



MUNICIPIUL ZALĂU

CONSILIUL LOCAL

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

HOTĂRÂREA NR.99

din 19 aprilie 2019

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de locuințe individuale pe parcelele beneficiarilor”, prelungire str. Cascadei

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

Referatul Direcției Urbanism nr. 11025 din 20.02.2019 precum și Rapoartele comisiilor de specialitate;

Certificatul de Urbanism nr. 1544 din 19.12.2017, cu prelungire până la data de 19.12.2019 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 11025 din 20.02.2019;

Văzând Rapoartele privind informarea și consultarea publicului nr. 74035 din 28.11.2018, nr. 4079 din 22.01.2019 și nr. 19844 din 28.03.2019, Avizul de oportunitate nr.5 din 03.05.2018 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 951 din 24.05.2018, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 5 din 04.04.2019;

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

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

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

În baza art.45 alin.2 lit.e respectiv art.127 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

HOTĂRĂȘTE

Art.1.Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de locuințe individuale pe parcelele beneficiarilor”, prelungire str. Cascadei, inițiată și finanțată de beneficiarii Cioban Raul Radu și soția Cioban Delia, Sabou Lucian Vasile și soția Sabou Lavinia Lăcrimioara, Lupșe Florin Ioan și soția Lupșe Anca Lăcrimioara și Episcopia Sălajului, 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 pentru introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de locuințe individuale pe parcelele beneficiarilor*”, *prelungire str. Cascadei*, este de 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

Art.4.Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

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

Art.6.Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Bălăjel Teodor



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:**

Claudia Ardelean

A handwritten signature in dark ink, corresponding to the name Claudia Ardelean mentioned in the text above.

PLAN URBANISTIC ZONAL

HCL 99⁺ planșă

DENUMIREA LUCRĂRII:

**„INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU
INTRODUCEREA TERENULUI IN
INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINTE INDIVIDUALE PE
PARCELELE BENEFICIARILOR”**

LOCALITATEA:

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

BENEFICIARI:

CIOBAN RAUL-RADU si CIOBAN DELIA

SABOU LUCIAN-VASILE si
SABOU LAVINIA-LACRIMIOARA
LUPSE FLORIN-IOAN si
LUPSE ANCA-LACRIMIOARA
EPISCOPIA SALAJULUI

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. 863/2017

2018

VOLUMUL 1



Anexa _____ la HCL Nr. 99
din 19.04.2019
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Balazs Legor

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării:

**INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU INTRODUCEREA
TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELELE BENEFICIARILOR**

- Beneficiari:

CIOBAN RAUL-RADU si CIOBAN DELIA

**SABOU LUCIAN-VASILE si SABOU LAVINIA-LACRIMIOARA
LUPSE FLORIN-IOAN si LUPSE ANCA-LACRIMIOARA
EPISCOPIA SALAJULUI**

- Proiectant general:

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

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

- Subproiectanti, colaboratori:

- topograf Breje Alin - ridicari topografice
- ing. inst. Crisan Rodica - instalatii edilitare
- ing. geolog Victor Muresan - studiu geotehnic

- Data elaborarii:

2017 - 2018

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR**

Claudia Adilean

1.2. OBIECTUL LUCRARI

• Solicitari ale temei-program

Tema proiectului este de introducere in intravilan a terenului beneficiarilor, mai sus mentionati, in vederea construirii de locuinte individuale pe parcelele beneficiarilor.

Intrucat prin Planul Urbanistic General al Municipiului Zalau si prin Regulamentul local de Urbanism aferent acestuia, zona este incadrata la teren situat in extravilanul Municipiului Zalau, este necesar a se intocmi un P.U.Z., pentru introducerea terenului in intravilan si reglementarea acestuia din punct de vedere urbanistic.

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

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

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 unitatii teritoriale de referinta din Teren extravilan in zona de locuinte unifamiliale si functiuni complementare, avand indicativul LFCm2;
- Rezolvarea functionala si a relatiilor intre obiective;
- Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a zonei;
- Integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari in localitate si in peisaj;
- Organizarea circulatiei carosabile si pietonale in corelatie si racordare cu cea existenta in zona;
- Precizarea regimului de inaltime al constructiilor si a indicilor privind utilizarea terenului (POT, CUT);
- Propunerea trecerii in domeniul public a terenurilor necesare realizarii infrastructurii;
- Precizarea solutiilor de echipare tehnico-edilitara si modul de racordare a acestora la retelele publice;

- Detalierea formei de proprietate asupra terenurilor;
- Protectia mediului si a vecinatatilor;

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

Conform PUG 2010 - teren in extravilanul Municipiului Zalau, zona nestudiata din punct de vedere urbanistic (neexistand suprafate minime, front la strada a parcelelor; aliniament, retrageri de la limitele de proprietate, regim de inaltime a constructiilor si indici de ocupare a terenului); categoria de folosinta actuala a terenului este pasune; solicita certificat de urbanism pentru intocmire PUZ pentru introducerea terenului in intravilan, in vederea construirii de locuinte individuale pe parcelele beneficiarilor; parcela este construibila numai daca are acces asigurat dintr-un drum public sau servitute de trecere legal constituita; pentru zona studiata aferenta se va trata si accesul la parcela studiata; prin PUZ se cere trecerea terenului din extravilan in intravilan.

Conform CU Nr. 1544 din 19.12.2017, zona studiata prezinta urmatoarele caracteristici:

Regimul juridic - imobilul este constituit din teren particular proprietatea numitilor Cioban Raul Radu si sotia Cioban Delia, in scris in CF Nr. 58376, Nr. Cad 58376, in suprafata de 627 mp si teren in scris in CF Nr. 67896, Nr. Cad 67896, in suprafata de 314 mp, Sabou Lucian Vasile si sotia Sabou Lavinia Lacrimioara, cu teren in scris in CF Nr. 58374, in suprafata de 627,00 mp si teren in scris in CF Nr. 67897, Nr. Cad 67897, in suprafata de 313 mp, Lupse Florin Ioan si sotia Lupse Anca Lacrimioara, cu teren in scris in CF Nr. 58373, Nr. Cad 58373, in suprafata de 935 mp, teren - drum de servitute proprietatea numitilor: Lupse Florin Ioan si sotia Lupse Anca Lacrimioara, Sabou Lucian Vasile si sotia Sabou Lavinia Lacrimioara, Petrusan Vasile si sotia Petrusan Roxana Natasa, Cioban Raul Radu si sotia Cioban Delia, in scris in CF Nr. 58377, Nr. Cad 58377, in suprafata de 532,00 mp, Episcopia Salajului cu teren in scris in CF Nr. 63054, Nr. Cad 63054, in suprafata de 30477 mp, si sunt situate in extravilanul Municipiului Zalau.

Regimul economic - conform PUG 2010 - teren in extravilanul municipiului Zalau, zona nestudiata din punct de vedere urbanistic;

Regimul tehnic:

Conform PUG 2010 - teren in extravilanul Municipiului Zalau, zona nestudiata din punct de vedere urbanistic (neexistand suprafate minime, front la strada a parcelelor; aliniament, retrageri de la limitele de proprietate, regim de inaltime a constructiilor si indici de ocupare a terenului); categoria de folosinta actuala a terenului este pasune; solicita certificat de urbanism pentru intocmire PUZ pentru introducerea terenului in intravilan, in vederea construirii de locuinte individuale pe parcelele beneficiarilor; parcela este construibila numai daca are acces asigurat dintr-un drum public sau servitute de trecere legal constituita; pentru zona

studiata aferenta se va trata si accesul la parcela studiata; prin PUZ se cere trecerea terenului din extravilan in intravilan.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Zona propusă pentru întocmirea PLANULUI URBANISTIC ZONAL, este situată în extravilanul municipiului Zalău, pe strada Cascadei, nr. FN., la limita intravilanului existent. Suprafata totala studiata in PUZ in vederea introducerii in intravilanul municipiului Zalau este de 7.106,00 mp.

Fiind o zona situata la limita intravilanului existent, proprietarii de terenuri din zona studiata si-au manifestat in nenumarate randuri dorinta de a construi pe aceste terenuri.

- **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 extravilanul municipiului muncipiului.

- **Potential de dezvoltare**

Amplasamentul, prin pozitionarea 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 extravilanul municipiului Zalău, pe strada Cascadei, nr. FN., la limita intravilanului existent. Suprafata totala studiata in PUZ in vederea introducerii in intravilanul municipiului Zalau este de 7.106,00 mp.

Terenul este proprietatea numitorilor:

Cioban Raul-Radu si sotia Cioban Delia, conform Extras CF Nr. 58376, avand nr. CAD 58376 cu suprafata $S = 627,00$ mp, avand categoria de folosinta pasune;

Cioban Raul-Radu si sotia Cioban Delia, conform Extras CF Nr. 67896, avand nr. CAD 67896, cu suprafata $S = 314,00$ mp, avand categoria de folosinta pasune;

Sabou Lucian-Vasile si sotia Sabou Lavinia-Lacrimioara, conform Extras CF Nr. 58374, avand nr. CAD 58376, cu suprafata $S = 627,00$ mp, avand categoria de folosinta pasune;

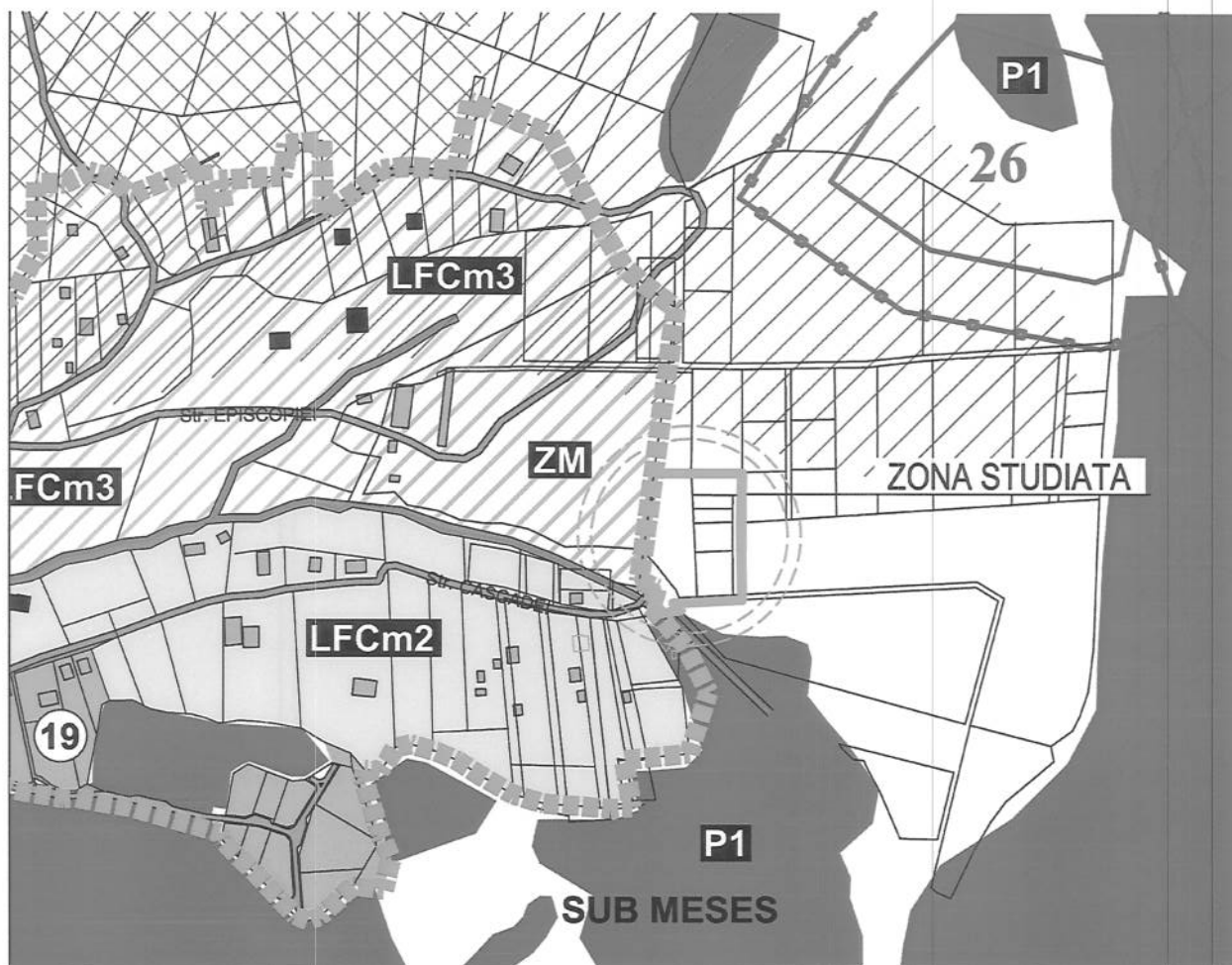
Sabou Lucian-Vasile si sotia Sabou Lavinia-Lacrimioara, conform Extras CF Nr. 67897, avand nr. CAD 67897, cu suprafata $S = 313,00$ mp, avand categoria de folosinta pasune;

