



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. 149

din 30 aprilie 2020

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru construire ansamblu rezidențial și comercial” str. Corneliu Coposu nr. 73A, beneficiar SC Tranger SA

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism nr. 15724 din 09.03.2020, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1065 din 10.09.2019 precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 15724 din 09.03.2020;

Văzând Rapoartele privind informarea și consultarea publicului nr. 8779 din 11.02.2020 și nr. 22080 din 22.04.2020, Avizul de oportunitate nr. 12 din 17.10.2019 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 1447 din 30.10.2019, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 5 din 24.04.2020;

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 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.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art.139 alin.3 lit.e respectiv art.196 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1.Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru construire ansamblu rezidențial și comercial” str. Corneliu Coposu nr. 73A, inițiată și finanțată de beneficiarul SC Tranger SA, 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 construire ansamblu rezidențial și comercial” str. Corneliu Coposu nr. 73A, beneficiar SC Tranger SA, 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

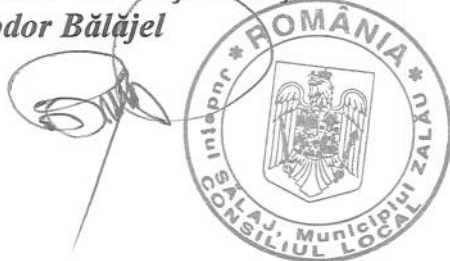
Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

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 județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică
- Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- OCPI Sălaj, beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Bălăjel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCRĂRII:

**„ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL
ȘI COMERCIAL”**

LOCALITATEA:

Zalau, str. Corneliu Coposu, nr. FN, jud. Salaj

BENEFICIAR:

TRANGER S.A.

Zalau, str. Porolissum, nr. 27/A, jud. Salaj

PROIECTAT

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

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

Tel: 0747112340

CUI: 37717161/08.06.2017

Proiect Nr. 924/2019

2020

PLAN URBANISTIC ZONAL

FISA PROIECTULUI

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL SI COMERCIAL

Proiect nr.: 924/ 2019

Beneficiar: TRANGER SA
Zalău, str. Porolissum, nr. 27/A, jud. Salaj

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

Faza de proiectare: P.U.Z.

Data elaborării: 2019- 2020

LISTA DE SEMNATURI

COLECTIV DE ELABORARE:

Şef proiect: Arh. Corneliu Zebacinski

Urbanism: Arh. Corneliu Zebacinski

Edilitare : Ing. Crisan Rodica

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRIESE

1. FOAIE DE CAPAT
2. FISA PROIECTULUI
3. LISTA DE SEMNATURI si BORDEROU
4. ACTE BENEFICIAR
5. AVIZE OBTINUTE PENTRU PUZ
6. RIDICARE TOPOGRAFICA
7. STUDIU GEOTEHNIC
8. STUDIU DE INSORIRE
9. MEMORIUL GENERAL AFERENT PUZ
10. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA - U01
2. PLAN DE SITUATIE - U02
3. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE - U03
4. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA - U04
5. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR - U05
6. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA - U06
7. SECTIUNE PRIN TEREN - ANSAMBLU ZONA MIXTA - U07
8. SECTIUNE DRUM DE ACCES ZONA LFCI

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării:

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI COMERCIAL

- Beneficiar:

TRANGER SA

Zalau, str. Porolissum, nr. 27/A, jud. Salaj

- Proiectant general:

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

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

- Subproiectanti, colaboratori:

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

- Data elaborarii:

2019 - 2020

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- **Solicitari ale temei-program**

Tema proiectului este de Intocmire PUZ in vederea construirii unui ansamblu rezidential si comercial prin schimbarea functiunii existente din zona avand functiunea ISP2 in zona pentru locuinte colective cu regim mediu-mare de si spatii comerciale (Ansamblu zona mixta AZM) si zona cu functiunea de locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime (locuinte si functiuni complementare insiruite - LFCI) si si stabilirea reglementarilor urbanistice si zonificarea pentru zona studiata.

Astfel se modifica functiunea zonei existente- ISP2 in zona aferenta Ansamblu zona mixta AZM pentru construire de locuinte cu regim mediu-mare de inaltime cu spatii comerciale la demisol si garaje la subsol.

Se propune ca spatiile comerciale si de servicii propuse sa ocupe intreaga suprafata a demisolului.

O parte din zona aferenta ISP2 se va transforma in zona pentru locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime - LFCI (locuinte si functiuni complementare insiruite), conform Plansa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare.

Zona situata in coltul nord estic al parcelei studiate (zona cuprinsa in PUZ Livada Meses) se va transforma in subzona aferenta locuintelor si functiuni complementare cu regim mic de inaltime - LFCI (locuinte insiruite).

Zona mixta ZM existenta si prevazuta prin PUG Zalau 2010 se va transforma in zona pentru construirea locuintelor cu regim mediu-mare de inaltime si spatii comerciale si servicii la demisol (Ansamblu zona mixta AZM).

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.

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;
- Rezolvarea functionala si a relatiilor intre obiective;

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

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

Conform P.U.G. Zalau, aprobat in anul 2010, zona studiata este situata in UTR ISP2 - subzona institutiilor si serviciilor de interes public existente situate in exteriorul limitei construite protejate si UTR ZM - subzona locuinte cu regim mediu-mare de inaltime si institutii si servicii publice situate in exteriorul limitei construite protejate propuse, ce necesita elaborare de PUZ;

Conform CU Nr. 1065 din 10.09.2019, zona studiata prezinta urmatoarele caracteristici:

Regimul juridic - Terenul este proprietatea privata a SC Tranger SA Zalau, inregistrat in CF nr. 50136 Zalau, nr. CAD 50136, in suprafata de 10536,00 mp si este situat in intravilanul Municipiului Zalau; Se noteza antecontract de vanzare-cumparare incheiat intre Tranger SA in calitate de prominetă-vânzătoare si Sălzal Construct SRL in calitate de prominetă - cumpărătoare si Zalimobrar SRL in calitate de prominetă - cumpărătoare.

Regimul economic - conform PUG Zalau 2010, imobilul se afla situat partial in zona de institutii si servicii publice existente situate in exteriorul limitei construite protejate (ISP2) si partial in zona mixta propusa (ZM). Imobilul se afla in zona "A" de impozitare fiscala a municipiului; Conform CF. Categoria de folosinta este faneata.

Regimul tehnic:

UTR ISP2 - subzona institutii si servicii de interes public existente situate in exteriorul limitei construite protejate. UTR ZM - subzona locuinte cu regim mediu-mare de inaltime si servicii publice situate in exteriorul limitei construite protejate propuse, ce necesita elaborare de PUZ; Se solicita CU pentru intocmire PUZ pentru construire ansamblu rezidential si comercial cu un regim de inaltime S+D+P+3E+ER.

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;
- Studiu de insorire.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Conform P.U.G. Zalau, aprobat in anul 2010, zona studiata este situata in UTR ISP2 - subzona institutiilor si serviciilor de interes public existente situate in exteriorul limitei construite protejate si UTR ZM - subzona locuinte cu regim mediu-mare de inaltime si institutii si servicii publice situate in exteriorul limitei construite protejate propuse, ce necesita elaborare de PUZ;

Terenul studiat se invecineaza la Nord cu strada Alexandru Ioan Cuza si teren proprietate privata CAD 67865. La Est, zona studiata se invecineaza cu teren proprietate privata cu NR. CAD 67865, CAD 68775, CAD 63789, teren domeniu public (str. Alexandru Lapusneanu) si teren proprietate privata cu nr. CAD 70964. La Vest zona studiata se invecineaza cu teren domeniu public - Gradinita existenta si teren proprietate privata cu nr. CAD 69296. Terenul domeniu public cu gradinita existenta este teren imprejmuit si delimitat fata de vecinatati. La Sud, zona studiata se invecineaza cu strada Corneliu Coposu.

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

In prezent, terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Zalău. Î Imobilul se afla situat partial in zona de institutii si servicii publice existente situate in exteriorul limitei construite protejate (ISP2) si partial in zona mixta propusa (ZM) Imobilul se afla in zona "A" de impozitare fiscala a municipiului; Conform CF. Categoria de folosinta este faneata.

- **Potential de dezvoltare**

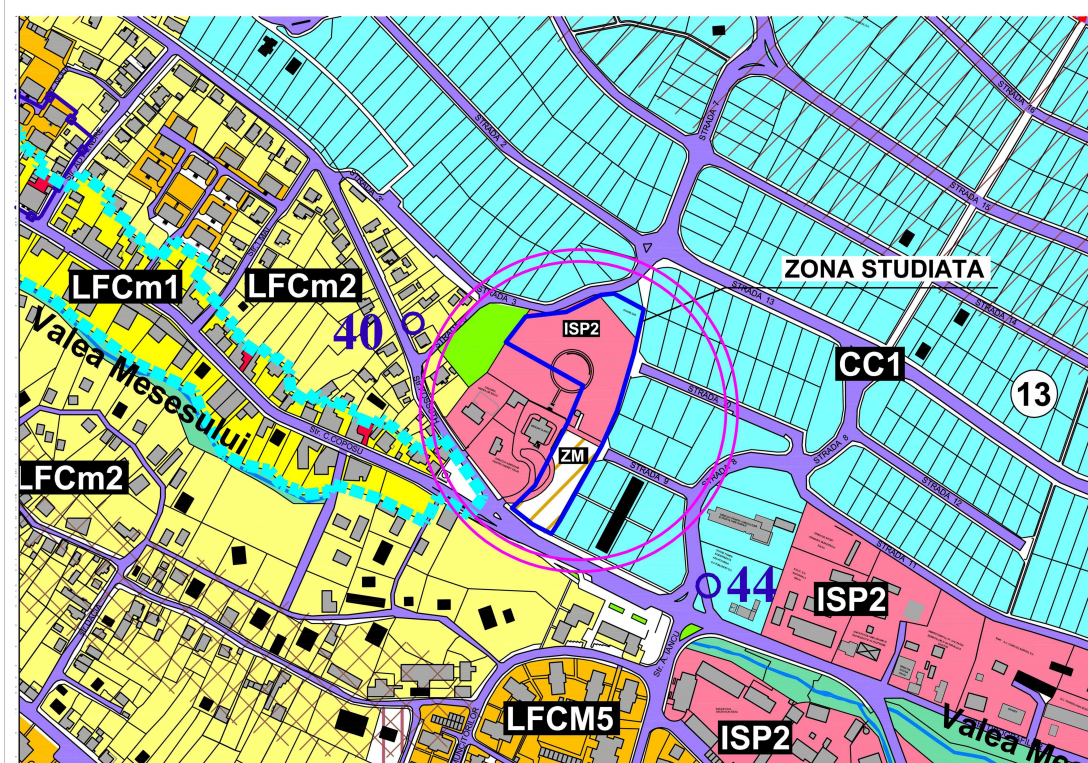
Amplasamentul, prin pozitionarea sa, se dovedeste propice investiei, neproducand niciun fel de disconfort vecinatatilor.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

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

Zona propusă pentru întocmirea PLANULUI URBANISTIC ZONAL, este situată în intravilanul municipiului Zalău, pe strada Corneliu Coposu, nr. FN., jud. Salaj. Suprafata totala studiata in PUZ este de 10536,00 mp.

