moldoveanu, nr. 38 , jud. Salaj	Proiect Nr. 865
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII U.T.R. DIN SV3 IN UID1', IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI ATELIER MECANIC Adresa: Zalau, Str. Fabricii, nr. FN, jud. Salaj
SEF PROIECT	ARH. C. ZEBACINSCHI		Data: 12.2018	Faza: P.U.Z.
PR. URB.	ARH. C. ZEBACINSCHI		PLAN DE SITUATIE EXISTENTA	Plansa U02