Lupse Florin-Ioan si Lupse Anca Lacrimioara conform Extras CF Nr. 58373, avand nr. CAD 58373, cu suprafata $S = 935,00$ mp, avand categoria de folosinta pasune;

Lupse Florin-Ioan si Lupse Anca Lacrimioara, Sabou Lucian-Vasile si sotia Sabou Lavinia-Lacrimioara, Cioban Raul-Radu si sotia Cioban Delia, conform Extras CF Nr. 58377, avand nr. CAD 58377, avand categoria de folosinta pasune, cu suprafata $S = 532,00$ mp (drum de servitute pentru acces la proprietati).

Episcopia Salajului, conform Extras CF Nr. 63054, avand nr. CAD 63054. Suprafata totala de teren este de 30.477,00 mp, din care teren extravilan 4716,00 mp. In PUZ este studiata doar o portiune de teren cu suprafata 2861,00 mp care va fi introdusa in intravilan.

Teren domeniu public- zona de drum, zona ocupata de ape si spatii verzi de protectie aferente.



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

Accesul la parcelele existente in zona studiată se face din partea sudica, de pe strada Cascadei, strada asfaltata pana la parau, dupa care se continua cu o portiune partial pietruita si drum de pamant si de pe drumul de servitute existent in partea estica, drum cu latimea de 7,00 m.

Strada Cascadei, strada asfaltata, prezinta pe zona de intravilan o latime variabila cuprinsa intre 6,50 si 10,00 m.

Accesul la terenul detinut de Episcopia Salajului este un acces amenajat, iar in interiorul proprietatii drumul de acces existent este asfaltat.

La parcelele celorlalti beneficiari accesul se realizeaza de pe drumul existent in partea sudica (continuare strada Cascadei) si drumul de servitute existent in partea estica a zonai studiate in PUZ.

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

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

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

Precipitatii atmosferice.

Datorita pozitiei sale, orasul Zalau beneficiaza de cantitati anuale de precipitatii de peste 630 l/m². Regimul anual al precipitatiilor atmosferice este de tip continental-temperat, caracterizat printr-un maxim in luna iunie (99.1 l/m²) si un minim in luna februarie (28.5 l/ m²).

O caracteristica a regimului pluviometric a zonei Zalau o constituie distributia semestrială inegală a cantitatilor de precipitatii. Astfel cum este normal in semestrul cald al anului cad 66% din totalul anual de precipitatii (415.61 m²), iar in semestrul rece 34% (218 l/m²). Raportat pe anotimpuri, cele mai mari cantitati de precipitatii se inregistreaza vara 39% si primavara 26%. Toamna si iarna cantitatile de precipitatii sunt asemanatoare 18 %, respectiv 17 % din cantitatea anuala. Si in aceasta zona, datorita caracteristicilor specifice climatului temperat-continental, cantitatile de precipitatii din anumiti ani, prezinta abateri semnificative comparativ cu cantitatea medie multianuala.

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

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

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

Reteaua hidrografica

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

Raul Zalau, afluent de dreapta al Crasnei isi dezvoltă 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 primăvara 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, marmă) 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 (alinamentul constituie vechiul tarm marin din Pannonian) se dezvoltă 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 evidenta urmatoarele orizonturi acvifere:

- orizontul 6-10 m, influentat puternic de conditiile externe;
- orizontul de 40-60 m, dezvoltat in partea centrala a intravilanului municipiului Zalau, cu un debit foarte variabil;

- orizontul de 100-120 m, cu un debit de 10l/min. si cu un nivel piezometric mic;
- orizontul de 140-157 m, cu un debit de 440 l/min;
- orizontul de 181-190 m, cu un debit de 660 l/min;
- orizontul de 240-250 m, cu un debit de 120 l/min;
- orizontul complex de 300-312 m si 320 m, cu un debit de 720 l/min. (o alternanta de strate geologice cu orizonturi de apa intr-o succesiune stransasi care se pot exploata sincron).

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

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

Conditii hidrologice

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

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

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

Date privind terenul de amplasament

a) Date privind zonarea seismica

Conform Normativului STAS 11100/1993 terenul studiat se incadreaza in zona de intensitate seismica cu gradul 6. Conform Normativului P100-1/2014 amplasamentul se incadreaza in zona F cu coeficientul seismic $a_g=0,10$ si perioada de colt $T_c=0,7$.

b) Date geologice generale

Geologic amplasamentul studiat este situat in bazinul neogen al Silvaniei. Roca de baza este reprezentata prin argila marnoasa cenusie sau cenusie vinetie, peste care in cursul erelor geologice s-au depus orizonturi de strate cuaternare reprezentate prin argile, argile prafoase, nisipuri, pietrisuri, nisipuri argiloase.

c) Cadrul geomorfologic, hidrografic si hidrogeologic

Amplasamentul studiat se gaseste in Bazinul Hidrografic superior al Raului Valea Zalaului, Subbazinul Hidrografic superior al Paraului Meses,

malul drept al raului in zona median inferioara a versantului. Versantul are o panta lina, uniforma inclinat spre incinta episcopiei.

In forajul executat nu am intalnit apa subterana pana la adancimea la care s-a forat, respectiv 4,20 m, ea aparand ca izvoare de coasta la adancimi de 2,00 m - 4,00 m.

d) Date geotehnice

1. Pe teren s-a efectuat prospectarea amplasamentului cat si a zonelor din apropiere, executarea a trei foraje manuale cu foreza de 4 toli la 4,10 m adancime. Amplasarea forajului s-a facut de beneficiar impreuna cu proiectantul de specialitate pentru studii geotehnice. Forajul s-a efectuat sub amplasamentul viitoarei cladiri.

2. Forajul s-a executat cu o foreza manuala avand sapa de 4 toli cu recoltarea de probe (tulburate).

3. Lucrarile de teren si laborator s-au executat in perioada 25-28 aprilie 2017.

4. Stratificatia pusa in evidenta:

Forajul F1 - Benef. Sabau Lucian

- intre 0,00 - 0,30 m adancime am interceptat un strat de sol galben cenusiu;
- intre 0,30-1,40 m adancime am interceptat un strat de argila vinetie cu intercalatii ruginii plastic vartoasa cu compresibilitate redusa, umflari si contractii mici ($U_L=103\%$);
- intre 1,40 -2,60 m adancime am interceptat un strat de argila cafeniu cenusie plastic vartoasa si compresibilitate redusa.
- intre 2,60-4,10 m adancime am interceptat un strat de argila cenusiu vinetie plastic vartoasa cu compresibilitate redusa;

Forajul F2 - benef. Ciobanu Raul

- intre 0,00 - 0,30 m adancime am interceptat un strat de sol galben cenusiu;
- intre 0,30 - 1,90 m adancime am interceptat un strat de argila galben cafenie plastic vartoasa cu compresibilitate redusa, umflari si contractii mici ($U_L=103\%$);
- intre 1,90-2,70 m adancime am interceptat un strat de argila galben verzuie (culoarea ou de rata) plastic vartoasa si compresibilitate redusa;
- intre 2,70 - 4,20 m adancime am interceptat un strat de argila vargata alternanta de benzi cafenii galbene si cenusii plastic vartoasa cu compresibilitate redusa;

5. Nu am interceptat apa subterana pana la adancimea de 4,20 m la care s-a forat, ea aparand adesea lenticular ca izvoare de coasta la cca. 2,00 - 4,00 m adancime, cu debit mic si variabil functie de anotimp si de cantitatea de precipitatii cazute;

6. Din datele pe care le detinem de la alte lucrari din zona, apele de izvoare prezinta agresivitate carbonica.

7. Denumirea laboratorului autorizat unde s-au efectuat analizele pamantului: Laborator grad II SC Inserco SRL strada Ciucei nr. 753, localitatea Crasna, comuna Crasna, judetul Salaj.

Evaluarea informatiilor geotehnice:

a) Încadrarea lucrării în categorii geotehnice

Conform Normativului NP 074/2014 "Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii" aprobat prin Ordinul nr. 1330 din 17.07.2014 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale si Administratiei Publice amplasamentul se încadrează astfel:

STABILIREA CATEGORIEI GEOTEHNICE

Tabel A 1 - 4

- Condiții de teren:	Terenuri medii	3 punct
- Apă subterană:	Fără epuismențe	1 punct
- Clasificarea construcției		
După categoria de importanță:	Normală	3 puncte
- vecinătăți	Fără riscuri	1 punct
Total punctaj		8 puncte

Conform codului P100-1 se adaugă 1 punct pentru risc de cutremure 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.

b) Aprecieri privind stabilitatea generală si locală a terenului pe amplasament.

Terenul pe amplasament este stabil, nu sunt conditii litologice si hidrogeologice care sa favorizeze rupturile sau alunecarile de teren.

c) Fundarea se va face in stratele de argila prafoasa la cel puțin 0,80 m adancime fata de cota terenului de sub pardoseala demisolului (in teren natural).

Caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare:

Foraj F1

$$I_c = 0,76\%$$

$$e = 0,78$$

$$\Phi = 15^0$$

$$\gamma = 18,95 \text{ KN/mc}$$

$$c = 37 \text{ Kpa}$$

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

Pamantul are umflaturi si contractii mici avand:

$$I_p = 34,64 \%$$

$$W_L = 58,36 \%$$

$$W_p = 23,72 \%$$

$$U_L = 103\%$$

$$A_2 = 28 \%$$

Foraj F2

$$I_c = 0,95\%$$

$$e = 0,84$$

$$\Phi = 12^\circ$$

$$\gamma = 19,07 \text{ KN/mc}$$

$$c = 38 \text{ Kpa}$$

$$E = 16.000 \text{ Kpa}$$

Pământul are umflături și contractii mici având:

$$I_p = 34,48 \%$$

$$W_L = 60,62 \%$$

$$W_p = 26,14 \%$$

$$U_L = 100\%$$

$$A_2 = 32 \%$$

d) Presiunea convențională de bază va fi:

$p_{conv} = 280 \text{ Kpa}$ pentru stratele de argile prafoase în care se va situa talpa fundației clădirii prevăzute a se construi.

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:

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

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

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

$$C_D = p_{conv} \times 1,5\gamma(D-2) \text{ pentru } D > 2,00 \text{ m}$$

e) Necesitatea îmbunătățirii/consolidării terenului de fundare.