Terenul este proprietatea privata a SC Tranger SA Zalau, inregistrat în CF nr. 50136 Zalau, nr. CAD 50136, in suprafata de 10536,00 mp si este situat in intravilanul Municipiului Zalau; Se noteza antecontract de vanzare-cumparare încheiat între Tranger SA în calitate de prominetă-vânzătoare si Sălzal Construct SRL în calitate de prominetă - cumpărătoare si Zalimobrar SRL în calitate de prominetă - cumpărătoare.



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

Accesul la parcela studiata se poate face din partea sudica, de pe strada Corneliu Coposu, din partea nordica de pe strada A. Ioan Cuza.

La strada Corneliu Coposu, strada A. Ioan Cuza si strada Alexandru Lapusneanu exista retele de apa, canal, electrice, gaze naturale si telecomunicatii la care noile constructii propuse pe amplasamentul studiat se vor putea bransa.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

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

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

Reteaua de rauri colectata de valea Zalaului s-a adancit in formatiunile friabile neomogene si au fragmentat regiunea, separand-o in interfluvii relative scurte, orientate perpendicular pe directia culmii Mesesului.

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

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

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

Temperatura aerului este într-o evoluție continuă, la 6 valori medii negative în intervalul Decembrie - Februarie și cu valori pozitive în intervalul Martie - Noiembrie. Luna cea mai rece este Ianuarie (-2,4°C) iar cea mai caldă Iulie (19,6°C). Din datele prelucrate rezultă că mediile lunare ale temperaturilor maxime zilnice sunt pozitive în tot cursul anului, oscilând între 0,9°C la 3,8°C iarna (Decembrie - 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 advectione 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 zonel Zalau o constitue distributia semestrială inegala 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 inregistreza vara 39% si primavara 26%. Toamna si iarna cantitatile de precipitatii sunt asemanatoare 18 %, repectiv 17 % din cantitatea anuala. Si in aceasta zona, datorita caracteristicilor specifice climatului temperat-continental, cantitatile de precipitatii din anumiti ani, prezinta abateri semnificative comparativ cu cantitatea medie multianuala.

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

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

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

Reteaua hidrografica

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

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

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

Regimul scurgerii este de tip Carpatic Transilvanean (CT) cu debite mari timpurii de primavara care dureaza 1-2 luni (martie-aprilie). Aceasta perioada este urmata de viiturile de la inceputul verii. Incepand din luna iulie si pana in septembrie se instaleaza seceta hidrologica care se sfarseste cu viiturile de toamna ce au o frecventa de 30-40%. Iarna se pot produce viiturile pe fondul unor mase de aer cald, de origine Mediteraneana si au o frecventa de 10-20 %. Datorita insa gradului ridicat de impadurire a bazinului superior al Vaii Zalaului, producerea unor debite de inundatie este mult atenuata. Debitul mediu multianual al Zalaului la iesirea din municipiu este de cca. 0,5-0,6 m³/s.

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

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

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

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

Zona studiata in PUZ NU ESTE PREVAZUTA in PUG Zalau 2010 ca fiind zona inundabila.

Date privind terenul de amplasament

a) Date privind zona 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 Median al Paraului Meses, pe malul drept al paraului in zona inferioara a versantului.

Versantul are o panta lina, uniforma inclinata spre albia Paraului Meses.

In forajele executate nu am intalnit apa subterana pana la adancimea la care s-a forat, respectiv 4,00 m, ea aparand ca apa izvoare de coasta la adancimi de cca. 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 doua foraje mecanice cu foreza de 100 mm diametru la 4,00 m adancime fiecare. Amplasarea forajelor s-a facut de beneficiar impreuna cu proiectantul de specialitate pentru studii geotehnice. Forajul F1 s-a executat pe amplasamentul din aval al viitorului ansamblu rezidential, iar forajul F2 s-a executat spre amonte amplasamentului.

2. Forajele s-au executat cu o foreza mecanica avand sapa de 100 mm cu recoltarea de probe (tulburate).

3. Lucrarile de teren si laborator s-au executat in perioada 20-26 septembrie 2019.

4. Stratificatia pusa in evidenta:

Forajul F1 - spre aval

- intre 0,00 - 0,15 m adancime am interceptat un strat de sol fertil galben cenusiu;
- intre 0,15-1,00 m adancime am interceptat un strat de argila prafoasa galben cenusie plastic vartoasa, compresibilitate redusa, umflari si contractii mici ($U_L=92\%$);
- intre 1,00 -2,10 m adancime am interceptat un strat de argila prafoasa galben cenusie plastic vartoasa, cu compresibilitate redusa, umflari si contractii mici ($U_L=94\%$);
- intre 2,10-2,90 m adancime am interceptat un strat argila galben verzuie plastic vartoasa, compresibilitate medie si umflari si contractii mici ($U_L=106\%$);
- intre 2,90 - 4,00 m adancime am interceptat un strat de argila vinetie plastic vartoasa, compresibilitate medie si umflari si contractii mici ($U_L=109\%$);

Forajul F2 - spre amonte

- intre 0,00 - 0,15 m adancime am interceptat un strat de fertil cenusiu;
- intre 0,15 - 0,90 m adancime am interceptat un strat de argila prafoasa cenusie plastic vartoasa spre consistenta, compresibilitate redusa, umflari si contractii mici ($U_L=96\%$);
- intre 0,90-2,00 m adancime am interceptat un strat de argila galben verzuie plastic vartoasa, compresibilitate medie, umflari si contractii mici ($U_L = 110\%$);

- între 2,00 - 3,10 m adancime am interceptat un strat de argila neagra plastic vartoasa, compresibilitate medie, umflari si contractii mici ($U_L = 108\%$);
- între 3,10 - 4,00 m adancime am interceptat un strat de argila neagra plastic vartoasa, compresibilitate medie si umflari si contractii mici ($U_L=15\%$);

5. Nu am interceptat apa subterana pana la adancimea de 4,00 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 calitatea de precipitatii cazute.

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

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	Risc moderat	3 punct
Total punctaj		10 puncte

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

Total punctaj 11 puncte

Risc geotehnic redus, iar categoria geotehnică este 2.

Conform STAS 6054-85 adâncimea 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) Fundatiile se vor face in stratele de argile sau argile prafoase la diferite adancimi, functie de felul constructiilor, inaltimea lor si genul de fundatii preconizate a se folosi (fundatii continue sau fundatii izolate) si a materialelor din care se vor executa fundatiile.

d) Presiunea conventională de bază va fi:

$p_{conv} = 300 - 320 \text{ Kpa}$ pentru stratele de argile si $280 - 300 \text{ Kpa}$ pentru stratele de argile prafoase.

Presiunea conventionala se va calcula in functie de adancimea de fundare (D) si latimea fundatiilor (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 imbunatatirii/consolidarii terenului de fundare.

Nu sunt necesare imbunatatiri sau consolidari suplimentare ale terenului de fundare.

Tinand cont de caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare facem cateva recomandari privind proiectarea si executarea fundatiilor prevazute in normativul NP 126/2010:

- inainte de inceperea sapaturilor la fundatii este absolut necesar ca suprafata terenului sa fie curatata si nivelata cu pante de scurgere spre exterior pentru a nu permite stagnarea apelor din precipitatii si scurgerea lor in sapaturile de fundatii;

- toate lucrarile infrastructurii se vor efectua pe tronsoane scurte, fara intreruperi si in timp cat 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 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 (canalizarea pluviala) iar apele menajere vor fi colectate si conduse la canalizarea menajera din apropiere.

- prin masurile de sistematizare verticala trebuie sa se evite stagnarea apelor superficiale la distante mai mici de 3 m in jurul constructiilor.

Prezentul studiu geotehnic poate fi utilizat doar pentru faza de PUZ.

2.4. CIRCULATIA

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

Accesul la parcela studiata se poate face din partea sudica, de pe strada Corneliu Coposu, iar din partea nordica, de pe strada A. Ioan Cuza.

In momentul de față nu exista un acces amenajat la zona studiata.

Strada Corneliu Coposu, este cuprinsa intr-un programul de modernizare ce se va realiza in anul 2020. La amenajarea accesului din strada Corneliu Coposu se va tine seama de propunerea tehnica de modernizare a strazii. Strada A. Ioan Cuza este o strada modernizata.

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

Este necesar a se amana doua accese la zona studiata, unul din strada Corneliu Coposu si un acces din strada A. Ioan Cuza.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

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

Conform PUG Zalau 2010, imobilul se afla situat partial in zona de institutii si servicii publice existente situate in exteriorul limitei construite protejate (ISP2) si partial in zona mixta propusa (ZM). Imobilul se afla in zona "A" de impozitare fiscala a municipiului; Conform CF. Categoria de folosinta este faneata.

Terenul este liber de constructii.

- **Relationari intre functiuni**

Terenul studiat este in suprafata de 10.536,00 mp fiind situat in intravilanul Municipiului Zalau.

Terenul studiat se invecineaza la Nord cu strada Alexandru Ioan Cuza si teren proprietate privata CAD 67865. La Est, zona studiata se invecineaza cu teren proprietate privata cu NR. CAD 56765, CAD 68775 - teren cuprins in PUZ Livada Meses cu indicativul LV1, nr. CAD 63789, teren domeniu public (str. Alexandru Lapusneanu) si teren proprietate privata, nr CAD 70964, teren curins in Puz Livada Meses cu indicativul CM3. La Vest zona studiata se invecineaza cu teren domeniu public ISP2 - Gradinita existenta si teren proprietate privata. Terenul domeniu public cu gradinita existenta este teren imprejmuit si delimitat fata de vecinatati. La Sud, zona studiata se invecineaza cu strada Corneliu Coposu.

- **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 nu prezinta bransamente la retelele situate la strada Corneliu Coposu, strada A. Ioan Cuza si strada Alexandru Lapusneanu.

Exista posibilitatea racordarii la retele existente pe aceste strazi.

- **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 intravilanul municipiului Zalau, avand categoria de folosinta faneata.

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

2.6. ECHIPARE EDILITARA - SITUATIA EXISTENTA

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

Alimentarea cu energie electrica

La strada Corneliu Coposu si str. A. Ioan Cuza exista retea electrica LES 0,4 kV in conductor izolat si firide de bransament. Bransamentele existente pt. constructiile din vecinatate sunt realizate subteran.

In interiorul zonei studiate in PUZ nu exista retele electrice.

Alimentarea cu apa potabilă

Pe strada Corneliu Coposu si pe strada A. Ioan Cuza, exista retele de alimentare cu apa din polietilena cu Dn 110 mm, de unde sunt aprovizionate constructiile invecinate din zona.

În interiorul zonei studiate în PUZ nu există rețele de alimentare cu apă potabilă.

Rețele de termoficare

Pe zona studiată există o rețea supraterană de termoficare, din oțel. Rețeaua este dezafectată.

Rețele de canalizare

Pe strada Corneliu Coposu există o rețea de canalizare menajeră din tuburi de beton având diametru DN = 300 mm. Aceasta va fi înlocuită în viitorul apropiat cu o conductă din PVC cu DN = 400 mm. Pe strada A. Ioan Cuza există rețea de canalizare menajeră din PVC cu DN = 250 mm, rețele la care se vor putea racorda și construcțiile propuse în zona studiată.

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

Canalizarea pluvială

La strada Corneliu Coposu și strada A. Ioan Cuza există o rețea subterană de preluare a apelor pluviale.

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

Alimentare cu gaz metan

La strada Corneliu Coposu, Strada 9 și strada Ștefan cel Mare există rețele subterane de presiune redusă cu Dn = 90 mm, de alimentare cu gaze naturale a construcțiilor din zona.