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 curată 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 esalonate în timp, pe măsura posibilităților de execuție a fundațiilor în zona respectivă și imediat înainte de turnarea betonului în fundație;

- terasamentele rezultate in urma sapaturilor vor fi evacuate in afara amplasamentului constructiei;
- conductele purtatoare de apa ce intra si ies din cladire vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau fundatiilor;
- trotuarul din jurul constructiilor va avea latimea minima de 1,00 m. Se va aseza pe un strat de pamant stabilizatin grosime de 20 cm prevazut cu panta de 5% spre exterior; el trebuie sa fie etans, putand fi confectionat din asfalt turnat sau din dale de piatra sau beton rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos;
- evacuarea apelor superficiale si amenajarea suprafetei terenului inconjurator cu pante de scurgere spre exterior;
- evacuarea apelor de pe acoperis trebuie facuta in afara amplasamentului prin burlane la rigole impermeabile, special prevazute in acest scop cu debusee asigurate si preferabil in emisar (santul strazii) iar apele menajere vor fi colectate la bazinele etanse vidanjabile, iar dupa terminarea retelei de pe strada Cascadei, la aceasta retea de canalizare si transportate la Statia de Epurare Zalau;
- prin masurile de sistematizare verticala trebuie sa se evite stagnarea apelor superficiale la distante mai mici de 3 m in jurul constructiilor.

2.4. CIRCULATIA

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

Accesul la parcelele existente in zona studiată se face din partea sudica, de pe strada Cascadei, strada asfaltata pana la parau, dupa care se continua cu o portiune partial pietruita si drum de pamant si de pe drumul de servitute existent in partea estica, drum cu latimea de 7,00 m.

Strada Cascadei, strada asfaltata, prezinta pe zona de intravilan o latime variabila cuprinsa intre 6,50 si 10,00 m.

Accesul la terenul detinut de Episcopia Salajului este un acces amenajat, iar in interiorul proprietatii drumul de acces existent este asfaltat.

La parcelele celorlalti beneficiari accesul se realizeaza de pe drumul existent in partea sudica (continuare strada Cascadei) si drumul de servitute existent in partea estica a zonai studiate in PUZ.



Strada Cascadei



Strada Cascadei - zona din extravilan



Acces amenajat - proprietate Episcopia Salajului

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

Accesul la zona studiata se realizeaza usor pe strada Cascadei, strada partial modernizata si care prezinta o latime necorespunzatoare treficului auto si pietona, pe tot traseul acesteia.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

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

Conform PUG 2010 - teren in extravilanul Municipiului Zalau, zona nestudiata din punct de vedere urbanistic (neexistand suprafate minime, front la strada a parcelelor; aliniament, retrageri de la limitele de proprietate, regim de inaltime a constructiilor si indici de ocupare a terenului); categoria de folosinta actuala a terenului este pasune; solicita certificat de urbanism pentru intocmire PUZ pentru introducerea terenului in intravilan, in vederea construirii de locuinte individuale pe parcelele beneficiarilor; parcela este construibila numai daca are acces asigurat dintr-un drum public sau servitute de trecere legal constituita; pentru zona studiata aferenta se va trata si accesul la parcela studiata; prin PUZ se cere trecerea terenului din extravilan in intravilan.

Terenul este liber de constructii.

Pe terenul studiat nu exista spatii verzi amenajate, terenul avand functiunea de pasune.

Terenul apartinand Episcopiei Salajului este teren imprejmuit.

- **Relationari intre functiuni**

Terenul studiat este in suprafata de 7.106,00 mp fiind situat in extravilanul Municipiului Zalau.

Categoria de folosinta a terenului studiat in PUZ este pasune.

Zona studiată este delimitată la Nord de teren proprietate privata situat in extravilan, la Est teren proprietate privata situat in extravilan, la Sud drum de acces neamenajat - strada Cascadei si la Vest teren proprietate privata , Episcopia Salajului CF 53054, cu functiunea ZM.

- **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.

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

Zona studiată dispune de posibilitatea racordarii la unele rețele existente pe strada Cascadei.

- **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**

Terenul studiat este situat in extravilan, avand categoria de folosinta - pasune.

In zona studiata nu exista spatii verzi amenajate si nici spatii verzi cuprinse in registrul spatiilor verzi al municipiului Zalau.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

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

Alimentarea cu energie electrica

La strada Cascadei exista rețea electrica LEA 0,4 kV in conductor izolat, așezata pe stalpi din beton si partial in cablu subteran.

In zona studiata in PUZ nu exista rețele electrice.

Alimentarea cu apa potabilă

Pe strada Cascadei, la o distanta de aproximativ 70,00 m exista o rețea de alimentare cu apa PE Dn 63 mm, de unde sunt aprovizionate constructiile din zona.

In zona studiata in PUZ nu exista rețele de alimentare cu apa potabila.

In zona studiata exista realizate doua puturi sapate, unul pe terenul lui Cioban Raul de unde se va alimenta cu apa si constructia ce va fi realizata pe terenul lui Sabou Lucian si un put sapat existent pe terenul Episcopiei Salajului.

Rețele de canalizare

Pe strada Cascadei nu exista in momentul de fata rețele de canalizare menajera.

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

Canalizarea pluvială

La strada Cascadei nu există o rețea subterană de preluare a apelor pluviale.

Apele pluviale sunt preluate de santurile de desecare din zonă.

Alimentare cu gaz metan

La strada Cascadei există o rețea subterană de alimentare cu gaze naturale a construcțiilor din zonă.

În zona studiată în PUZ nu există rețele de gaze naturale.

Rețele de cablu TV și internet

La strada Cascadei există rețele de cablu și internet, ale diferitelor operatori locali, rețele ce sunt amplasate pe aceeași stalpi pe care sunt situate și rețeaua electrică.

- **Principalele disfuncționalități**

Disfuncționalitățile zonei sunt date de lipsa presiunii la apă potabilă, din rețeaua existentă și lipsa rețelei de canalizare pe strada Cascadei.

Până la realizarea în sistem centralizat a rețelei de canalizare se va asigura în sistem local preluarea apei uzate menajere.

Până la realizarea sistemelor care să asigure presiunea la apă potabilă din rețeaua stradală, asigurarea apei pentru viitoarele obiective se va realiza din sursă proprie.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- **Rețea cadru natural - cadrul construit**

Terenul studiat este teren având categoria de folosință pășune, în extravilan.

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

Terenul studiat nu prezintă urme 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.

Construcțiile propuse - locuințe individuale, 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, a bio și ecosistemelor diverse (terestre sau acvatice) actuale sau viitoare cât și a sănătății oamenilor cât și protejarea obiectivelor de interes public.

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

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

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

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

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

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

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

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

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

Conform PUG Zalău 2010, în zona studiata nu exista teren cu interdicție temporara datorita alunecarilor de teren de intensitate medie-mica/ tasarilor active.

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

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

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

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

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

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

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

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**
In zona studiata nu au fost evidentiate valori de patrimoniu.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**
Zona nu prezinta potential balnear sau turistic

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Proprietatea asupra parcelei este privata.

Conform PUG 2010 - teren in extravilanul Municipiului Zalau, zona nestudiata din punct de vedere urbanistic (neexistand suprafate minime, front la strada a parcelelor; aliniament, retrageri de la limitele de proprietate, regim de inaltime a constructiilor si indici de ocupare a terenului); categoria de folosinta actuala a terenului este pasune; beneficiarii doresc intocmire PUZ pentru introducerea terenului in intravilan, in vederea construirii de locuinte individuale pe parcelele beneficiarilor; parcela este construibila numai daca are acces asigurat dintr-un drum public sau servitute de trecere legal constituita; pentru zona studiata aferenta se va trata si accesul la parcela studiata; prin PUZ se cere trecerea terenului din extravilan in intravilan.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Elaborarea documentației de tip P.U.Z. este obligatorie în vederea schimbării funcțiunii zonei existente din teren situat in extravilanul municipiului in teren intravilan cu funcțiunea LFCm2- Subzona locuintelor cu regim mic de înălțime si funcțiuni complementare situate in exteriorul limitei construite protejate.

Conform documentatiei topografice:

1. Amplasamentul imobilului:

Aceste imobile sunt amplasate in extravilanul municipiului Zalau, strada Cascadei, judetul Salaj.

2. **Beneficiarii lucrarii:** Cioban Raul si Cioban Delia, Sabou Lucian Vasile si Sabou Lavinia Lacrimioara, Lupse Florin-Ioan si Lupse Anca Lacrimioara, Episcopia Salajului, cu domiciliul (de corespondenta) in Municipiul Zalau, Lt. Col. Teofil Moldoveanu, nr. 12, Bl. S27, Sc A, Ap. 1, Judetul Salaj.

3. **Persoana fizica autorizata:** Breje Alin Adrian PFA avand seria RO-SJ-F Nr. 0009 autorizat de catre A.N.C.P.I.

4. **Obiectul lucrarii:** Lucrare tehnica privind planul topografic efectuat pentru sase imobile situate integral in extravilanul localitatii Zalau, strada Cascadei, iar un imobil apartinand Episcopiei Salajului fiind situat doar partial in extravilanul municipiului Zalau.

5. **Scopul lucrarii:** Prezenta lucrare se efectueaza in scopul receptiei planului topografic anexat.

6. **Operatiuni topo-cadastrale efectuate:** Pentru efectuarea acestei ridicari topografice am folosit un aparat GPS HI-TARGET, am determinat punctele de contur ale parcelelor si alte puncte pt determinarea cotelor terenului. Precizia la masurarea distantelor: $2\text{mm} \pm 2\text{ppm}$, precizia punctelor masurate fiind influentata de precizia de determinare a punctelor determinate prin tehnologia GPS, varianta RTK, solutia FIXA. Planul topografic a fost predat pe suport analogic (hartie A3) scara 1:500, si pe suport digital in format „Dxf” si „Dwg”. Suprafata pentru care se executa lucrarea, respectiv PUZ-ul este de 7106 mp din cadrul imobilelor inscrise in CF 58376, 67896, 58374, 67897, 58373, 58377, 63054 Zalau.

7. **Situatia juridica a imobilului in cartea funciara:** Imobilele ce fac obiectul prezentului dosar sunt situate in extravilanul municipiului Zalau, strada Cascadei, proprietari: Cioban Raul si Cioban Delia, Sabou Lucian Vasile si Sabou Lavinia Lacrimioara, Lupse Florin-Ioan si Lupse Anca Lacrimioara, Episcopia Salajului.

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

Date privind terenul de amplasament

a) Date privind zonarea seismica

Conform Normativului STAS 11100/1993 terenul studiat se incadreaza in zona de intensitate seismica cu gradul 6. Conform Normativului P100-1/2014 amplasamentul se incadreaza in zona F cu coeficientul seismic $a_g=0,10$ si perioada de colt $T_c=0,7$.

b) Date geologice generale

Geologic amplasamentul studiat este situat in bazinul neogen al Silvaniei. Roca de baza este reprezentata prin argila marnoasa cenusie sau cenusie vinetie, peste care in cursul erelor geologice s-au depus orizonturi

de strate cuaternare reprezentate prin argile, argile prafoase, nisipuri, pietrisuri, nisipuri argiloase.

c) Cadrul geomorfologic, hidrografic si hidrogeologic

Amplasamentul studiat se gaseste in Bazinul Hidrografic superior al Raului Valea Zalaului, Subbazinul Hidrografic superior al Paraului Meses, malul drept al raului in zona median inferioara a versantului. Versantul are o panta lina, uniforma inclinat spre incinta episcopiei.

In forajul executat nu am intalnit apa subterana pana la adancimea la care s-a forat, respectiv 4,20 m, ea aparand ca izvoare de coasta la adancimi de 2,00 m - 4,00 m.

d) Date geotehnice

1. Pe teren s-a efectuat prospectarea amplasamentului cat si a zonelor din apropiere, executarea a trei foraje manuale cu foreza de 4 toli la 4,10 m adancime. Amplasarea forajului s-a facut de beneficiar impreuna cu proiectantul de specialitate pentru studii geotehnice. Forajul s-a efectuat sub amplasamentul viitoarei cladiri.

2. Forajul s-a executat cu o foreza manuala avand sapa de 4 toli cu recoltarea de probe (tulburate).

3. Lucrarile de teren si laborator s-au executat in perioada 25-28 aprilie 2017.

4. Stratificatia pusa in evidenta:

Forajul F1 - Benef. Sabau Lucian

- intre 0,00 - 0,30 m adancime am interceptat un strat de sol galben cenusiu;
- intre 0,30-1,40 m adancime am interceptat un strat de argila vinetie cu intercalatii ruginii plastic vartoasa cu compresibilitate redusa, umflari si contractii mici ($U_L=103\%$);
- intre 1,40 -2,60 m adancime am interceptat un strat de argila cafeniu cenusie plastic vartoasa si compresibilitate redusa.
- intre 2,60-4,10 m adancime am interceptat un strat de argila cenusiu vinetie plastic vartoasa cu compresibilitate redusa;

Forajul F2 - benef. Ciobanu Raul

- intre 0,00 - 0,30 m adancime am interceptat un strat de sol galben cenusiu;
- intre 0,30 - 1,90 m adancime am interceptat un strat de argila galben cafenie plastic vartoasa cu compresibilitate redusa, umflari si contractii mici ($U_L=103\%$);
- intre 1,90-2,70 m adancime am interceptat un strat de argila galben verzuie (culoarea ou de rata) plastic vartoasa si compresibilitate redusa;
- intre 2,70 - 4,20 m adancime am interceptat un strat de argila vargata alternanta de benzi cafenii galbene si cenusii plastic vartoasa cu compresibilitate redusa;

5. Nu am interceptat apa subterana pana la adancimea de 4,20 m la care s-a forat, ea aparand adesea lenticular ca izvoare de coasta la cca. 2,00 - 4,00 m adancime, cu debit mic si variabil functie de anotimp si de cantitatea de precipitatii cazute;

6. Din datele pe care le detinem de la alte lucrari din zona, apele de izvoare prezinta agresivitate carbonica.

7. Denumirea laboratorului autorizat unde s-au efectuat analizele pamantului: Laborator grad II SC Inserco SRL strada Ciucei nr. 753, localitatea Crasna, comuna Crasna, judetul Salaj.

Evaluarea informatiilor geotehnice:

a) Încadrarea lucrării în categorii geotehnice

Conform Normativului NP 074/2014 "Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii" aprobat prin Ordinul nr. 1330 din 17.07.2014 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale si Administratiei Publice amplasamentul se încadrează astfel:

STABILIREA CATEGORIEI GEOTEHNICE

Tabel A 1 - 4

- Condiții de teren:	Terenuri medii	3 punct
- Apă subterană:	Fără epuismențe	1 punct
- Clasificarea construcției		
După categoria de importanță:	Normală	3 puncte
- vecinătăți	Fără riscuri	1 punct
Total punctaj		8 puncte

Conform codului P100-1 se adaugă 1 punct pentru risc de cutremure 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.

b) Aprecieri privind stabilitatea generală si locală a terenului pe amplasament.

Terenul pe amplasament este stabil, nu sunt conditii litologice si hidrogeologice care sa favorizeze rupturile sau alunecarile de teren.

c) Fundarea se va face in stratele de argila prafoasa la cel putin 0,80 m adancime fata de cota terenului de sub pardoseala demisolului (in teren natural).

Caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare:

Foraj F1

$I_c = 0,76\%$

$e = 0,78$

$\Phi = 15^\circ$

$\gamma = 18,95 \text{ KN/mc}$

$c = 37 \text{ Kpa}$

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

Pământul are umflături și contractii mici având:

$$I_p = 34,64 \%$$

$$W_L = 58,36 \%$$

$$W_p = 23,72 \%$$

$$U_L = 103\%$$

$$A_2 = 28 \%$$

Foraj F2

$$I_c = 0,95\%$$

$$e = 0,84$$

$$\Phi = 12^\circ$$

$$\gamma = 19,07 \text{ KN/mc}$$

$$c = 38 \text{ Kpa}$$

$$E = 16.000 \text{ Kpa}$$

Pământul are umflături și contractii mici având:

$$I_p = 34,48 \%$$

$$W_L = 60,62 \%$$

$$W_p = 26,14 \%$$

$$U_L = 100\%$$

$$A_2 = 32 \%$$

d) Presiunea convențională de bază va fi:

$p_{conv} = 280 \text{ Kpa}$ pentru stratele de argile prafoase în care se va situa talpa fundației clădirii prevăzute a se construi.

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:

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

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

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

$$C_D = p_{conv} \times 1,5y(D-2) \text{ pentru } D > 2,00 \text{ m}$$

e) Necesitatea îmbunătățirii/consolidării terenului de fundare.

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 curată 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 pamant de cca 30 cm grosime din sapaturile la fundatii trebuie excavat pe portiuni esalonate in timp, pe masura posibilitatilor de executie a fundatiilor in zona respectiva si imediat inainte de turnarea betonului in fundatie;
- terasamentele rezultate in urma sapaturilor vor fi evacuate in afara amplasamentului constructiei;
- conductele purtatoare de apa ce intra si ies din cladire vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau fundatiilor;
- trotuarul din jurul constructiilor va avea latimea minima de 1,00 m. Se va aseza pe un strat de pamant stabilizat in grosime de 20 cm prevazut cu panta de 5% spre exterior; el trebuie sa fie etans, putand fi confectionat din asfalt turnat sau din dale de piatra sau beton rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos;
- evacuarea apelor superficiale si amenajarea suprafetei terenului inconjurator cu pante de scurgere spre exterior;
- evacuarea apelor de pe acoperis trebuie facuta in afara amplasamentului prin burlane la rigole impermeabile, special prevazute in acest scop cu debusee asigurate si preferabil in emisar (santul strazii) iar apele menajere vor fi colectate la bazinele etanse vidanjabile, iar dupa terminarea retelei de pe strada Cascadei, la aceasta retea de canalizare si transportate la Statia de Epurare Zalau;
- prin masurile de sistematizare verticala trebuie sa se evite stagnarea apelor superficiale la distante mai mici de 3 m in jurul constructiilor.

3.2. PREVEDERI EXISTENTE ALE PUG pentru zona studiata

Conform PUG 2010 - teren in extravilanul Municipiului Zalau, zona nestudiata din punct de vedere urbanistic (neexistand suprafate minime, front la strada a parcelelor; aliniament, retrageri de la limitele de proprietate, regim de inaltime a constructiilor si indici de ocupare a terenului); categoria de folosinta actuala a terenului este pasune; solicita certificat de urbanism pentru intocmire PUZ pentru introducerea terenului in intravilan, in vederea construirii de locuinte individuale pe parcelele beneficiarilor; parcela este construibila numai daca are acces asigurat dintr-un drum public sau servitute de trecere legal constituita; pentru zona studiata aferenta se va trata si accesul la parcela studiata; prin PUZ se cere trecerea terenului din extravilan in intravilan.

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

În conformitate cu Legea 82/1998 și OG 43/1997, caile de circulație propuse pentru deservirea zonei, corespund prin asimilarea strazilor de categoria a III-a și a IV-a având două sau una benzi de circulație, cu partea carosabilă de 7,00 m, 6,00, 5,00 m și 4 m.

Accesul la zona studiată se realizează atât direct din strada Cascadei, strada parțial modernizată, pentru teren aparținând Episcopiei Salajului și fam. Lupse cât și de pe drumul privat de acces la terenurile proprietarilor Cioban Raul Marin și Delia și Sabou Lucian Vasile și Anca-Lacrimioara.

Pentru strada Cascadei se propune modernizarea acesteia la o lățime de 8,00 m cu parte carosabilă de 6,00 m și trotuar pe ambele părți de 1,00 m lățime.

Drumul privat existent cu lățimea de 7,00 m va prezenta o zonă de carosabil de 6,00 m și trotuar pe o parte de 1,00 m.

În interiorul proprietății Episcopiei Salajului, există un drum amenajat, asfaltat, cu lățimea de 5,00 m, prevăzut cu rigolă pe o parte.

Structuri rutiere propuse a se folosi la reabilitare, modernizare

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

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

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

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

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

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

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

Apele pluviale colectate de pe suprafața carosabilă, deversează prin intermediul gurilor de scurgere în canalizarea pluvială proiectată, 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 cladirii 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.

Elementele geometrice ale strazilor au tinut cont de natura terenului si de respectarea prevederilor STAS 10144/1-80 si 10144/3-81 - Elemente geometrice si caracteristici strazi. Viteza maxima permisa de elementele geometrice este 10 km/h. Toate strazile sunt prevazute cu trotuare cu latimea de 1 m, acolo unde spatiul o permite fiind propuse si zone verzi adiacente.

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.

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

Intrucat prin Planul Urbanistic General al Municipiului Zalau si prin Regulamentul local de Urbanism aferent acestuia, zona este incadrata la teren situat in extravilanul Municipiului Zalau, este necesar a se intocmi un P.U.Z., pentru introducerea terenului in intravilan si reglementarea acestuia din punct de vedere urbanistic.

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

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

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

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

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

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

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

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

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

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

ZONIFICARE		EXISTENT		Max PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA AFERENTĂ LFCm2	-	-	5610,00	78,95
	ZONA AFERENTĂ CONSTRUCȚIILOR	-	-	1402,50	25,00
	ZONA CU SPAȚII VERZI AMENAJATE ÎN INTERIORUL PARCELELOR (45% din parcelă)	-	-	2524,50	45,00
	ZONA DE CIRCULAȚIE, PARCARI, ALEI PIETONALE TROTUARE DE PROTECȚIE CU ELEMENTE ADIACENTE, ZONE PAVATE ȘI PIETRUITE, SITUATE ÎN INTERIORUL PROPRIETĂȚILOR	966,00	13,59	1402,50	25,00
	ZONA AFERENTĂ ECHIPĂRII EDILITARE	-	-	280,50	5,00
2.	DRUM PRIVAT	-	-	547,00	7,70
3.	ZONA AFERENTĂ CAILOR DE CIRCULAȚIE PUBLICE	426,00	6,00	501,00	7,05
4.	ZONA AFERENTĂ SPAȚIILOR VERZI DE PROTECȚIE - SV3	-	-	342,00	4,81
5.	ZONA OCUPATĂ DE APE	96,00	1,35	96,00	1,35
6.	ZONA AFERENTĂ ECHIPĂRII TEHNICO EDILITARE	-	-	10,00	0,14
7.	TEREN NEAMENAJAT	5618	79,06	-	-
T O T A L		7106	100	7106	100

Indici maximi de ocupare admisi

OCUPAREA TERENULUI PROCENTE MAXIME	OBIECTIVE ȘI PROPUȘE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT max %	Construcții	25%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT max mp/Ad	Construcții	0,6

- **capacitatea, suprafața construită și desfașurată**

Construcțiile proiectate vor avea un nivel de înălțime D+P, D+P+M sau P+1E.

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

S totală construită maxim 25% din suprafața terenului, cu respectarea retragerilor propuse față de limitele de proprietate;

Suprafața spațiu verde propusă pe amenajare 45%;

Suprafața ce revine zonelor de acces auto și pietonal, parcare, trotuare de protecție - 27%

Suprafața alocată dotărilor tehnice edilitare în interiorul proprietăților - 5%.