În zona studiată în PUZ există o conductă supraterană de gaze naturale, de presiune medie având Dn = 200 mm, conductă ce porneste de la strada Corneliu Coposu și traversează zona studiată până la strada Alexandru Ioan Cuza.

Aceasta va fi relocală la limita de proprietate a beneficiarului.

Rețele de telefonie, cablu TV și internet

La strada Corneliu Coposu există rețele de telefonie, cablu tv și internet, ale diferiților operatori locali la care se vor putea racorda viitoarele construcții.

• Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile zonei sunt date de necesitatea racordării la rețelele edilitare din zona și de relocare la limita de proprietate a conductei de gaze naturale de presiune medie OL DN=200 mm.

De asemenea este necesară dezafectarea unei conducte supraterane dezafectate, ce traversează proprietatea, și care servea la transportul agentului termic.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- **Reletia cadru natural - cadrul construit**

Terenul studiat este teren avand categoria de folosinta faneata, in intravilan.

Investitia viitoare propusa in zona nu va prezenta un impact asupra mediului.

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

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

Construciile propuse - Ansamblu zona mixta AZM - locuinte colective si spatii pentru activitati comerciale si servicii si Locuinte si functiuni complementare insiruite - LFCI, nu presupun deteriorarea mediului inconjurator, deci nu se pune problema realizarii unor lucrari speciale de reconstructie ecologica.

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

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

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

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

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

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Conform PUG Zalau 2010, in zona studiata nu exista teren cu interdictie 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. Construciile propuse nu presupun deteriorarea mediului inconjurator, deci nu se pune problema realizarii unor lucrari speciale de reconstructie ecologica.

Prin lucrarile de proiectare se vor asigura atat protectia solului si subsolului, a bio si ecosistemelor diverse (terestre sau acvatice) actuale sau

viitoare cat si a asezarilor umane, a sanatatii oamenilor cat si protejarea obiectivelor de interes public.

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

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

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

- **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.

Beneficiarii si-au manifestat intentia de a dezvolta zona existenta prin construirea unui Ansamblu zona mixta - AZM, constituit din trei blocuri de locuinte ce vor cuprinde parcuri la subsol, spatii comerciale si pt servicii la demisol si apartamente de locuit la parter si nivelele superioare, si o zona cu functiunea de locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime (locuinte si functiuni complementare insiruite - LFCI)

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor.

Elaborarea documentatiei de tip P.U.Z. este obligatorie in vederea construirii unui ansamblu rezidential si comercial prin schimbarea functiunii existente din zona avand functiunea ISP2 in zona pentru locuinte colective cu regim mediu-mare de si spatii comerciale (Ansamblu zona mixta AZM) si zona cu functiunea de locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime (locuinte si functiuni complementare insiruite - LFCI).

Zona mixta ZM existenta si prevazuta prin PUG Zalau 2010 se va transforma in zona pentru construirea locuintelor cu regim mediu-mare de inaltime si spatii comerciale la demisol (Ansamblu zona mixta AZM).

Conform documentatiei topografice:

Proiectant: SC BLACK- LINE - Dersida

Topograf ing Sabau Dumitru

Descrierea amplasamentului:

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul localitatii Zalau, identificat cu nr. cad 50136 (vechi 751/1) conform CF 50136 Zalau, jud. Salaj.

Prin documentatia de fata se propune realizarea unui plan de situatie cota scara 1:1000 pentru realizarea obiectivului: „Plan Urbanistic Zonal” - „Intocmire PUZ pentru construire ansamblu rezidential si comercial”.

Terenul se afla in proprietatea SC Tranger SA cu sediul in Mun. Zalau, str. Porolisum, nr. 27/A, jud. Salaj conform extrasului CF nr. 50136.

Situatia juridica:

Terenul se afla in proprietatea SC Tranger SA cu sediul in Mun. Zalau, str. Porolisum, nr. 27/A, jud. Salaj conform extrasului CF nr. 50136.

Scopul lucrarii:

Intocmirea unui suport topografic scara 1:1000 in vederea realizarii obiectivului:

„Intocmire PUZ pentru construire ansamblu rezidential ci comercial”

Suprafata zonei studiate este de 10.536 mp.

Metode de lucru:

Pentru realizarea planului de situatie sc 1:1000 s-a adoptat sistemul de proiectie Stereo 70 si sistemul de nivelment Zero Marea Neagra.

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

Preciziile obtinute:

Preciziile obtinute se incadreaza specificului lucrarilor pentru care au fost efectuate si sunt prezentate in fisierul rw5 pentru fiecare punct in parte.

Situatia existenta:

Terenul studiat in suprafata de 10.536 mp, este situat in intravilanul localitatii Zalau, inscris in CF 50136, conform PUG al Mun. Zalau.

Situatia propusa:

Prin documentatia de fata se propune realizarea unui plan de situatie cota scara 1:1000 pentru realizarea obiectivului: „Intocmire PUZ pentru construire ansamblu rezidential si comercial”

Suprafata zonei studiate pentru realizarea planului este de 10.536 mp.

Continutul planului:

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

Pentru realizarea planului de situatie sc. 1:1000 s-a adoptat sistemul de proiectie Stereo 70 si sistemul de nivelment Zero Marea Neagra.

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

Calculul suprafetelor s-a facut analitic.

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

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

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

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

Planul topografic a fost intocmit ca si grad de detaliere sc1:200-1:500 iar intocmirea lui s-a facut pe suport electronic in format vectorial si se va preda beneficiarului atat in format vectorial cat si in format analogic prin tiparirea acestuia la scara dorita 1:200;1:500;1:1000 in scopul pentru care va fi folosita.

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

Pentru o buna gestionare a planului acesta a fost creat pe straturi diferite astfel fiecare element de detaliu este creat pe strat diferit (retele, constructii, camine, alei, drumuri, poduri, garduri, limite, puncte, indentificatori nr, cod, destinatie).

Punctele masurate ca si punctele radiate se regasesc in formatul vectorial pe doua straturi:

- points in care punctele sunt prezentate in format 3d x,y,z;
- points 2D in care punctele sunt prezentate in format 2D x,y avand z=0.00

Toate punctele masurate au fost masurate cu coduri fiecare punct avand pe stratul cod descrierea sumara a ceea ce reprezinta acel punct masurat.

e. Modul de materializare a limitelor

Pentru realizarea investitiei in urma intocmirii proiectului tehnic si a planului de traversare de catre proiectant, in faza executiei se vor trasa elementele caracteristice ale investitiei propuse prin proiect.

Materializarea acestora se va face dupa caz cu borne tip FENNO, tarusi metalici, tarusi din lemn, reperi de nivel cu buloane metalice.

Dupa realizarea investitiei se vor efectua masuratori ale traseului executat pentru intocmirea planului „as build”.

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 Median al Paraului Meses, pe malul drept al paraului in zona inferioara a versantului.

Versantul are o panta lina, uniforma inclinata spre albia Paraului Meses.

In forajele executate nu am intalnit apa subterana pana la adancimea la care s-a forat, respectiv 4,00 m, ea aparand ca apa izvoare de coasta la adancimi de cca. 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 doua foraje mecanice cu foreza de 100 mm diametru la 4,00 m adancime fiecare. Amplasarea forajelor s-a facut de beneficiar impreuna cu proiectantul de specialitate pentru studii geotehnice. Forajul F1 s-a executat pe amplasamentul din aval al viitorului ansamblu rezidential, iar forajul F2 s-a executat spre amonte amplasamentului.

2. Forajele s-au executat cu o foreza mecanica avand sapa de 100 mm cu recoltarea de probe (tulburate).

3. Lucrarile de teren si laborator s-au executat in perioada 20-26 septembrie 2019.

4. Stratificatia pusa in evidenta:

Forajul F1 - spre aval

- intre 0,00 - 0,15 m adancime am interceptat un strat de sol fertil galben cenusiu;
- intre 0,15-1,00 m adancime am interceptat un strat de argila prafoasa galben cenusie plastic vartoasa, compresibilitate redusa, umflari si contractii mici ($U_L=92\%$);
- intre 1,00 -2,10 m adancime am interceptat un strat de argila prafoasa galben cenusie plastic vartoasa, cu compresibilitate redusa, umflari si contractii mici ($U_L=94\%$);
- intre 2,10-2,90 m adancime am interceptat un strat argila galben verzuie plastic vartoasa, compresibilitate medie si umflari si contractii mici ($U_L=106\%$);
- intre 2,90 - 4,00 m adancime am interceptat un strat de argila vinetie plastic vartoasa, compresibilitate medie si umflari si

contractii mici ($U_L=109\%$);

Forajul F2 - spre amonte

- între 0,00 - 0,15 m adancime am interceptat un strat de fertil cenusiu;
- între 0,15 - 0,90 m adancime am interceptat un strat de argila prafoasa cenusie plastic vartoasa spre consistenta, compresibilitate redusa, umflari si contractii mici ($U_L=96\%$);
- între 0,90-2,00 m adancime am interceptat un strat de argila galben verzuie plastic vartoasa, compresibilitate medie, umflari si contractii mici ($U_L = 110\%$);
- între 2,00 - 3,10 m adancime am interceptat un strat de argila neagra plastic vartoasa, compresibilitate medie, umflari si contractii mici ($U_L = 108\%$);
- între 3,10 - 4,00 m adancime am interceptat un strat de argila neagra plastic vartoasa, compresibilitate medie si umflari si contractii mici ($U_L=15\%$);

5. Nu am interceptat apa subterana pana la adancimea de 4,00 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 calitatea de precipitatii cazute.

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

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	Risc moderat	3 punct
Total punctaj		10 puncte

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

Total punctaj 11 puncte

Risc geotehnic redus, iar categoria geotehnică este 2.

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

b) Precizări privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament.

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

c) Fundațiile se vor face în stratele de argile sau argile prafoase la diferite adâncimi, în funcție de felul construcțiilor, înălțimea lor și genul de fundații preconizate a se folosi (fundații continue sau fundații izolate) și a materialelor din care se vor executa fundațiile.

d) Presiunea convențională de bază va fi:

$p_{conv} = 300 - 320$ Kpa pentru stratele de argile și $280 - 300$ Kpa pentru stratele de argile prafoase.

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 curățată și nivelată cu pante de scurgere spre exterior pentru a nu permite stagnarea apelor din precipitații și scurgerea lor în săpăturile de fundații;

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

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

- terasamentele rezultate în urma săpăturilor vor fi evacuate în afara amplasamentului construcției;

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

- trotuarul din jurul construcțiilor va avea lățimea minimă de 1,00 m. Se va așeza pe un strat de pământ stabilizat în grosime de 20 cm prevăzut cu pantă de 5% spre exterior. El trebuie să fie etans, putând fi confecționat din asfalt turnat sau din dale de piatră 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 (canalizarea pluviala) iar apele menajere vor fi colectate si conduse la canalizarea menajera din apropiere.
- prin masurile de sistematizare verticala trebuie sa se evite stagnarea apelor superficiale la distante mai mici de 3 m in jurul constructiilor.

Prezentul studiu geotehnic poate fi utilizat doar pentru faza de PUZ.

3.2. PREVEDERI EXISTENTE ALE PUG pentru zona studiata

conform PUG Zalau 2010, imobilul se afla situat partial in zona de institutii si servicii publice existente situate in exteriorul limitei construite protejate (ISP2) si partial in zona mixta propusa (ZM).