- **Sistem constructiv**

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

- **Inchiderile exterioare și compartimentări interioare**

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

Golurile exterioare vor fi închise cu tamplărie din lemn stratificat/PVC, cu geam termoizolant de tip Low-e. Pentru tamplăriile exterioare, valoarea presiunii statice a aerului la care se asigură etanșeitatea, se recomandă să nu fie mai mică de 40 kg/mp. În conformitate cu Anexa 3 la Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2513 din 22.11.2010 pentru modificarea Reglementării tehnice „Normativ privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor”, indicativ C 107-2005, aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 2.055/2005, valoarea rezistenței termice minime R' min. și transmitanței termice U' max. pentru tamplărie exterioare va fi de 0,69 m²K/W, respectiv 1,45 W/m²K.

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

- **Finisaje exterioare**

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

Suprafetele exterioare orizontale vor fi finisate cu greso-granit de exterior/piatra naturala/dale din beton (suprafata de uzura a placajului va fi antiderapant).

- **Finisaje interioare**

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apă

Se propune inlocuirea retelei existente pe strada Cascadei, PE Dn 63mm cu una noua PE Dn 110 mm pe o lungime de 300 m, montarea unei statii de pompare si realizarea de bransamente PE Dn 25mm, sau extinderea retelei PE Dn 110 mm de pe strada Episcopiei pe o lungime de 250 m cu montarea unei statii de pompare si realizarea de bransamente PE Dn 25mm.

Se vor realiza camine de apometru la limita de proprietate, pentru fiecare beneficiar in parte.

In zona studiata, pe proprietatea lui Cioban Raul exista realizat un put sapat, de unde se va aproviziona temporar constructia proiectata pe parcela acestuia. Tot de la acest put se va alimenta cu apa si constructia proiectata pe terenul lui Sabou Lucian.

De asemenea beneficiarii Lupse Florin isi va asigura necesarul de apa din surse proprii, put sapat, provizoriu, pana realizarea extinderii retelei de pe strada Cascadei.

Episcopia Salajului are asigurata alimentarea cu apa de pe strada Episcopiei, strada unde exista o retea subterana de DN=110 mm.

Dupa realizarea retelei de apa in sistem centralizat toate cosntructiile proiectate se vor bransa la reseaua publica.

Pana la modernizarea strazii Cascadei, aceasta incluzand obligatoriu si inlocuirea conductei de apa existenta DN = 63 mm, cu una avand DN = 110 mm si asigurarea presiunii necesare racordarii tuturor proprietatilor din zona, la sistemul centralizat de alimentare cu apa, proprietarii de terenuri care doresc realizarea de locuinte individuale, isi vor asigura din surse proprii alimentarea cu apa.

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

Astfel avem :

Necesar de apa hala	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [m3/h]
	120	18	1,50	3,00	2,160	0,135	0,405

unde:

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

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

$$Q_{\text{max orar}} = k_0 \cdot k_{\text{zi}} \cdot q_{\text{sp}} \cdot N / 24 \cdot 1000 \quad [\text{l/s}]$$

q_{sp} - necesarul specific de apă rece și apă caldă $[\text{l/om} \cdot \text{zi}]$
 $Q_{\text{med zi}}$ - debit de apă mediu zilnic $[\text{m}^3 / \text{zi}]$
 $Q_{\text{max zi}}$ - debit de apă maxim zilnic $[\text{m}^3 / \text{h}]$
 $Q_{\text{max orar}}$ - debit de apă maxim orar $[\text{l/s}]$
 k_{zi} - coeficient de variație a debitului zilnic de apă
 k_0 - coeficient de variație a debitului orar de apă
 N - numărul de persoane

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

Soluții privind instalațiile cu hidranți de incendiu exteriori

Pe strada Cascadei nu exista hidranti stradali. Acesti hidranti se gasesc pe strada Lacului, la distanta mare fata de zona studiata.

Reteaua de alimentare cu apa a consumatorilor de pe strada Cascadei are diametru de 63mm.

In momentul modernizarii strazii Cascadei se va prevedea, daca conditiile tehnice permit, si montarea unei conducte subterane de apa cu diametru de 110 mm, fapt ce va permite montarea de hidranti stradali conform legislatiei in vigoare.

Casele de locuit propuse pe parcelele beneficiarilor nu necesita asigurarea cu hidranti interiori sau exteriori.

Echipare tehnică

Pentru asigurarea cantităților de apă necesară combaterii incendiilor, exista hidranți de incendiu exteriori (potrivit prevederilor Ordin 2463/2013), situati pe rețeaua de distribuție a apei potabile avand diametru de Dn110 mm, retea existenta pe strada Lacului. Aceasta retea asigura condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor după caz.

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

Canalizarea menajera

Pana la realizarea sistemului de canalizare in sistem centralizat, se vor realiza bazine etanse vidanjabile cu dimensiunea aproxilmativa de 2,50 x4,00 m. Vu = 15,00 mc, pt fiecare proprietate. Bazinele vidanjabile se vor dimensiona, printr-un proiect tehnic separat, in functie de volumul apei deversate la sistemul de canalizare menajera pt fiecare prorietate in parte.

Dupa extinderea retelei de canalizare menajera PVC Dn 250mm in lungime de aproximativ 200 m de pe strada Cascadei, constructiile proiectate se vor bransa la reseaua stradala. Toate grupurile sanitare si zona bucatariei vor fi legate la canalizarea menajera.

Episcopia Salajului prezinta in interiorul proprietatii retele de canalizare existente. Noile constructii propuse pe noua zona introdusa in intravilan vor fi racordate la aceste retele existente.

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

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

Centralizat avem:

Necesar de apa locuinte	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [l/s]
	120	18	1,40	2,50	2,160	0,126	0,315
Debit preluat la canalizare					1,728	0,101	0,252

Debitul maxim care se va evacua in retea este de 0,252 l/s.

Canalizarea pluviala

In interiorul proprietatilor se propune realizarea unei retele de canalizare pluviale cu rigole betonate care va prelua apa din precipitatii, provenita atat de pe platforme, trotuare, cat si de pe acoperisul constructiilor proiectate.

Reteaua de canalizare pluviala stradala va fi realizata din rigole betonate acoperite cu grilaje metalice și tubulatură îngropată din PVC cu Ø 350 mm.

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

Zona studiata in PUZ nu este cuprinsa in zone cu risc de 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} = 29,298 l/s vor fi evacuate in reseaua de canalizare pluviala de incinta existenta si proiectata si ulterior in valea existenta in zona - sud-vestul zonei studiate.

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:

$$Q_{pl} = m \times S_1 \times \phi_1 \times i + m \times S_2 \times \phi_2 \times i + m \times S_3 \times \phi_3 \times i = 0,8 \times 0,14 \times 0,90 \times 95 + 0,8 \times 0,27 \times 0,85 \times 95 + 0,8 \times 0,30 \times 0,1 \times 95 = 9,576 + 17,442 + 2,28 = 29,298 \text{ l/s}$$

unde [m] - coeficient de reducere a debitelor de calcul ($m = 0,8$);
 [i] - intensitatea ploii de calcul ($i = 95 \text{ l / s}$);
 [ϕ] - coeficient de scurgere pentru diferite suprafețe ocupate ;
 [ϕ_1] - coeficient de scurgere pentru suprafețe construite ($\phi_1 = 0,90$);
 [ϕ_2] - coeficient de scurgere pentru suprafețe betonate ($\phi_2 = 0,85$);
 [ϕ_3] - coeficient de scurgere pentru incinte nebetonate ($\phi_3 = 0,10$).

S_1 - suprafața construită	= 0,15 ha
S_2 - suprafața zona carosabil, parcaje, alei si trotuare	= 0,27 ha
S_3 - suprafața spații verzi amenajate, etc.	= 0,29 ha
$S_{totală}$ - suprafața amplasament	= 0,71 ha

Alimentarea cu energie electrica

La limita de proprietate exista firide de bransament de unde se vor alimenta noii consumatori.

Se va extinde rețeaua electrica existenta in zona si in zona drumului de servitute privat existent si se vor realiza bransamente subterane la rețeaua existenta in zona, pentru a alimenta constructiile proiectate.

Se va realiza un panou general de distributie la parterul constructiilor si cate un tablou general pt fiecare nivel.

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

Episcopia Salajului prezinta in interiorul proprietatii rețele de canalizare existente. Noile constructii propuse pe noua zona introdusa in intravilan vor fi racordate la aceste rețele existente.

Alimentare cu gaz metan

Daca rețeaua existenta de gaze naturale ofera posibilitatea bransamentului si pentru noile constructii, se va extinde rețeaua existenta pe strada Cascadei.

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

Daca nu se poate face o extindere de rețea se vor utiliza pentru incalzirea spatiilor centrale pe lemne/peleti cu gazeificare.

Microclimatul

Pentru cladirea proiectata, incalzirea spatiilor se face cu microcentrala individuala pe gaz.

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

Rețele de telecomunicatii

Rețelele de telecomunicatii includ telefonie fixa si mobila, retransmiterea emisiilor de radio si TV, transmisia de date. Se propune

extinderea rețelilor de telecomunicații în zonele studiate în PUZ, în soluție de amplasare subteran, conform prevederilor din HG490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism aprobat prin HG525/1996. Extinderile de rețele se vor realiza astfel încât să fie respectate condițiile tehnice pentru a furniza servicii de calitate superioară.

Acestea se vor amplasa în canale tehnice realizate odată cu realizarea celorlalte utilități.

Dacă se va dori extinderea rețelilor de telefonie fixă Telekom, acestea vor fi amplasate subteran în canale tehnice.

Gospodărire locală

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

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

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

Primăria are sarcina de a introduce colectarea selectivă a deșeurilor (Art. 49 din O.U.G. 78/2000 aprobată cu modificări prin Legea 426/2001).

Se vor asigura recipiente de colectare selectivă a deșeurilor pentru fiecare locuință, care vor fi ridicate regulat de către firma de salubritate ce deservește întregul municipiu.

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

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

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

• Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare.

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

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

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

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

Prevenirea poluarii apelor

In cadrul lucrarilor de realizare a 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 existenta la strada Cascadei. Pana realizarea extinderii retelei de apa, apa va fi asigurata din surse proprii.

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

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

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

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

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

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

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 divisor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie intretinute permanent in buna stare de functionare, prin curatarea si repararea defectiunilor.

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

Indepartarea apelor uzate menajere si fecaloid menajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta; instalatiile se intretin in

buna stare de functionare; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

Masuri pentru protejarea factorului de mediu apa

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

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

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

Demolarea constructiilor improvizate, care afecteaza factorii de mediu.

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

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

Prevenirea poluarii aerului

Singura sursa generatoare de noxe pentru factorul de mediu aer in perioada de constructie va fi functionarea utilajelor si circulatia mijloacelor de transport, la si de la obiectiv pe parcursul realizarii constructiei. Tipurile de noxe rezultate sunt NO_x, CO, SO₂, COV, particule.

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

In perioada de executie vor fi respectate urmatoarele:

- utilajele si mijloacele de transport folosite in timpul lucrarilor de constructie vor respecta prevederile legale privind stabilirea procedurilor de aprobare tip a motoarelor cu ardere interna destinate masinilor mobile

rutiere si stabilirea masurilor de limitare a emisiilor de gaze si particule poluante provenite de la acestea, in scopul protectiei atmosferei;

- respectarea tehnologiilor specific lucrarilor de constructie;
- folosirea de utilaje si autovehicule cu grad redus de emisii de gaze de arder (EURO);

- verificarea periodica din punct de vedere tehnic;
- folosirea motorinei EURO la alimentarea utilajelor si autovehiculelor;

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

Masuri pentru protejarea factorului de mediu aer

Faza de executie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prevenirea poluarii solului si subsolului

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

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

La decopertare se vor respecta prevederile din autorizatia de construire.