ISP2 - SUBZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC EXISTENTE SITUATA IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUIE PROTEJATE

Funcțiunea dominantă este de institutii si servicii de interes public existente: administrative, financiar-bancare, cultura, culte, sanatate, asistenta sociala, invatamant, sport, turism, comert si servicii.

Zona contine institutii si servicii de interes public dispersate existente in exteriorul zonei construite protejate.

Funcțiunile complementare admise in zona sunt:

- circulatie pietonala, a ciclistilor si rutiera, parcar si garaje publice subterane, spatii verzi, mobilier urban si echipare edilitara.

Utilizarea functionala a terenurilor

Utilizari permise: - toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile regulamentului de urbanism.

Utilizari permise cu conditii : - orice interventie in exteriorul zonei construite protejate, care cuprinde institutii/ servicii publice dispersate, este conditionata de existenta PUZ/ PUD, ce se va elabora si aproba pentru fiecare obiectiv in parte, insotit de un regulament, corelat cu cel de fata;

Utilizari interzise:

- unitati productive, sau incomode prin traficul generat;
- unitati agro-zootehnice;
- abatoare;
- statii de intretinere auto;

- constructii provizorii de orice natura;
- depozite en gros/ de substante inflamabile sau toxice/ materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

ZM - ZONA MIXTA - CUPRINDE: SUBZONA LOCUINTE CU REGIM MEDIU-MARE DE INALTIME (LFCM5) SI INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SITUATE IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUITE PROTEJATE (ISP3) PROPUSE, CE NECESITA ELABORARE DE PUZ.

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

Funcțiunile complementare admise în zona sunt:

- comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florarie, xerox), profesii liberale, sedii firme, dispensar/ cabinet medical la parter, dacă S utilă este sub 200 mp;
- creșe/ grădinițe la parter, 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 pentru copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

Utilizarea funcțională a terenurilor

Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

Utilizări permise cu condiții: orice intervenție din exteriorul limitei construite protejate, este condiționată de existența PUZ/ PUD însoțit de un regulament, corelat cu cel de față;

Utilizări interzise:

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

3.3. 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 va realiza de pe strada Corneliu Coposu pentru Ansamblu zona Mixta - AZM prin amenajarea unei legături de acces.

Pentru zona LFCI - Locuințe și funcțiuni complementare înscrise se va realiza un acces de pe strada A. Ioan Cuza.

Propunerea de acces la parcelă, din strada Corneliu Coposu va ține seama de Proiectul tehnic de modernizare a strazii Corneliu Coposu, proiect implementat de Primăria Zalău și care se va realiza în anul 2020.

În interiorul zonei AZM - Ansamblu zona mixta se va asigura un acces carosabil cu lățimea de 7,00 m și un acces pietonal cu lățimea de 2,00 m.

În interiorul zonei pentru locuințe înscrise LFCI - se va amenaja o cale de acces auto cu lățimea de 7,00 m și trotuar de 1,00 m pe o parte.

La capatul strazii se va amenaja o zonă de întoarcere pentru autoturisme.

Drumul de incintă va fi un drum privat, în interior având acces doar riveranii.

Punctul de colectare a gunoierului menajer a fost amplasat la intrarea pe proprietate. Acesta va fi amplasat subteran și cu acces din strada A. Ioan Cuza. Accesul la acesta va fi de asemenea privat.

Toate locuințele colective vor avea prevăzute câte 1 loc de parcare. Acesta va fi asigurat fie în zona subsolului (zonă prevăzută pentru parcare) fie la exterior în locurile de parcare propuse.

Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă, loc propus în dreptul fiecărei locuințe.

Este interzisă parcare și/sau staționarea autovehiculelor în afara proprietăților, pe spațiile publice (cai de circulație, spații verzi, etc).

Pentru funcțiunile comerciale se asigura 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 400-600 mp.

Structuri rutiere propuse a se folosi la reabilitare, modernizare

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

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

Documentațiile tehnice ce se vor întocmi se vor încadra în normele privind protecția mediului și vor fi compatibile cu reglementările naționale în privința protecției mediului, precum și cu legislația europeană în

domeniul mediului, dispunând și de acordul Agenției Pentru Protecția Mediului în acest sens.

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

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

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

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

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

În interiorul proprietăților, spațiul situat în imediata vecinătate a clădirilor va fi amenajat prin trotuare betonate și/sau cu dale (pavele).

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

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

Zonele de carosabil mai pot fi soluționate și prin executarea unui sistem rutier tot cu o infrastructură din piatră spartă și balast peste care să se aplice beton rutier și strat final sau caile de circulație auto vor fi pavate/betonate.

Pe zonele de extremități cât și în zone evaluate corespunzător pentru descarcarea apelor pluviale se vor prevedea canale pluviale pereate cu grilaj metalic sau prefabricate de beton la partea superioară.

Burlanele vor evacua apa meteorică preluate de la nivelul acoperișului direct în sistemul de canalizare pluvială prevăzut în incintă.

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

Spațiile verzi vor fi înierbate după terminarea lucrărilor și se vor planta arbuști ornamentali.

La realizarea intersecțiilor s-a ținut cont de prevederile “Normativului privind amenajarea intersecțiilor la același nivel” - CD 173-2001, elementele geometrice rezultate pentru întregul sistem al rețelei stradale permit accesul fără probleme al tuturor mașinilor și utilajelor de intervenție în caz de necesitate.

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Dupa realizarea investitiei, terenurile ramase libere in vecinatatea constructiei, vor fi amenajate ca spatii verzi, cu gazon, arbori si arbusti.

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

Conform PUG 2010 - terenul este situat in intravilanul Municipiului Zalau.

Intocmire PUZ in vederea construirii unui ansamblu rezidential si comercial prin schimbarea functiunii existente din zona avand functiunea ISP2 in zona pentru locuinte colective cu regim mediu-mare de si spatii comerciale (Ansamblu zona mixta AZM) si zona cu functiunea de locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime (locuinte si functiuni complementare insiruite - LFCI) si si stabilirea reglementarilor urbanistice si zonificarea pentru zona studiata.

Astfel se modifica functiunea zonei existente- ISP2 in zona aferenta Ansamblu zona mixta AZM pentru construire de locuinte cu regim mediu-mare de inaltime cu spatii comerciale si servicii la demisol si garaje la subsol.

Se propune ca spatiile comerciale si servicii propuse sa ocupe intreaga suprafata a demisolului.

O parte din zona aferenta ISP2 se va transforma in zona pentru locuinte insiruite si functiuni complementare cu regim mic de inaltime - LFCI (locuinte si functiuni complementare insiruite), conform Plansa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare.

Zona situata in coltul nord estic al parcelei studiate (zona cuprinsa in PUZ Livada Meses) se va transforma in subzona aferenta locuintelor si functiuni complementare cu regim mic de inaltime - LFCI (locuinte insiruite).

Zona mixta ZM existenta si prevazuta prin PUG Zalau 2010 se va transforma in zona pentru construirea locuintelor cu regim mediu-mare de inaltime si spatii comerciale si servicii la demisol (Ansamblu zona mixta AZM).

Regimul de inaltime propus pentru zona studiata in PUZ, regim determinat de panta terenului existent, este urmatorul:

Pentru *Ansamblu zona mixta AZM* - regimul de inaltime propus este S+D+P+4E + Etajul 5 Retras.

La subsol vor fi prevazute parcari. La demisol vor fi prevazute spatii comerciale si spatii pentru servicii, iar la Parter si Etaje apartamente pentru locuit.

Pentru *Zona locuintelor insiruite si functiunilor complementare - LFCI* - regimul de inaltime propus este D+P; D+P+M/ P+1E.

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.

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;
- 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;

ZONA ANSAMBLU REZIDENTIAL si COMERCIAL

Zona studiata va prezenta Ansamblu zona mixta (AZM) ce cuprinde subzona locuintelor colective cu regim mediu-mare de inaltime si spatiilor comerciale si servicii la demisol/parter; si subzona locuintelor unifamiliale insiruite cu regim mic de inaltime (LFCI).

Pentru Ansamblu zona mixta se propune a se realiza 3 blocuri de locuinte, cu parcare la nivelul subsolului, spatii comerciale si servicii la demisol si apartamente de locuit la parter si etajele superioare. Se vor realiza 22 apartamente la fiecare bloc.

Pentru Zona de locuinte insiruite se propune realizarea a 21 locuinte.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe:

- locuințe cu regim mediu-mare de înălțime și servicii publice și/sau spații comerciale la demisol/parter, cu regim mediu-mare de înălțime
S+D+P+4E+E5 retras.
- locuințe unifamiliale, înșiruite, cuplate sau izolate, cu regim mic de înălțime D+P, D+P+M, P+M, P+1E;

Funcțiunile complementare admise în zona sunt:

Subzona AZM

- comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică,
prestări servicii, profesii liberale, sedii firme, birouri,
dispensar/cabinet medical;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei cu caracter central, pentru
întreținere și grupuri sanitare;
- agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie,
marochinarie, etc;
- centru de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie,
cafenea, terasă;
- activități asociative diverse;
- creșe, grădinițe, dacă se asigură minim 100 mp teren de joacă;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje, umbrare;
- împrejurimi de proprietăți;
- spații verzi de protecție, locuri de joacă pentru copii, pergole, chioscuri, terase;
- rețele, construcții și amenajări de echipare edilitară și gospodărire locală;
- alte funcțiuni specifice zonei.

Subzona LFCI

- funcțiuni complementare cu cele de locuire;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje, umbrare;
- împrejurimi de proprietăți;
- spații verzi de protecție, locuri de joacă pentru copii, pergole, chioscuri, terase;
- rețele, construcții și amenajări de echipare edilitară și gospodărire locală;
- alte funcțiuni specifice zonei.

Utilizarea functionala a terenurilor:

Utilizari permise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si respecta functiunile prezentate mai sus.

Utilizari permise cu conditii:

Anexele gospodaresti aferente cladirilor de locuit, avand functiuni complementare celei de locuire vor avea dupa caz documentatii tehnice avizate si autorizate potrivit legii.

Utilizari interzise:

- orice constructii care nu indeplinesc conditiile mentionate anterior;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.);
- discoteca, club, baruri;
- unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unitati agrozootehnice;
- adaposturi pentru animale;
- abatoare;
- biserici, lacasuri de cult;
- statii de intretinere auto, service auto;
- magazine vanzari auto, spalatorii auto;
- constructii provizorii de orice natura cu exceptia lucrarilor de organizare de santier;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozite en gros/ de substante inflamabile sau toxice/ materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectarea selectiva (sticla, hartie, PET, etc);
- ateliere de confectii metalice sau de depozitare produse metalurgice;
- constructii pentru activitati de productie, activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- depozit pentru materiale de constructii;
- parcare autovehiculelor in zona cailor rezervate pentru circulatie;
- parcare autovehiculelor in afara proprietatii;
- orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- antene si echipamente GSM

ZONIFICARE		EXISTENT		Max PROPUS	
		ha	%	ha	%
SUBZONA AZM					
1.	ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR	-	-	0.153	35,00
2.	ZONA CU SPATII VERZI AMENAJATE IN INTERIORUL PARCELELOR	-	-	0.083	19,00
3.	ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, ALEI PIETONALE TROTUARE DE PROTECTIE CU ELEMNTE ADIACENTE, ZONE PAVATE SI PIETRUIE, SITUATE IN INTERIORUL PROPRIETATILOR	-	-	0.197	45.30
4.	ZONA AFERENTA ECHIPARII EDILITARE	-	-	0.003	0,70
5.	TEREN NEAMENAJAT	0.436	100	-	-
T O T A L		0.436	100	0.436	100

Indici maximi de ocupare admisi

OCUPAREA TERENULUI PROCENTE MAXIME	OBIECTIVE SI PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT max %	Construcții	35%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT max mp/Ad	Construcții	2,2

ZONIFICARE		EXISTENT		Max PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.SUBZONA - LFCI					
	ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR	-	-	0,216	35,00
	ZONA CU SPATII VERZI AMENAJATE IN INTERIORUL PARCELELOR (35% din parcela)	-	-	0,216	35,00
	ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, ALEI PIETONALE TROTUARE DE PROTECTIE CU ELEMNTE ADIACENTE, ZONE PAVATE SI PIETRUIE, SITUATE IN INTERIORUL PROPRIETATILOR	-	-	0.102	16,43
	ZONA AFERENTA ECHIPARII EDILITARE	-	-	0.007	1,25
2.	DRUM DE SERVITUTE PT ACCES LA PARCELE	-	-	0,076	12,32
3.	TEREN NEAMENAJAT	0.617	100	-	-
T O T A L		0.617	100	0.617	100

OCUPAREA TERENULUI PROCENTE MAXIME	OBIECTIVE SI PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT max %	Construcții	35%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT max mp/Ad	Construcții	0,9

- capacitatea, suprafața construită și desfășurată

Construcțiile proiectate vor avea un nivel maxim de înălțime S+D+P+4E+E5 retras, pentru Ansamblu Zona mixta - AZM.

Pentru Subzona locuintelor insiruite regimul de inaltime va fi de D+P, D+P+M, P+M, P+1E;

Fiecare locuinta si/sau apartament va avea asigurat un loc de parcare.

S totala construita maxim 35% pentru Subzona blocurilor de locuinte si servicii - AZM si maxim 35 % pentru Subzona locuintelor insiruite - LFCI, cu respectarea retragerilor propuse fata de limitele de proprietate;

Suprafata totala desfasurata maxima construita admisa nu va depasi $CUT = 2,2$ pentru Subzona blocurilor de locuinte si servicii - AZM si $CUT = 0,9$ pentru Subzona locuintelor insiruite - LFCI.

Suprafata spatiu verde propusa pt amenajare - 19% pentru Subzona AZM.

Suprafata spatiu verde propusa pt amenajare 35 % - Subzona LFCI.

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

Construcțiile proiectate vor fi:

Ansamblu zona mixta - AZM cu blocuri de locuinte cu S+D+P+4E+E5 Retras ce vor prezenta la nivelul subsolului spatii pentru parcare, la nivelul demisolului spatii pentru servicii publice si comerciale iar la parter si etajele superioare apartamente de locuit.

Pentru Subzona locuinte si functiuni complementare insiruite - LFCI nivelul de inaltime va fi max P+1E (D+P; P+M, D+P+M);

Acoperisul se poate realiza din tigla sau tabla tip tigla si va fi prevazut cu opritori de zapada.

Pentru blocurile de locuinte se accepta acoperis tip terasa.

Imprejmuirea proprietatii se va putea realiza pe toate laturile și va fi realizată cu fundații continue, soclu din beton de max. 50 cm, iar inchiderea transparenta si realizata din fier, lemn sau plasa metalica. La strada va avea maxim 1,80 m.

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

Toate locuintele colective vor avea prevazute cate 1 loc de parcare. Acesta va fi asigurat fie in zona subsolului (zona prevazuta pentru parcare) fie la exterior in locurile de parcare propuse.

Toate locuintele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare. pe parcela, loc propus in dreptul fiecarei locuinte.

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

Pentru functiunile comerciale se asigura 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp.

- Distanțe:

- aliniament:

- 11 m pt constructiile colective;

(Subzona AZM- conf. Plansa de reglementari urbanistice);

- 5 m pentru constructiile insiruite/ cuplate/ izolate;
(Subzona LFCI - conf. Plansa de reglementari urbanistice);

- laterale:

Subzona AZM:

- 3,5 m retragere de la limita vestica pentru nivelele S+D+P, pentru Blocul nr. 1, urmand ca de la Etajul 1, constructia sa fie retrasa la 6,00 m (distanța dintre parapetul balcoanelor si limita de proprietate), respectiv 7,5 m (distanța dintre peretii fatadelor laterale si limita de proprietate);
- 6,00 m (distanța dintre parapetul balcoanelor si limita de proprietate), respectiv 7,5 m (distanța dintre peretii fatadelor laterale si limita de proprietate);

Subzona LFCI:

- 0 m pt locuinte insiruite;
- 3,0 m pentru locuinte cuplate/ izolate pe cel puțin o parte;
- conform Cod Civil.

- posterioara:

- 3 m pentru locuinte insiruite/ cuplate/ izolate;
- 7,5 m pentru locuintele colective (blocurile propuse);

- Accese pietonale si auto:

Accesul auto si pietonal se propune a se realizeaza pe doua parti: de pe strada Corneliu Coposu pentru Ansamblu Zona Mixta si de pe strada Alexandru Ioan Cuza pentru Subzona locuinte si functiuni complementare insiruite - LFCI.

- Accese pt utilaje de stingere a incendiilor:

Masinele pentru stingerea incendiilor vor avea acces de pe cele doua strazi: Corneliu Coposu si Alexandru Ioan Cuza. Latimea de 7,00 m a carosabilului propus asigura accesul usor al acestora in interiorul proprietatii.

Inaltimea constructiilor proiectate va fi:

- cota ± 0.00 va reprezenta cota parterului;
- maxim + 15,00 m la Etajul 4 si +18,00 m la Etajul 5 Retras, va prezenta cota la streasina/atic pt constructiile din Subzona AZM;
- maxim + 7,00 m va reprezenta cota la streasina pt constructiile din Subzona LFCI.

În ceea ce privește procentul de ocupare și utilizare a terenurilor, constructiile propuse vor prezenta urmatoorii indici:

POT max propus = 35 % - pentru Subzona AZM;
 CUT max propus = 2,2 - pentru Subzona AZM;

POT max propus = 35 % - pentru Subzona LFCI;
 CUT max propus = 0,9 - pentru Subzona LFCI;

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa

Pentru Ansamblu Zona Mixta, se propune realizarea unui bransament la strada Corneliu Coposu cu diamentru DN= 63 mm racordat la rețeaua existentă pe strada Corneliu Coposu cu diamentru DN= 110 mm.

Pt Subzona locuințelor insiruite, se va realizarea unui bransament cu diamentru DN= 63 mm la strada A. Ioan Cuza și DN = 25mm pentru cele două case separate de pe str. I. Cuza.

Pt subzona locuințelor insiruite, se va realizarea unui bransament cu diamentru DN= 63 mm la strada A. Ioan Cuza cu un camin de apometru cu contor general, o extindere de rețea Dn 63mm pe drumul privat și bransamente Dn 25mm pentru fiecare imobil cu camine de apometru.

Pentru zona de blocuri se propune un bransament Dn 63 mm de pe str. Coposu cu camin de apometru cu contor general și rețea pe drumul privat.

Se vor realiza camine de apometru la limita de proprietate.

Calculul pentru determinarea necesarului de apă potabilă se efectuează pentru un număr de 270 persoane, conform SR EN 1343/2006.

Astfel avem :

Necesar de apa	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [m3/h]
	120	270	1,50	3,00	32,400	2,025	6,075

unde:

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

Soluții privind instalațiile cu hidranți de incendiu exteriori

Pe strada Alexandru Lapusneanu, există un hidrant de incendiu stradal, la o distanță de circa 23 m față de zona studiată. Pe strada Stefan

cel Mare exista un hidrant de incendiu stradal situat la cca. 122 m de zona studiata in PUZ. Pe strada Corneliu Coposu, in apropierea fantanii arteziene existente, se afla un hidrant de incendiu stradal situat la cca. 87 m fata de zona studiata in PUZ.

Reteaua de alimentare cu apa a consumatorilor de pe strada Alexandru Lapusneanu, strada Corneliu Coposu si strada A. Ioan Cuza are diametru Dn=110 mm. Aceasta retea asigura conditiile de debit si presiune necesare stingerii incendiilor dupa caz.

Constructiile propuse pe parcela beneficiarului nu necesita asigurarea cu hidranti interiori sau exteriori.

Canalizarea menajera

In interiorul zonei studiate se vor realiza retele de canalizare menajera avand diametru DN = 250 mm.

Pentru Ansamblu Zona Mixta, se propune realizarea unui bransament pentru evacuarea apelor uzate menajere, la reseaua de canalizare situata la strada Corneliu Coposu.

Pt Subzona locuintelor insiruite, se va realiza o retea de canalizare menajera PVC Dn 250mm la reseaua de canalizare menajera situata la strada A. Ioan Cuza.

Toate grupurile sanitare si zona bucatariei vor fi legate la canalizarea menajera proiectata prin piese de curatire (camine de racord).

Calculul s-a facut pentru un numar de 270 persoane.

Debitul preluat prin canalizare conform STAS 1846/90 este de 100% din debitul de consum:

Centralizat avem:

Necesar de apa	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [l/s]
	120	270	1,40	2,50	32,400	2,025	6,075
Debit preluat la canalizare					32,400	2,025	6,075

Debitul maxim care se va evacua in retea este de 6,075 l/s.

Canalizarea pluviala

Se propune realizarea unei retele subterane de canalizare pluviale sau rigole acoperite, care va prelua apa din precipitatii, provenita atat de pe platforme, trotuare, cat si de pe acoperisul constructiilor ce se vor realiza in zona.

Apele pluviale, considerate curate se vor deversa in reseaua de canalizare pluviala existenta la strada Corneliu Coposu si strada A. Ioan Cuza.

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

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 $Q_{pl} = 51,782$ l/s vor fi evacuate in reseaua de canalizare pluviala a municipiului Zalau de pe strada Corneliu Coposu si strada A. Ioan Cuza.

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

$$Q_{pl.} = m \times S_1 \times \phi_1 \times i + m \times S_2 \times \phi_2 \times i + m \times S_3 \times \phi_3 \times i = 0,8 \times 0,369 \times 0,90 \times 95 + 0,8 \times 0,375 \times 0,85 \times 95 + 0,8 \times 0,305 \times 0,1 \times 95 = 25,239 + 24,225 + 2,318 = 51,782 \text{ l/s}$$

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 suprafete ocupate ;

[ϕ_1] - coeficient de scurgere pentru suprafete construite ($\phi_1 = 0,90$);

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

[ϕ_3] - coeficient de scurgere pentru incinte nebetonate ($\phi_3 = 0,10$).

S_1 - suprafata construita = 0,369 ha

S_2 - suprafata zona carosabil, parcaje, alei si trotuare
= 0,375 ha

S_3 - suprafata spatii verzi amenajate, etc.
= 0,305 ha

S_{totala} - suprafata amplasament = 1,053 ha

Alimentarea cu energie electrica

Se vor realiza bransamente subterane la reseaua existenta in zona, de la cea mai apropiata firida de bransament, pentru a alimenta constructiile proiectate. Bransamentele se vor realiza la strada Corneliu Coposu si strada Alexandru Ioan Cuza.

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.

Alimentare cu gaz metan

Se va realiza o extindere a retelei de gaze naturale subterana cu $D_n = 90 \text{ mm}$, existenta pe Strada Alexandru Lapusneanu sau Strada Corneliu Coposu, pt Subzona AZM. Se vor adopta solutiile cele mai convenabile.