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

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

- tasare datorita accesului si stagnarii utilajelor;
- decopertare sol la sistematizarea terenului;
- inlaturarea solului, in zonele invecinate, prin compactare si destructurare;

- lucrarile de constructii a retelelor de canalizare interioara, alimentarea cu apa, vor afecta temporar structura solului, prin executarea sapaturilor pentru 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 gospodaria corespunzatoare a deseurilor rezultate;
- pe durata executiei lucrarilor deseurile de constructii se vor colecta separat si se vor elimina la un depozit automatizat de deseuri sau se vor valorifica prin unitati autorizate;

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

- evitarea eventualelor deversari in timpul functionarii instalatiilor;
- impermeabilizarea prin betonare a tuturor zonelor unde ar exista posibilitatea unor deversari accidentale;

- realizarea unor retele de canalizare etanse, cu racorduri etanse si flexibile, amplasate corespunzator in sol, pe un strat de nisip. Adancimea

conductelor va fi de 0,80 m, astfel incat sa nu afecteze natura si structura solului;

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

Masuri pentru protectia factorului de mediu sol

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

- depozitarea necontrolata pe spatii neamenajate a deseurilor rezultate din activitatile de constructii;
- depunerea pulberilor si a gazelor din motoarele cu ardere interna a utilajelor si spalarea acestora de catre apele pluviale urmate de infiltrarea in subteran;
- scapari accidentale sau intentionate de carburanti, uleiuri, ciment, substante chimice sau alte materiale poluante, in timpul manipularii sau stocarii acestora.
- spalarea agregatelor, utilajelor de constructii sau a altor substante de catre apele de precipitatii poate constitui o alta sursa de poluare a solului;
- perturbarea structurii geologice prin lucrarile de excavatii pentru realizarea fundatiilor si ale structurii cladirilor.

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

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

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

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

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

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

Se precizeaza ca Planul Urbanistic Zonal are ca obiectiv protectia mediului, in acest sens lucrarile mentionate mai sus (ecologizarea zonelor poluate, crearea de spatii verzi, etc) va 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 suprafețele învecinate 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.**

Strada Cascadei nu dispune in momentul de fata de retea de canalizare menajera. Constructiile din zona strazii Cascadei au prevazute bazine etanse vidanjabile pentru colectarea apelor uzate menajere.

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

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin reseaua de canalizare propusa, care va functiona gravitational.

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

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

În zona studiată se propunea amenajarea unui spațiu în interiorul parcelei pentru colectarea gunoierului menajer.

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

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

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

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări, plantări de zone verzi, etc.**

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

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

Activitatea obiectivului va produce un impact redus asupra vegetației și implicit asupra faunei în zona construcțiilor, terenul fiind în momentul de față, aproape în totalitate, teren agricol cultivat.

Nu vor fi efectuate tăieri 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 construire și până la încetarea acesteia, după cum urmează:

- lucrările aferente sistemelor de apă și canalizare, rețelele de alimentare energie termică și electrică, vor fi realizate în perimetrele stabilite;
- în locul vegetație afectată în zonele de lucru vor fi plantate alte specii de vegetație;
- se vor delimita zonele de lucru pentru prevenirea/minimizarea distrugerii florei;
- curățarea, tăietizarea și igienizarea arborilor se va face numai cu acordul autorităților competente;
- după executarea lucrărilor vor fi întreprinse acțiuni de refacere ecologică a zonelor afectate, inclusiv restaurarea stratului de sol vegetal;
- nu se impun alte măsuri de protecție a biodiversității, zona obiectivului nu este în interiorul sau în vecinătatea unei arii naturale protejate.
- se vor crea spații verzi amenajate în interiorul proprietăților, iar evoluția renaturării suprafețelor se va monitoriza permanent.
- de-a lungul Paraului existent se va institui o zonă verde de protecție a acestuia de 3,00 m de la malul acestuia.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Conform PUZ spatiile verzi vor fi amenajate cu arbusti, arbori decorativi, suprafete cu gazon, etc.

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

Se vor respecta prevederile Codului civil.

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

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

Se vor asigura spatii verzi, conform PUG in suprafata de 45 % din totalul suprafetei de teren detinut.

- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

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

Prin proiectul propus peisajul va fi afectat in limite admisibile.

Conductele de canalizare si alimentare cu apa, retelele de energie electrica se vor amplasa subteran, fara a avea vreun impact asupra peisajului. Toate constructiile vor fi realizate conform normelor urbanistice legale.

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

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe amplasament;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelilor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor executa în zonă ;
- măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea de arbori cu rădăcini pivotante care armează stratele , consumă apa din teren și îmbunătățesc parametrii geotehnici ai stratelor ;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului ;
- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoaielor menajere.

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

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 planşa U05 - Proprietatea asupra terenurilor**
S-a identificat tipul de proprietate asupra bunurilor imobile - terenuri + circulaţii din zona studiată.

Sunt două tipuri de proprietăţi:

- Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice:
 - teren proprietate persoana fizica
- Teren domeniul public:
 - teren proprietate publica de interes local - strada Cascadei
 - zona aferenta paraului existent si zonei de protectie a acestuia.

Suprafata totala studiata in PUZ este de 7106 mp (0,71 ha).

Suprafata de teren, proprietate privata, din zona studiata in PUZ, care va trece in domeniul public, pentru modernizare strada Cascadei, este de 42,00 mp.

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Se propune intocmire PUZ in vederea introducerii terenului in intravilan in vederea construirii de locuinte individuale pe parcelele beneficiarilor, pentru construire case familiale cu regim de inaltime max. D+P+M/ P+1E,

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

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

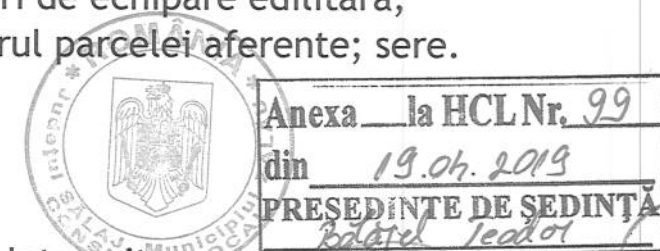
- Analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati;
- Schimbarea unitatii teritoriale de referinta din Teren extrailan in zona de locuinte unifamiliale, avand indicativul LFCm2;
- Rezolvarea functionala si a relatiilor intre obiective;
- Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica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

- Detalierea formei de proprietate asupra terenurilor;
- Protecția mediului și a vecinătăților;

Funcțiunea dominantă va fi cea de locuire: - locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare propuse cu regim mic de înălțime D+P - D+P+M/P+1E.

Funcțiunile complementare admise în zona sunt:

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



Intocmit,
Arh. Corneliu Ștefan 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. 863 / 2017

Volumul 2

Anexa _____ la HCL Nr. 99
din 19.04.2019
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Salajel Leodor



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT:

„INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU
INTRODUCEREA TERENULUI IN
INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINTE INDIVIDUALE PE
PARCELELE BENEFICIARILOR”

Proiect nr.: 863/2017

Beneficiari: CIOBAN RAUL-RADU si CIOBAN DELIA

SABOU LUCIAN-VASILE si SABOU LAVINIA-LACRIMIOARA
LUPSE FLORIN-IOAN si LUPSE ANCA-LACRIMIOARA
EPISCOPIA SALAJULUI

Localizare: Zalău, str. Cascadei, nr. F.N., jud. Salaj

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

Faza de proiectare:
Data elaborării:

P.U.Z.
2017-2018

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Claudia Addelean

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 2010 municipiul Zalau.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a constructiilor si echiparea edilitară pentru terenul situat în extravilanul municipiului Zalau, teren propus a fi introdus in intravilan si care va avea functiunea de locuire si functiuni complementare.

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 și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicată;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordin Nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.
- Ordinal comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr, 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și 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 populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții:
- Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
- Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 și HCL nr. 30 din 31.10.2012.
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată.
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.
- Ord. de Urgență a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecție mediului.

- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pt aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.
- Ordin nr. 799/6 feb. 2012 privind aprobarea Normativului de continut al documentatiilor tehnice de fundamentare necesare obtinerii avizului de gospodarire a apelor si a autorizatiei de gospodarire a apelor.
- OMS nr. 119 din 2014;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;

3. Domeniul de aplicare

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

Documentatia de urbanism pentru „Intocmire PUZ pentru introducerea terenului in intravilan in vederea construirii de locuinte individuale pe parcelele beneficiarilor” cuprinde **suprafata de teren de 7106 mp** ce este situat in extravilanul municipiului Zalau, in partea centrala Est a municipiului.

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

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

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

- Protecția mediului și a vecinătăților;

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

Condițiile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse, echiparea tehnico-edilitară, cai de comunicații și zonificarea teritoriului.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfășura conform Legii 50/1991 modificată, după cum urmează:

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

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

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

- Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la învelișuri, acoperisuri, învelișuri sau terase atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

- reparații și înlocuiri de tamplarie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tamplariei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;

- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

- zugrăveli și vopsitorii interioare;

- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile;

- reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea a apei calde menajere

cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;

- reparații și înlocuiri la pardoseli;

- lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, astfel:

1. finisaje interioare și exterioare - tencuieli, placaje, altele asemenea;

2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;

3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului
- dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;

- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;

- lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;

- modificări de compartimentare nestructurală realizate din materiale demontabile.

Zonificarea funcțională este evidențiată în 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 condițiilor economice și juridice pentru asigurarea posibilității creării circulațiilor nou propuse cât și a rețelelor tehnico-edilitare prevăzute în memoriul general.
- completarea zonelor existente potrivit reglementărilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;
- autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri și a drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai de către primăria municipiului Zalău cu avizul autorităților abilitate prin lege și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective

împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a calitatii apelor de suprafață și subterane, de respectare a prescripțiilor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor.

Prin autorizația 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 arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil și fezabil.
- Deșeurile care nu pot fi re-utilizate vor fi depozitate la o groapă 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

- b) in perioada noptii, intre orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (LA_{eqT}), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m inaltime fata

de sol, sa nu depaseasca 45 dB si, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

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

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

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:

- 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
- 12 m din ax drum judetean, pe ambele parti;
- 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
- pe terenurile rezervate cailor de circulatie.

- culoare de protectie fata de:

- statia de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV sau conform aviz;
- antena GSM;
- SRM gaz, magistrala de transport gaz;
- rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
- statii de pompare / tratare;
- conducta de aductiune a apei potabile;
- depozitul de carburanti;
- retele de telecomunicatii,

conform legislatiilor in vigoare.

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

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

- pana la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare constructie noua care impune efectuarea acestuia;

- pana la dezmembrarea terenului afectat de modernizarea strazii Cascadei si notarea acestuia in CF ca drum.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute in PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrari de utilitate publica.

Acestea sunt:

- caile de comunicatie rutiera: deschiderea, alinierea si largirea strazilor, modernizarea intersectiilor existente, precum si lucrarile de arta aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc);
- terenurile necesare realizarii retelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protectie aferente culoarelor tehnice;
- terenurile necesare protejarii malurilor cursurilor de apa /

lacurilor;

- **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);

Latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor, canalelor, barajelor si a altor lucrari hidrotehnice (Legea nr. 107/1996 actualizata la 17.07.2015):

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa:

Latimea cursului de apa (m)	sub 10	10-50	peste 51
Latimea zonei de protectie(m)	5	15	20

- **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 construcțiile propuse păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente de îndepărtare a excesului de umiditate.

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

Dimensiunile în plan ale construcțiilor vor fi variabile, astfel încât să permită buna vizibilitate a peisajului și să nu antreneze destabilizarea versantului.

Cladirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornisa, pe cel puțin o latura, măsurată în punctul cel mai înalt. Conform zonei contruibile propuse prin PUZ, retragerea fata de limitele laterale se va face conform plansei U03 - Reglementari urbanistice-zonificare.

Retragerea de la limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornisa, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m.

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

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

-Amplasarea fata de caile de comunicatie a constructiilor/perdelor 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.

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

Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, 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.

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

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

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

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

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

Toate noile bransamente pentru electricitate vor fi realizate supraductate;

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

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

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

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

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

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

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare, după caz;
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioară (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;
- funcțiunea principală a zonei care sunt amplasate;
- folosința terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri;
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

Parcela va fi construibilă dacă dimensiunea frontului la stradă este de minim 15,00 m.

Parcela trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau prin servitute printr-o trecere de minim 3,80 m.

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

Inaltimea constructiilor

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

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

Conform PUZ inaltimea maxima admisa este de D+P+M/P+1E.

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 imprejmui

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

Parcaje

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

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

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

Spatii verzi si plantate

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

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

Imprejmuiri

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

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) 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 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 evidentiat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national cat si Legea nr. 258/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/2000.

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

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

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

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

Zona va putea fi utilizată pentru:

- construire locuințe individuale

Funcțiunile complementare admise în zona sunt:

- anexe gospodărești;
- ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii / profesii libere, dispensar / cabinet medical, sedii firme, dacă Sutilă este sub 200 mp;

- creșe / grădinițe, dacă suprafața utilă este sub 200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pt. copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară;
- culturi agricole în cadrul parcelei aferente; sere.

Construcțiile proiectată va fi: Locuințe individuala cu regim de inaltime D+P+M sau P+1E (6m la cornisa/streasina). Acoperisul va fi realizat din tigla sau tabla tip tigla si va fi prevazut cu opritori de zapada.

Retragerea constructiei nou proiectate, se va face astfel:

- la 1,00 m fata de cel putin o latura a proprietatii.
- la 3,00 m fata de cel putin o latura a proprietatii.
- la 5,00 m - retragerea fata de aliniamentul propus dupa modernizarea strazii Cascadei.

- la 3,00 m fata de limita posterioara a proprietatii.

-

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

Imprejmuirea proprietatii se va putea realiza pe toate laturile și va fi realizată cu fundații continue, soclu din beton de 30 - 50 cm, cu stalpi metalici sau din beton, iar inchiderea transparenta si realizata din lemn, fier sau plasa metalica.

Imprejmuirea laterala si posterioara poate fi si opaca, din zidarie, plasa metalica sau lemn, va avea inaltimea de 1,80 m si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

Imprejmuirea poate fi dublata de o zona verde (tuia, gard viu).

Suprafata maxima construita admisa va fi de 25% din suprafata terenului detinut.

Suprafata minima rezervata pt spatii plantate 45 % din suprafata de teren detinut de fiecare proprietar in parte.

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

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

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

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

III.1. ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CAPITOLUL 1 - GENERALITATI

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

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

Art. 3 - Functiuni complementare admise in zona sunt:

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

CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

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

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

Se va respecta regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Art. 6 - Utilizari interzise

- discotecă, club;

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

Art. 7 - Interdicții temporare de construire:

- Necesitatea realizării în zona a infrastructurii stradale și a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

- Se vor respecta secțiunile stradale propuse prin prezentul PUZ.

- Pentru faza de Certificat de urbanism este necesar ca proprietarul să dețină o ridicare topografică în Stereo 70 a terenului, cu inventar de coordonate și viza OCPI.

- Pentru faza de autorizatie de construire este obligatoriu realizarea unui Studiu Geotehnic pentru fiecare obiectiv în parte.

- Până la obținerea avizului administratorilor de rețele pentru construcții propuse în zonele de protecție a acestora;

Art. 8 - Interdicții totale de construire se stabilesc pentru:

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
 - stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
 - antena GSM;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
 - stații de pompare / tratare;
 - conducta de aducțiune a apei potabile;
 - depozitul de carburanți;

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

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

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, de minimum 12 m pentru clădiri cuplate și de minimum 15 m pentru clădiri izolate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite, respectiv de minimum 300 mp pentru clădiri cuplate și minimum 500 mp pentru clădiri izolate;

Conform PUZ - în planșa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare, construcțiile propuse sunt amplasate orientativ. Forma și dimensiunea acestora se va stabili prin documentația D.T.A.C. și/sau PT cu respectarea retragerilor de la aliniament, retragerilor față de limitele laterale și posterioara a parcelelor, procentelor de ocupare a terenului POT și CUT.

Art. 10 Amplasarea clădirilor față de aliniament:

În cazul amplasării de locuințe, retragerea față de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de min. 5,00 m.

În zonele în care s-au realizat deja construcții și există un aliniament prestabilit, pentru noile construcții retragerea se va realiza cu respectarea aliniamentului existent.

Art. 11 Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor/ unele față de altele

Clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de cel puțin o limită laterală a parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea cornisei, dar nu mai puțin de 3,00 m pe cel puțin o latură.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m.

Se va respecta Codul Civil în ceea ce privește amplasarea față de vecinătăți.

Dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limită posterioară, iar dacă nu, se vor retrage cu min. 3 m.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,50 m.

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

Art. 12 Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale

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

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

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

Art. 13 Circulatii/ accese carosabile

Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obtinut prin una din proprietatile invecinate, cu respectarea legislatiei in vigoare;

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): cele cu o lungime de 30 m - 1 banda de 3,5 m latime; cele cu o lungime de maxim 100 m - minim 2 benzi (total 6, 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat, daca strada se inchide;

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

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

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

Art. 14 Circulatii/ acces pietonale

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15 Necesarul de parcaje

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

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

Este interzisa stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta.

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

Art. 16 Inaltimea maxima a cladirilor:

Înălțimea maximă admisibilă va fi D+P+M/P+1E (6 m la cornișă / streșină). Acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

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

In cazul unor volume mai înalte decât cele maxime admise, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării perspectivelor valoroase și a siluetei municipiului.

Art. 17 Aspectul exterior al cladirilor:

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

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

Se vor promova tehnologii si materiale de constructii contemporane.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 18 Conditii de echipare edilitara:

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retele edilitare publice.

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

Suprafetele rezervate pentru platforme gospodaresti:

- 2,00 mp/ locuinta unifamiliala.

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

Canalizarea menajera - racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă. Până la realizarea rețelei de canalizare în sistem centralizat se acceptă bazine etanșe vidanjabile sau minisatiii de epurare a apelor uzate menajere.

Canalizarea pluviala - amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora - racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Rețele electrice, telefonie și CATV - cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea, și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran - în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornisă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperisurilor, bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie amplasate la extremitățile fatadelor și vopsite în tonul fatadelor pe care se aplică.

Gaze - toate construcțiile în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran;

Salubritate - toate construcțiile vor fi prevăzute cu amenajări în interiorul parcelei pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Art. 19 Spații plantate:

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

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

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

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

- locuințe izolate / cuplate / înșiruite - 45 % din S teren;

Se vor respecta prevederile Codului civil.

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

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

Realizarea unei zone verzi de cel puțin 1,00 m lățime de la limita proprietății spre interiorul parcelei (spații verzi și plantații de aliniament) de-a lungul împrejurimii existente la stradă;

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

Art. 20 Imprejmuiri:

Terenurile vor avea imprejmuiri, la strada, cu inaltimea de maxim 1,80 m cu zona transparenta din fier, lemn sau plasa metalica si un soclu opac de cel mult 50 cm inaltime.

In lateral imprejmuirile se pot realiza si opac din zidarie, plasa de sarma sau lemn, cu inaltimea maxima de 2,00 m si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

La autorizare se va prezenta planşa cu elevaţia înprejmuirilor, porţilor indicându-se materialele şi culorile ce urmează a fi folosite.

Imprejmuirea la strada va fi dublata de un gard viu si sau zona verde cu latimea de 1.00 m.

Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

Imprejmuirea provizorie a parcelelor:

Pentru parcelele existente avand front la strada ce va fi afectat de realizarea infrastructurii stradale se accepta imprejmuirea provizorie a acestora, cu conditia retragerii fata de limita de proprietate la o distanta care sa respecte sectiunile stradale propuse prin PUZ.

Imprejmuirea provizorie se poate face cu stalpi din teava metalica sau din beton cu H max 1,80 m, ancorati in pamant, fara fundatii din beton. Inchiderea intre stalpi se poate face cu gard din plasa de sarma sau panouri din plasa sudata cu H max 1,80. Nu se admite realizarea de fundatii izolate, continue si soclu la imprejmuirea provizorie.

Se accepta poarta de acces pietonal si auto provizorii, avand dimensiuni conforme cu necesitatea de acces la parcela.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 25 %.

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

CUT = max. 0,60 (D+P - D+P+M - P+1, max. 6 m la cornişă /streaşină).

III.2. SUBZONA SPATII VERZI DE PROTECTIE - SV3

Cap. 1 - Generalitati

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

- Subzona Spatii verzi de protectie- SV3

Art. 2. Functiunea dominanta este :

- spatii verzi cu rol de protectie a cursurilor de apa si de consolidare a versantilor;
- perdele de protectie.

Cap. 2 - Utilizarea functionala a terenurilor

Art. 4. Utilizari permise:

- plantarea de arbori, pomi fructiferi, arbusti/ plante ierboase (flori, liane)/ amenajari florale/ plante agatatoare/ gazon, echipare edilitara;

Art. 5 Utilizari permise cu conditii:

- se va respecta zona de protectie fata de cursurile de apa, conform legilatiei in vigoare si avizul SGA.

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

- nu se admit niciun fel de interventii care degradeaza caracterul zonei protejate;
- este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor in perimetrul de protectie;
- se interzice taierea de arbori fara autorizatia autoritatilor locale abilitate;

Art. 8 Interdictii totale de construire se stabilesc pentru:

- zone situate in zona de protectie a albiei raului

III.3. ZONA DE CIRCULATII

Utilizarea funcțională a zonei: circulație carosabilă și pietonală.

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

Reglementări:

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

Intocmit,
Arh. Corneliu Ștefan Zebacinski



ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

ANEXA 1

AMPLASAREA

construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1. - Construcții administrative

1.1.10 - Sedii de primării

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

1.1.11 - Sedii de partid - filiale

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

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

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

1.1.13 - Sedii de birouri

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

1.2. - Construcții financiare - 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

Conditile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Constructii de cultura

3.4.1 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 - 1.5.3 si 1.5.8 vor avea spatiile de lectura si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde incadrarea in zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura si a salilor de expunere, rezolvarile de fatada vor evita insorirea.

3.4.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale.

3.5. - Constructii de invatamant

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord-sud.

3.6. - Constructii de sanatate

3.6.1 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeasi orientare pentru cabinete, laboratoare si servicii tehnice.

3.6.3 Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7. - Constructii si amenajari sportive

Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;
- plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereti vitrati orientati sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport;

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de max. 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite si acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de max. 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe directia nord-sud, tintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientata nord, nord-est.

3.8. - Constructii de agrement

Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9. - Constructii de turism

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

3.10. - Constructiile de locuinte

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

ANEXA 4

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se va face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei.

4.1. - Constructii administrative

1.1.10 4.1.1 - Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 -

- 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 supralargiri 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 finaciar - 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

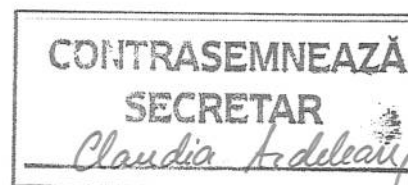
Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

6.9. - Constructii de locuinte

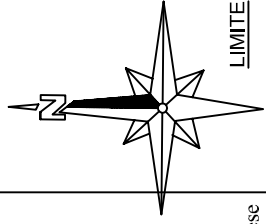
Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

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.