Pentru zona constructiilor insiruite se va realiza o extindere a retelei existente pe strada Stefan cel Mare.

In interiroul proprietatii instalatia de utilizare exterioara se va realiza din teava PE, montata ingropat, iar in interiorul cladirii din OL, aparent.

Conducta de gaz de medie presiune se va muta la limita de proprietate.

Microclimatul

Pentru cladirile proiectate, incalzirea spatiilor se va face cu microcentrale individuale pe gaz cu condensare.

Rețele de telecomunicatii

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

Acestea se vor amplasa in canale tehnice realizate odata cu realizarea celorlalte utilitati.

Gospodărire locală

Zona Ansamblu zona mixta - AZM va fi deservita de punctul gospodăresc existent pe strada Alexandru Lapusneanu.

De asemenea pentru Zona de locuinte insiruite si functiuni complementare LFCI se va amenaja un punct de colectare selectiva a gunoiului menajer, amplasat subteran.

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

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

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

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

**SE VOR RESPECTA CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE
DETINATORILOR DE REȚELE.**

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

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

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

- luarea de masuri si precautii pentru evitarea efectelor adverse asupra mediului, a efectelor nocive sau de intrerupere a activitatii cauzate de executarea lucrarilor. Acest lucru se va face prin evitare sau suprimare acolo unde este posibil, si nu prin diminuare sau atenuarea efectului generat.
- respectarea tuturor legilor si a reglementarilor europene, nationale si locale de protectie a mediului. Numirea personalului cu sarcina de a pune in practica masurile de protectie a mediului.
- diminuarea intensitatii emisiilor de praf, pentru a se evita sau scadea efectele adverse asupra calitatii aerului.
- pastrarea fluxului de trafic pietonal si al autovehiculelor, a accesului public la siturile si obiectivele din imediata vecinatate.
- diminuarea deranjamentelor produse si reimpaspartarea 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 Corneliu Coposu si la strada A. Ioan Cuza.

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

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

Exploatarea si intretinerea sistemelor de tratare, inmagazinare si distributie a apei potabile si controlul calitatii apei produse revin producatorilor/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. Dupa realizarea canalizarii menajere in sistem centralizat, proprietarii se vor bransa obligatoriu la reseaua de canalizare a municipiului.

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

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

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

Indepartarea apelor uzate menajere si fecaloid menajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare; 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 in 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 conductasi 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.

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 constructiilor. 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;
- În perioada realizării construcțiilor, obiectivele trebuie protejate cu plase de protecție care să rețină particulele de praf;
- Materialele de constructii pulverulente se vor manipula in asa fel incat sa se reduca la minim nivelul particulelor ce pot fi antrenate de curentii atmosferici;

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

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

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

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

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

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

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

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

Prevenirea poluarii solului si subsolului

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

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

La decopertare se vor respecta prevederile din autorizatia de construire.

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

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

- tasare datorita accesului si stagnarii utilajelor;
- decopertare sol la sistematizarea terenului;
- inlaturarea solului, in zonele invecinate, prin compactare si destructurare;
- lucrarile de constructii a retelelor de canalizare interioara, alimentarea cu apa, vor afecta temporar structura solului, prin executarea sapaturilor pentru 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 gospodarierea corespunzatoare a deseurilor rezultate;
- pe durata executiei lucrarilor deseurile de constructii se vor colecta separat si se vor elimina la un depozit automatizat de deseuri sau se vor valorifica prin unitati autorizate;
- pamantul rezultat din sapatura se va stoca temporar pe amplasament si se va reutiliza la refacerea la starea initiala a terenului, concomitent cu executia lucrarilor pe anumite zone, in conditiile cerute de normele tehnice de constructii;
- evitarea eventualelor deversari in timpul functionarii instalatiilor;
- impermeabilizarea prin betonare a tuturor zonelor unde ar exista posibilitatea unor deversari accidentale;
- realizarea unor retele de canalizare etanse, cu racorduri etanse si flexibile, amplasate corespunzator in sol, pe un strat de nisip. Adancimea conductelor va fi de 0,80 m, astfel incat sa nu afecteze natura si structura solului;

Prin respectarea tuturor masurilor de organizare, functionare a obiectivului, precum si a prevederilor din domeniul protectiei mediului,

protecției și securității muncii, poluările accidentale cu impact semnificativ asupra solului pot fi prevenite și vor fi evitate.

Măsuri pentru protecția factorului de mediu sol

În perioada de execuție a lucrărilor în vederea realizării obiectivelor propuse se considera ca factorul de mediu sol poate fi influențat de următoarele:

- depozitarea necontrolată pe spații neamenajate a deșeurilor rezultate din activitățile de construcții;
- depunerea pulberilor și a gazelor din motoarele cu ardere internă a utilajelor și spălarea acestora de către apele pluviale urmate de infiltrarea în subteran;
- scapări accidentale sau intenționate de carburanți, uleiuri, ciment, substanțe chimice sau alte materiale poluante, în timpul manipularii sau stocării acestora.
- spălarea agregatelor, utilajelor de construcții sau a altor substanțe de către apele de precipitații poate constitui o altă sursă de poluare a solului;
- perturbarea structurii geologice prin lucrările de escavații pentru realizarea fundațiilor și ale structurii clădirilor.

Se menționează că activitatea ce se va desfășura în perioada de execuție va avea caracter temporar, manifestându-se și prin ocuparea pe o perioadă limitată a unor suprafețe de teren pentru organizările de șantier și drumurile de acces.

Nu se vor introduce substanțe poluante în sol și nu se va modifica structura sau tipul solului.

Lucrările care se vor efectua pentru dotările tehnico-edilitare se vor executa îngrijit, cu mijloace tehnice adecvate în vederea evitării pierderilor accidentale pe sol și în subsol.

Caile rutiere și parcarile vor fi impermeabilizate pentru evitarea poluării solului cu uleiuri și produse petroliere.

Se interzice depozitarea de pământ excavat sau materiale de construcții în afara amplasamentului obiectivului și în locuri neautorizate.

În perioada de exploatare se considera că factorul de mediu sol va fi afectat de ocuparea definitivă a terenului cu diferite amenajări și construcții. Extinderea suprafețelor de teren vine în întâmpinarea satisfacerii necesarului de zone de servicii de interes general pentru populație.

Se precizează că Planul Urbanistic Zonal are ca obiectiv protecția mediului, în acest sens lucrările menționate mai sus (ecologizarea zonelor poluate, crearea de spații verzi, etc) va îmbunătăți calitatea factorului de mediu sol.

• Prevenirea producerii riscurilor naturale

Situațiile de risc pot apărea numai în cazurile de nerespectare a prevederilor legislative și încălcarilor grave din domeniul protecției

mediului, protecției și securității muncii, sau în cazul în care nu sunt respectate tehnologiile de exploatare stabilite prin actele de reglementare.

Situațiile de risc potențial sunt:

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

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

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

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate.**

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin rețeaua de canalizare propusă, care va funcționa gravitațional și vor fi deversate în rețeaua stradală a municipiului Zalău.

În interiorul zonei studiate se vor realiza rețele de canalizare menajeră având diametru DN = 250 mm.

Pentru Ansamblu Zona Mixtă, se propune realizarea unui bransament pentru evacuarea apelor uzate menajere, la rețeaua de canalizare situată la strada Corneliu Coposu.

Pt Subzona locuințelor înșiruite, se va realiza o rețea de canalizare menajeră PVC Dn 250mm la rețeaua de canalizare menajeră situată la strada A. Ioan Cuza.

Toate grupurile sanitare și zona bucătăriei vor fi legate la canalizarea menajeră proiectată prin piese de curățire (camine de racord).

Apele uzate menajere

- **Depozitarea controlată a deșeurilor.**

Prin funcțiunea propusă nu vor rezulta deșeuri care necesită regim special de depozitare.

Zona Ansamblu zona mixtă - AZM va fi deservită de punctul gospodăresc existent pe strada Alexandru Lapusneanu.

De asemenea pentru Zona de locuințe înșiruite și funcțiuni complementare LFCI se va amenaja un punct de colectare selectivă a gunoierului menajer, amplasat subteran.

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

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

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

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

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

În zona locuințelor înscrise se propunea amenajarea unui spațiu în interiorul parcelei pentru colectarea gunoierului menajer. Acesta va fi amplasat subteran.

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 deseurile nereciclabile se vor transporta la o stație de transfer și apoi la depozitul zonal de deseuri 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 sălbatică.

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

Activitatea obiectivului nu va produce un impact asupra vegetației și implicit asupra faunei în zona construcțiilor.

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 vegetației afectată în zonele de lucru vor fi plantate alte specii de vegetație;

- 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.

- **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 propunerilor din PUZ.

- **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 rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor executa în zonă ;
- măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea 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 evidentiati 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 persoane fizice - zona studiată în PUZ

- Teren domeniul public:

- teren proprietate publică de interes local - strada Corneliiu Coposu şi strada A. Ioan Cuza - străzi învecinate zonei studiate, dar care nu sunt cuprinse în PUZ.

Suprafaţa totală studiată în PUZ este de 10563 mp (1,056 ha).

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal stabileşte strategia şi reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcţional, tehnic şi estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Analiza situaţiei existente, disfuncţionalităţi, priorităţi;
- Rezolvarea funcţională şi a relaţiilor între obiective;
- Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei;
- Integrarea şi armonizarea noilor construcţii şi amenajări în localitate şi în peisaj;
- Organizarea circulaţiei carosabile şi pietonale în corelaţie şi racordare cu cea existentă în zonă;
- Precizarea regimului de înălţime al construcţiilor şi a indicilor privind utilizarea terenului (POT, CUT);
- Propunerea trecerii în domeniul public a terenurilor necesare realizării infrastructurii;
- Precizarea soluţiilor de echipare tehnico-edilitară şi modul de racordare a acestora la reţelele publice;
- Detalierea formei de proprietate asupra terenurilor;
- Protecţia mediului şi a vecinătăţilor;

Amenajarea urbanistică propune determinarea condiţiilor şi reglementărilor necesare realizării construcţiilor unui Ansamblu rezidenţial şi comercial, amenajarea zonelor cu circulaţii auto şi pietonale, spaţii verzi, cât şi realizarea numărului necesar de locuri de parcare necesare obiectivelor propuse, toate conform legislaţiei în vigoare, în spiritul

solutionarii corecte a tuturor problemelor urbane care pot aparea ulterior.

Dupa aprobarea PUZ-ului parcela va fi dezmembrata dupa cele doua functiuni propuse, respectiv Ansamblu zona mixta - AZM va constitui un lot iar Zona pentru locuinte insiruite - LFCI - un alt lot.

Pentru Subzona Locuintelor Insiruite - LFCI, se accepta dezmembrari ale parcelelor conform parcelarilor propuse prin plansa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare.

Realizarea investitiei propuse va aduce un plus de imagine zonei si va raspunde cerintelor pietei de asigurare cu spatii de locuit si spatii pentru servicii diverse si activitati comerciale, spatii pentru care cererea este in continua crestere.

Intocmit,
Arh. Corneliu Stefan Zebacinski

Volumul 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ:

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL SI COMERCIAL

Proiect nr.: 924 / 2019

Beneficiar: TRANGER S.A.
Zalău, str. Porolissum, nr. 27/A, jud. Salaj

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

Faza de proiectare: P.U.Z.

Data elaborării: 2020

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, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata - intravilan municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu.

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

Prezentul regulament reglementeaza modul de construire, de amplasare a constructiilor, echiparea edilitara si acces la parcelele propuse, pentru terenul situat in intravilanul municipiului Zalau pe care este propusa amplasarea obiectivelor proiectate in zona PUZ.