U02 SITUAȚIE EXISTENTĂ
SCARA 1:500



LIMITED

-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
 LIMITA ZONA STUDIATA IN PUZ - S= 7106 mp
 LIMITE DE PROPRIETATI - PARCELE INTABULATE

 LFCM2 - SUBZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

 ZM - ZONA MIXTA

Sera **CONSTRUCTII PROVIZORII EXISTENTE**

1

--- CURBE DE NIVEL

FORAJ GEOTECHNICA

 ZONA DRUM ASFALTAT
 ZONA DRUM ASFALTAT IN INTERIOUL PROPRIETATII
 ZONA DRUM PIETRUIT

✓✓ PODURI/ PODETE

CANAL

ALIMENTARE APA

STALPI ELECTRICITATE

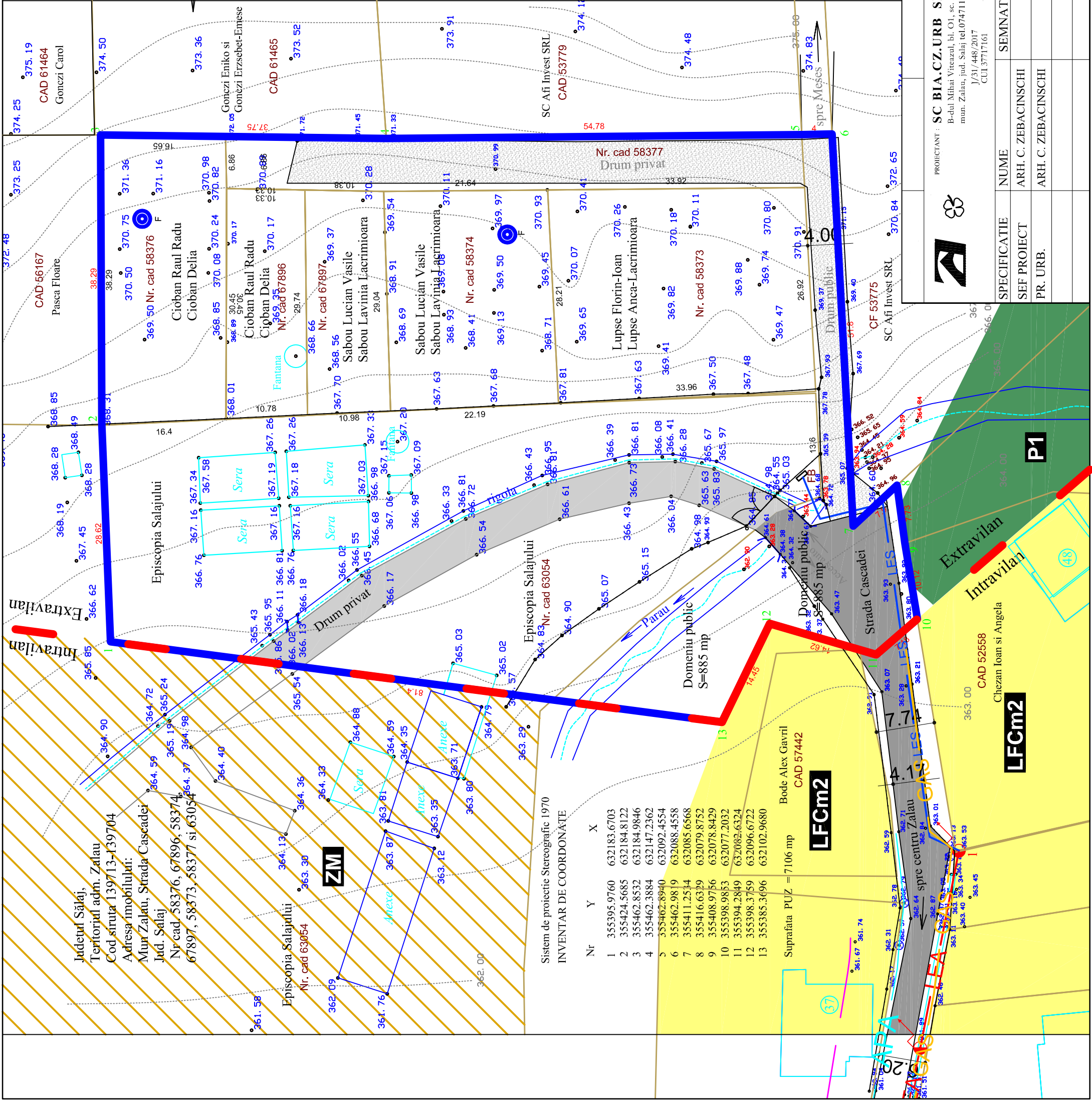
FIRIDA BRANSAMENT

LEA EXISTENTA

LES EXISTENTA

RETEA GAZ EXISTENTA

RETEA APA EXISTENTA

[illegible]

INTOCMIRE P.U.Z.

PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE PE
PARCELELE BENEFICIARILOR

U04 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
SCARA 1:500

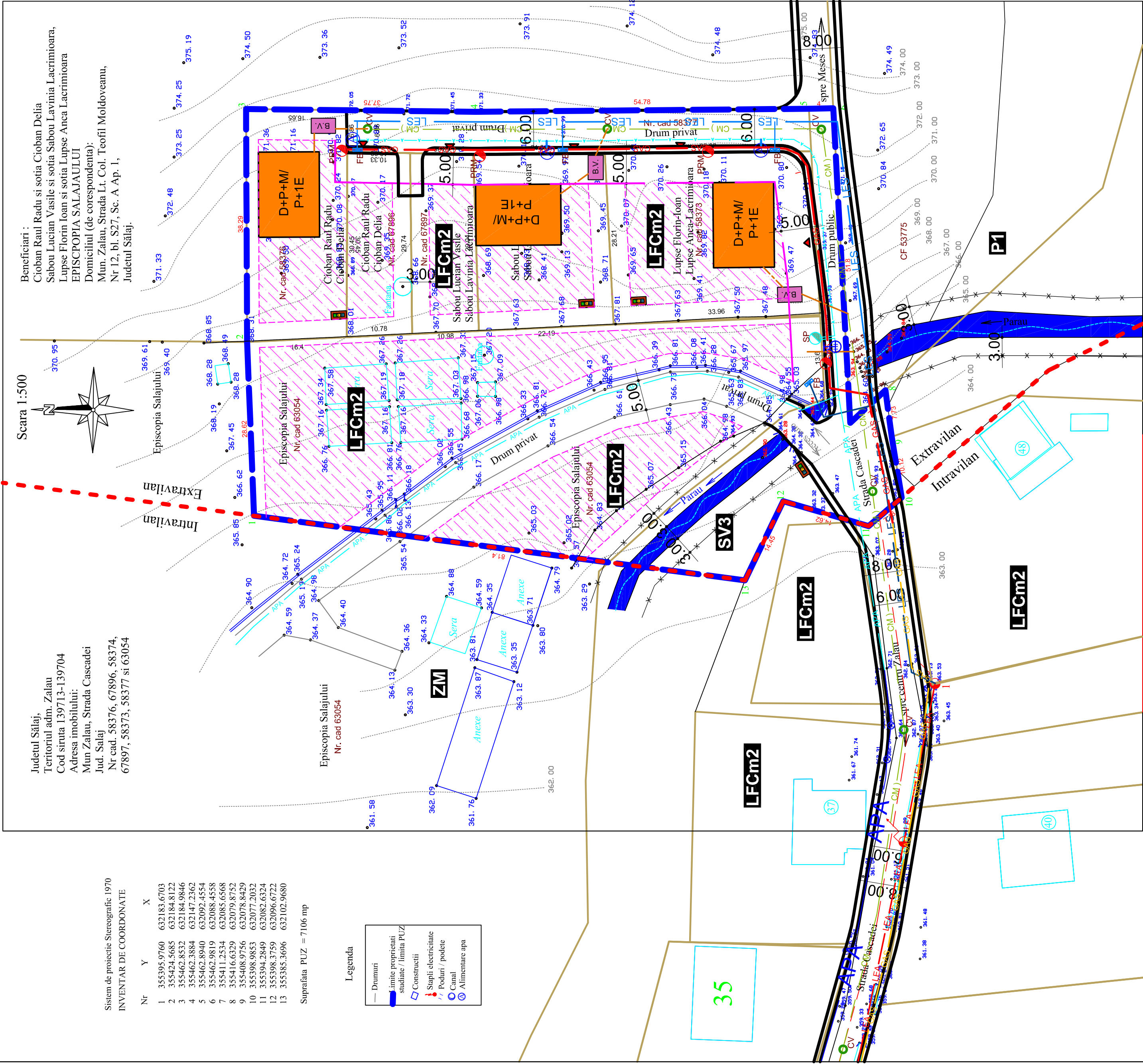
Sistem de proiectie Stereografic 1970
INVENTAR DE COORDONATE

Nr	Y	X
1	355395.9760	632183.6703
2	355424.5685	632184.8122
3	355462.8532	632184.9846
4	355462.8884	632147.2362
5	355462.8940	632092.4554
6	355462.8940	632088.4558
7	355411.2534	632085.6568
8	355416.6329	632079.8752
9	355408.9756	632078.8429
10	355398.9853	632077.2032
11	355394.3849	632082.6324
12	355308.3759	632096.6722
13	355385.3696	632102.9680

Suprafata PUZ = 7106 mp

Legenda

—	Drumuri
	limite proprietati studiate / limita PUZ
 	Construcții
▲	Stapii electriceitate
/	Poduri / podete
○	Canal
○	Alimentare apa



LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA ZONA STUDIATA IN PUZ - S= 7106 mp
- LIMITE DE PROPRIETATI - PARCELE INTABULATE

ZONIFICARE

- LFCM2 - SUBZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPL. PROPUSE
- LFCM2 - SUBZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPL. EXISTENTE IN INTRAVILAN CONF. PUG
- A - ZONA OCUPATA DE APE
- P1 - ZONA OCUPATA CU PADURI
- SV3 - ZONA SPATII VERZI DE PROTECTIE
- MOBILARE ORIENTATIVA PROPUSA
- CONSTRUCTII EXISTENTE - serie

ZONA CONSTRUIBILA

- RETRAGEREA FATA DE ALINIAMENT
- ZONA PROTECTIE SANITARA PENTRU CURSURI DE APA
- SPATII VERZI SI PLANTATII DE ALINIAMENT
- CURBE DE NIVEL
- PUNCT GOSPODARESC

RETELE

- LEA
- LES
- LES
- GAS
- GAS
- APA
- APA
- APA
- CANAL
- RACORDURI PROPUSE
- BAZIN VIDANJABIL
- CV
- CAMIN DE VIZITARE
- CAMIN APOMETRU
- POST DE REGLARE-MASURARE
- STALPI ELECTRICITATE
- FIRIDA BRANSAMENT
- STATIE DE POMPARE
- HIDRANT DE INCENDIU PROPUS

	PROIECTANT SC BIA.CZ.URB SRL B-dul Mihai Viteazul, bl. O1, sc. A, ap. 5, mun. Zalau, jud. Salaj, tel.0747112340 J/31/448/2017 CUI 37171161	BENEFICIAR: Cioban Raul Radu si Cioban Delia , Sabou Lucian Vasile si Sabou Lavinia Lacrimioara, Lupse Florin Ioan si Lupse Anca Lacrimioara, Episcopopia Salajului Mun. Zalau, Strada Lt. Col. Teofil Moldoveanu, Nr 12, bl. S27, Sc. A Ap. 1, Judetul Salaj.	Proiect Nr. 863
			Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Denumire:
SEF PROIECT	ARH. C. ZEBACINSCHI		INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELELE BENEFICIARIOR
PR. URB.	ARH. C. ZEBACINSCHI		Adresa: Mun. Zalau, str. Casadei, nr. 12, jud. Salaj
PR. INST.	ING. R. CRISAN		REGLAMENTARI ECHIPARE EDILITARA
			Planşa U04