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

2. Baza legala

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicata), 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 executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.7/1996. cu

- modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicata;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordin Nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor.
- Ordinal comun al Ministerului Administratiei Publice si MAAP nr, 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populatiei;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentatiilor de investitii în constructii:
- Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
- Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 si HCL nr. 30 din 31.10.2012.
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata.
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului.

- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.
- 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 intravilanul municipiului Zalau, teren proprietatea lui Tranger S.A.

Tema proiectului este de Intocmire PUZ in vederea construirii unui ansamblu rezidential si comercial prin schimbarea functiunii existente, din zona avand functiunea ISP2 in zona pentru locuinte colective cu regim mediu-mare de si spatii comerciale (Ansamblu zona mixta AZM) si zona cu functiunea de locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime (locuinte si functiuni complementare insiruite - LFCI) si si stabilirea reglementarilor urbanistice si zonificarea pentru zona studiata.

Astfel se modifica functiunea zonei existente- ISP2 in zona aferenta Ansamblu zona mixta AZM pentru construire de locuinte cu regim mediu-mare de inaltime cu spatii comerciale la demisol si garaje la subsol.

Se propune ca spatiile comerciale si de servicii propuse sa ocupe intreaga suprafata a demisolului.

O parte din zona aferenta ISP2 se va transforma in zona pentru locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime - LFCI (locuinte si functiuni complementare insiruite), conform Plansa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare.

Zona situata in coltul nord estic al parcelei studiate (zona cuprinsa in PUZ Livada Meses) se va transforma in subzona aferenta locuintelor si functiuni complementare cu regim mic de inaltime - LFCI (locuinte insiruite).

Zona mixta ZM existenta si prevazuta prin PUG Zalau 2010 se va transforma in zona pentru construirea locuintelor cu regim mediu-mare de inaltime si spatii comerciale si servicii la demisol (Ansamblu zona mixta AZM).

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

- **Lucrări ce necesită autorizație de construire**

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 emise de Consiliul Local 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 învelitori, acoperisuri, învelitori 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;
- lucrări de compartimentare provizorie nestructurală.

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 integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

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

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

Terenuri agricole din intravilan

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

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

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

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

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

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

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

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

Emisii atmosferice

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

Zgomot

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

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

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

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

Zone construite protejate

In zona nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

In zona studiata nu exista situri arheologice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zonele de protectie sanitara se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzatoare dotarilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

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

- 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 (LA_{eqT}), 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 LA_{eqT} 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;

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;

- **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);
 - groapa compost / locuinta (10 m);

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

- linii electrice aeriene:
 - LEA 20 kV (3 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - LEA sub 1kV (0,1 m intre conductorul extern LEA si locuinte);

- 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;
- 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 pofilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și de asigurarea vizibilității.

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

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

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

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice. In cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente. Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

- Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- Retragera fata de limitele parcelei se va face conform indicatiilor din plansa de Reglementări urbanistice, zonificare.

- Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil si ale prezentului Regulament local de urbanism.

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

- Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu

fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului si autorizatie speciale de construire, eliberate de primaria mun. Zalau.

Accese pietonale

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

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

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

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

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,00 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

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

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

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

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

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

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

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

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 parcare auto în zona căilor de circulație (carosabil, trotuar).

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare locale proiectate;

La clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

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

Toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate subteran;

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

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

Lucrarile 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, pe teren domeniu public, 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;
- 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.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

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 imprejmui:

- a) imprejmui opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmui 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 imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

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

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

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

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic 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 de siguranta si de protectie a instalatiilor edilitare existente in zona

- Se vor respecta recomandarile avizatorilor

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Intocmire PUZ in vederea construirii unui ansamblu rezidential si comercial prin schimbarea functiunii existente din zona avand functiunea ISP2 in zona pentru locuinte colective cu regim mediu-mare de inaltime si spatii comerciale (Ansamblu zona mixta AZM) si zona cu functiunea de locuinte si functiuni complementare cu regim mic de inaltime (locuinte si functiuni complementare insiruite - LFCI) si si stabilirea reglementarilor urbanistice si zonificarea pentru zona studiata.

Astfel se modifica functiunea zonei existente- ISP2 in zona aferenta Ansamblu zona mixta AZM pentru construire de locuinte cu regim mediu-mare de inaltime cu spatii comerciale si servicii la demisol si garaje la subsol.

Se propune ca spatiile comerciale si servicii propuse sa ocupe intreaga suprafata a demisolului.

O parte din zona aferenta ISP2 se va transforma in zona pentru locuinte insiruite si functiuni complementare cu regim mic de inaltime - LFCI (locuinte si functiuni complementare insiruite), conform Plansa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare.

Zona situata in coltul nord estic al parcelei studiate (zona cuprinsa in PUZ Livada Meses) se va transforma in subzona aferenta locuintelor si functiuni complementare cu regim mic de inaltime - LFCI (locuinte insiruite).

Zona mixta ZM existenta si prevazuta prin PUG Zalau 2010 se va transforma in zona pentru construirea locuintelor cu regim mediu-mare de inaltime si spatii comerciale si servicii la demisol (Ansamblu zona mixta AZM).

Regimul de inaltime propus pentru zona studiată in PUZ, regim determinat de panta terenului existent, este urmatorul:

Pentru *Ansamblu zona mixta AZM* - regimul de inaltime propus este S+D+P+4E + Etajul 5 Retras.

La subsol vor fi prevazute parcaruri. La demisol vor fi prevazute spatii comerciale si servicii, iar la Parter si Etaje, apartamente pentru locuit.

Pentru *Zona locuintelor insiruite si functiunilor complementare - LFCI* - regimul de inaltime propus este D+P; D+P+M/ P+1E.

III.1. ZONA ANSAMBLU REZIDENTIAL SI COMERCIAL

Capitolul 1 - Generalitati

Art. 1

Zona studiată va prezenta Ansamblu zona mixta (AZM) ce cuprinde subzona locuintelor colective cu regim mediu-mare de inaltime si spatiilor comerciale si servicii la demisol/parter; si subzona locuintelor unifamiliale insiruite cu regim mic de inaltime (LFCI).

Art. 2 Functiunea dominanta a zonei este cea de locuinte, servicii publice si spatii comerciale:

- locuinte cu regim mediu-mare de inaltime si servicii publice si/sau spatii comerciale la demisol/parter, cu regim mediu-mare de inaltime S+D+P+4E+E5 retras - Subzona AZM
- locuinte unifamiliale, insiruite, cuplate sau izolate, cu regim mic de inaltime D+P, D+P+M, P+M, P+1E; - Subzona LFCI

Art. 3 Functiunile complementare admise in zona sunt:

Subzona AZM

- comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică, prestări servicii, profesii libere, sedii firme, birouri, dispensar/cabinet medical;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei cu caracter central, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinarie, etc;
- centru de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, terasă;
- activități asociative diverse;
- creșe, grădinițe, dacă se asigură minim 100 mp teren de joacă;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje, umbrare;
- împrejurimi de proprietăți;
- spații verzi de protecție, locuri de joacă pentru copii, pergole, chioscuri, terase;
- rețele, construcții și amenajări de echipare edilitară și gospodărire locală;
- alte funcțiuni specifice zonei.

Subzona LFCI

- funcțiuni complementare cu cele de locuire;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje, umbrare;
- împrejurimi de proprietăți;
- spații verzi de protecție, locuri de joacă pentru copii, pergole, chioscuri, terase;
- rețele, construcții și amenajări de echipare edilitară și gospodărire locală;
- alte funcțiuni specifice zonei.

Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor:

Art. 4 - Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și respectă funcțiunile prezentate mai sus (art. 1 -3).

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții:

Anexele gospodărești aferente clădirilor de locuit, având funcțiuni complementare celei de locuire vor avea după caz documentații tehnice avizate și autorizate potrivit legii.

Art. 6 - Utilizari interzise:

- orice constructii care nu indeplinesc conditiile mentionate anterior;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.);
- discoteca, club, baruri;
- unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unitati agrozootehnice;
- adaposturi pentru animale;
- abatoare;
- biserici, lacasuri de cult;
- statii de intretinere auto, service auto;
- magazine vanzari auto, spalatorii auto;
- constructii provizorii de orice natura cu exceptia lucrarilor de organizare de santier;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozite en gros/ de substante inflamabile sau toxice/ materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectarea selectiva aferente locatarilor(sticla, hartie, PET, gunoi menajer, etc);
- ateliere de confectii metalice sau de depozitare produse metalurgice;
- constructii pentru activitati de productie, activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- depozit pentru materiale de constructii;
- parcare autovehiculelor in zona cailor rezervate pentru circulatie;
- parcare autovehiculelor in afara proprietatii;
- orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- antene si echipamente GSM

Art. 7 - Interdictii temporare de construire se stabilesc:

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor carosabile si pietonale.

- Pentru faza de Certificat de urbanism este necesar ca proprietarul sa detina o ridicare topografica in Stereo 70 a terenului, cu inventar de coordonate si viza OCPI.

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

- Pana la obtinerea avizului administratorilor de retele pentru constructii propuse in zonele de protectie a acestora;

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

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
 - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
 - 12 m din ax drum judetean, de o parte si alta;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
- zonele de siguranta fata de:
 - statie de transformare, LEA 220/ 110/ 20kV;
 - antena GSM;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
 - statii de pompare/ tratare;
 - conducta de aductiune a apei potabile;
- 0,8 m de o parte si de alta pentru LES de medie sau/ si joasa tensiune;
- 0,1 m de la conductorul extern pt. LEA mai mica sa egala cu 1kV.
- 0,6 m pentru retele de telecomunicatii.

Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Conform PUZ, planșa Reglementari urbanistice- zonificare U03.

Proprietarii terenurilor, pe a caror suprafața se pot construi doua sau mai multe cladiri de orice natura, au dreptul sa le reparceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afara prevederilor legislației în vigoare, dispozițiilor P.U.Z. și regulamentului local de urbanism.

Se accepta modificari ale parcelelor propuse cu conditia respectarii prevederilor din regulamentul de urbanism in ceea ce priveste dimensiunea minima a unei parcele, latimea frontului stradal, aliniamentul stradal al constructiilor, distantele fata de limita proprietatilor, POT-ul si CUT-ul propuse si aprobate prin prezentul PUZ.

Se accepta dezmembrarea terenului prin impartirea acestuia dupa cele doua subzone propuse: AZM (Subzona - Ansamblu Zona Mixta) si LFCI (Subzona Locuintelor insiruite)

Pentru Subzona Locuintelor Insiruite - LFCI, se accepta dezmembrari ale parcelelor conform parcelarilor propuse prin planșa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare.

Parcelarea terenurilor se va admite în urmatoarele condiții:

- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse;
- respectarea dimensiunilor minime ale parcelelor;
- fiecare parcela sa aiba legatura cu strazi;
- respectarea prevederilor P.U.Z aprobate.

Sunt considerate loturi construibile numai cele care se incadreaza in urmatoarele prevederi:

- front la strada:
 - de minim 30 m pentru locuinte colective;

- de minim 8.00 m pentru cladiri insiruite;
- de minim 12.00 m pentru cladiri cuplate;
- de minim 15.00 m pentru cladiri izolate.
- suprafata minima a parcelei:
 - 1200 mp pentru locuintele colective;
 - 150 mp pentru locuinte insiruite;
 - 300 mp pentru locuinte cuplate;
 - 500 mp pentru locuinte izolate.
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei sau conform plansa Reglementari urbanistice-zonificare U03;

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

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

In cazul amplasarii unor locuinte colective, retragerea fata de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de minim 10 m. Se propune ca Blocul nr. 1 sa fie retras de la aliniament la o distanta de 11,00 m.

Se va respecta alinierea constructiilor prevazuta prin plansa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare.

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

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

- **aliniament:**
 - 11 m pt constructiile colective;
(Subzona AZM- conf. Plansa de reglementari urbanistice);
 - 5 m pentru constructiile insiruite/ cuplate/ izolate;
(Subzona LFCI - conf. Plansa de reglementari urbanistice);

- **laterale:**

Subzona AZM:

- 3,5 m retragere de la limita vestica pentru nivelele S+D+P, pentru Blocul nr. 1, urmand ca de la Etajul 1, constructia sa fie retrasa la 6,00 m (distanța dintre parapetul balcoanelor si limita de proprietate), respectiv 7,5 m (distanța dintre peretii fatadelor laterale si limita de proprietate);
- 6,00 m (distanța dintre parapetul balcoanelor si limita de proprietate), respectiv 7,5 m (distanța dintre peretii fatadelor laterale si limita de proprietate);

Subzona LFCI:

- 0 m pt locuinte insiruite;
- 3,0 m pentru locuinte cuplate/ izolate pe cel puțin o parte;

- conform Cod Civil.

- **posteroara:**

- 3 m pentru locuinte insiruite/ cuplate/ izolate;

- 7,5 m pentru locuintele colective (blocurile propuse);

Distanța minimă între locuintele colective propuse (blocurile de locuinte propuse) va fi de minim 15,00 m.

În cazul locuințelor insiruite, distanța dintre acestea va fi 0 m. În cadrul parcelelor individuale (parcela ce va cuprinde la dezmembrare o singură unitate de locuință insiruită și terenul aferent), distanța dintre construcții de pe aceeași unitate individuală va fi de 4,5 m.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă (unitate individuală), în cazul construcțiilor de locuinte unifamiliale cuplate/izolate va fi de 4,5 m.

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

Art. 12 Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale:

Se va realiza astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat, cu respectarea normelor de însorire conform normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 119 din 2014.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuintele învecinate.

Art. 13 Circulații/ accese carosabile

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

Se va amenaja un acces cu pornire din strada Corneliu Coposu, pentru acces la subzona de locuinte (AZM) iar în interiorul parcelei se va amenaja o cale principală de circulație auto de 7,00 m.

Între blocurile de locuinte propuse se vor amenaja locuri de parcare.

Pentru zona caselor insiruite (Subzona LFCl), se propune amenajarea unui acces din strada Alexandru Ioan Cuza. Lățimea căii principale de acces în interiorul proprietății va fi de 7.00 m.

Drumul de acces propus va fi un drum privat, iar accesul în incintă va fi destinat doar proprietarilor de case din zonă.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80 m și 4,20 m înălțime.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

Art. 14 Circulații/ accese pietonale

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

Caile pietonale vor avea latimea libera de minim 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la intersectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50x1,50 m pt manevra scaun rulant) si inaltimea de max. 0,20 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

Deschiderea portilor de 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 colective vor avea prevazute cate 1 loc de parcare. Acesta va fi asigurat fie in zona subsolului (zona prevazuta pentru parcare) fie la exterior in locurile de parcare propuse.

Toate locuintele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare. pe parcela, loc propus in dreptul fiecarei locuinte.

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

Pentru functiunile comerciale se asigura 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp.

Art. 16 Inaltimea maxima a cladirilor

Pentru Subzona Ansamblu Rezidential si Comercial, inaltimea maxima a constructiilor va fi de S+D+P+4E+Etaj 5 Retras. Maxim 15,00 m la etajul 4 la streasina/atic, iar la Etajul 5 Retras Maxim 18,00 m la

streasina/atic. (Conform plansa U04 - Sectiune prin teren Ansamblu zona mixta). Inaltimea va fi calculata de la cota $\pm 0,00$ m a parterului.

Subsolul va fi amenajat pentru parcare. Se asigura cate 1 loc de parcare pentru fiecare apartament.

Demisolul va fi amenajat pentru spatii comerciale si/sau spatii pentru servicii publice.

Parterul si etajele vor reveni spatiilor de locuit.

Pentru Subzona Locuinte si functiuni complementare insiruite, inaltimea maxima a constructiilor va fi P+1E. Inaltimea maxima la streasina va fi de 7,00 m. Inaltimea va fi calculata de la cota $\pm 0,00$ m a parterului.

Acoperisurile pot fi realizate din tigla sau tabla tip tigla si vor fi prevazute cu opritori de zapada.

Pentru blocurile de locuinte se accepta si acoperis tip terasa.

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 constructiilor se aleg astfel incat sa nu polueze aerul interior si sa asigure izolarea higrtermica si acustica corespunzatoare.

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

Art. 18 Conditii de echipare edilitara

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retele edilitare publice.

- rețelele 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;

Art. 19 Spatii plantate

In cadrul oricarui obiectiv se vor prevedea spatii verzi amenajate.

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

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

- **Subzona Ansamblu Zona Mixta - 19 % din teren;**
- **Subzona LFCI - 35% din S teren;**

Se vor respecta prevederile Codului civil.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; In zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Art. 20 Imprejmuiri

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

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

Imprejmuirea poate fi dublata de un gard viu.

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 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 35 % pentru Subzona AZM (locuinte colective si servicii)

POT = MAX 35 % pentru Subzona LFCI (case insiruite).

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

**CUT = MAX 2,20 pt. Subzona AZM (locuinte colective si servicii)
(S+D+P+4E +E5 Retras, Maxim 15,00 m la streasina/ atic la
Etajul 4, iar la Etajul 5 Retras Maxim 18,00 m la streasina/atic,
conform Sectiune prin teren U04).**

**CUT = MAX 0,9 pentru Subzona LFCI (case individuale).
(D+P+1E , maxim 7m la cornisa sau streasina)**

IV. Unitati teritoriale de referinta

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

UTR-urile se identifică cu subzonele funcționale.

Intocmit,
Arh. Corneliu Stefan 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 primarii

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

1.1.11 - Sedii de partid - filiale

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

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

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

1.1.13 - Sedii de birouri

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

1.2. - Construcții financiar - bancare

1.2.2 - Sedii de bănci - filiale

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

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

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. - Construcții comerciale

1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

1.3.2 - Magazin general

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

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

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

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

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

1.3.4 - Piața agroalimentară

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

1.3.5 - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate;

1.3.6 - Alimentație publică

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

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

1.3.7 - Servicii

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

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit;

1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale.

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

- 1.4. - Constructii de cult
 - 1.4.1 - Lacase de cult

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

Amplasament: in afara localitatilor.

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

Amplasament: la marginea localitatii.

 - extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale;
- 1.5. - Constructii de cultura
 - 1.5.1 - Expozitii
 - 1.5.2 - Muzee
 - 1.5.3 - Biblioteci
 - 1.5.4 - Cluburi
 - 1.5.5 - Sali de reuniune
 - 1.5.6 - Cazinouri
 - 1.5.7 - Case de cultura
 - 1.5.8 - Centre si complexe culturale
 - 1.5.9 - Cinematografe
 - 1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi
 - 1.5.11 - Sali polivalente

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

 - este posibila amplasarea in zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement;
 - se va evita amplasarea in vecinatatea unitatilor poluante;
 - 1.5.12 - Circ

Amplasament: in zona de agrement/zona verde.
- 1.6. - Constructii de invatamant
 - 1.6.1 - Invatamant prescolar (gradinite)

Amplasament: in zonele rezidentiale, distanta max. de parcurs 500 m.
 - 1.6.2 - 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

Conditii de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Constructii de cultura

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

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

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

3.5. - Constructii de invatamant

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

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

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

3.6. - Constructii de sanatate

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

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

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

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

3.7. - Constructii si amenajari sportive

Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;

- plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereti vitrati orientati sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport;

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

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

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

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

3.8. - Constructii de agrement

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

3.9. - Constructii de turism

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

3.10. - Constructiile de locuinte

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

ANEXA 4

ACCESE CAROSABILE

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

4.1. - Constructii administrative

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

- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a dupa caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:

* accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;

* accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;

* aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial;

4.1.2 - Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avandu-se in vedere separarea de circulatia publica.

4.2. - Constructii financiar bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de cladiri financiar - bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

4.2.2 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. - Constructii comerciale

4.3.1 - Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare;

4.3.2 - In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. - Constructii de cult

Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora.

4.5. - Constructii de cultura

4.5.1 - Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

4.5.2 - In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:

- alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;
- parcajele necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se

face din strazi de categoria a III-a;

4.6. - Constructii de invatamant

4.6.1 - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.

4.6.2 - Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

4.7. - Constructii de sanatate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- * strazi de categoria a IV-a de deservire locala;

- * strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- * cu o banda de circulatie de 3.5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10.0 m;

- * cu doua benzi de circulatie de 7.0 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10.0 m;

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

4.8. - Constructii si amenajari sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.

4.8.2 - In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- * circulatia carosabila separata de cea pietonala;

- * alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7.0 m latime;

- * alei carosabile de circulatie curenta de min. 3.5 m latime;

- * alei carosabile de serviciu si intretinere de min. 6.0 m latime;

4.9. - Constructii si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si intretinere.

4.10. - Constructii de turism

4.10.1 - Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de max. 25.0 m, vor avea o latime minima de 3.5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

4.10.3 - Numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - Constructii de locuinte

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

- * accese carosabile pentru locatari;

- * acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- * alei semi (carosabile) in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25.0 m vor avea o latime de min. 3.5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;

- * in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30.0 m - o singura banda de 3.5 m latime;

- cele cu o lungime de max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel putin pe o latura si supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat;

4.11.2 - Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:

- * accese carosabile pentru locatari;

* accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

* in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de max. 30.0 m - o singura banda de 3.5 m latime;

- cele cu o lungime de 30 m pana la max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel putin pe o latura si supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat;

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

- * accese carosabile pentru locatari;

- * accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- * accese la parcaje si garaje;

4.12. - Toate categoriile de constructii

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

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3.0 m si o inaltime de 3.5 m.

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

ANEXA 5

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile:

5.1. Constructii administrative

5.1.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10, vor fi prevazute:

- a) cate un loc de parcare pentru 10 - 40 salariati;

- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:

- un spor de 10% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.7

-

- 1.1.10;

- atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate

reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare;

5.1.2 - pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10 - 30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati;

5.2. - Constructii 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.

 PROIECTANT : SC BIA.CZ.URB SRL B-dul Mihail Viteazul, bl. O1, sc. A, ap. 5, mun. Zalau, jud. Salaj tel.0747112340	 Beneficiar: TRANȘER S.A. Zalau, str. Porolissum , nr. 27/A, jud. Salaj	CUI 37717161 J/31/448/2017	CERINTA	SEMNAȚURA	NUME	SEMNAȚURA	Scara: 1:5000	Data: 02.2020	Titlu planșa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Plansa U01	PR. ARH.	SEF PROIECT	SPECIFICATIE
											ARH. C. ZEBACINSCHI	ARH. C. ZEBACINSCHI	NUME
Adresa: Mun. Zalau, str. Corneliu Coposu, nr. FN, jud. Salaj													
Faza: P.U.Z.													
Proiect Nr. 924													

