



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. 309

din 17 septembrie 2020

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru parcelare lot existent conform subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse situate în exteriorul limitei construite protejate LFCM3 ” pentru imobilul teren proprietate privată a numiților Ghile Gavrilă și soția Ghile Rodica Elena, situat în intravilanul municipiului Zalău strada Romană

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism nr. 41976 din 04.08.2020, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1157 din 26.09.2017, 162 din 26.02.2019 și 748 din 28.07.2020, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatele de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 41976 din 04.08.2020;

Văzând Rapoartele privind informarea și consultarea publicului nr. 54278 din 05.09.2018, 78316 din 29.10.2019 și nr. 49340 din 08.09.2020, Avizul de oportunitate nr. 1 din 02.03.2018 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 1627 din 05.12.2019, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 19 din 16.09.2020;

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 parcelare lot existent conform subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse situate în exteriorul limitei construite protejate LFCM3 ” pentru imobilul teren situat în intravilanul municipiului Zalău strada Romană, inițiată și finanțată de beneficiarii Ghile Gavrilă și soția Ghile Rodica Elena 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 parcelare lot existent conform subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse situate în exteriorul limitei construite protejate LFCM3* ” pentru imobilul teren proprietate privată a numiților Ghile Gavrilă și soția Ghile Rodica Elena, situat în intravilanul municipiului Zalău strada Romană, este de 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile exprese 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

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Marina Bianca Fazacaș', is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'ROMANIA' at the top, 'SĂLAJ, Municipiul ZALĂU' at the bottom, and 'CONSILIUL LOCAL' at the very bottom. In the center of the stamp is the coat of arms of Romania.



MARCU ALINA BIANCA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CIF 261 99 587
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

INTOCMIRE PUZ – PARCELARE LOT EXISTENT CONFORM SUBZONA LOCUINTELOR CU REGIM MIC DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE SITUATE IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUTE PROTEJATE LFCM3 .

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii : **INTOCMIRE PUZ – PARCELARE LOT EXISTENT CONFORM SUBZONA LOCUINTELOR CU REGIM MIC DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE SITUATE IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUTE PROTEJATE LFCM₃ .**

Beneficiar : Ghile Gavrilă si sotia Ghile Rodica Elena
Oras Șimleu Silvaniei, jud. Salaj ;

Proiectant : MARCU ALINA BIANCA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA,
Zalau, str. T. Moldoveanu 3, Jud. Salaj, tel. 0760601964 ;

Amplasamentul lucrarii : intravilan mu. Zalău, Nr. cad. 56683, jud. Sălaj ;

Data elaborarii : August, 2017 ;

1.2 Obiectul lucrării

Solicitarile temei program :

Terenul studiat in documentatia P.U.Z. se afla in intravilanul mun. Zalău, jud. Sălaj. Tema proiectului urmareste reglementarea urbanistica a zonei studiate, conform documetatiei topografice . Se propune lotizarea terenului studiat in vederea extinderii zonei de locuinte cu regim mic de inaltime pe terenul proprietate privata a beneficiarilor , identificat prin :

CF. NR.	NR. CAD	PROPRIETAR	Suprafata
56683	56683	GHILE GAVRILA si sotia GHILE RODICA ELENA	13 700 mp

Terenul are acces la drumul existent , pe latura sud - vest .

Se propune lotizarea terenului existent in vederea extinderii zonei de locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare , conform PUG 2010 functiunea zonei existente . Se doreste dezvoltarea zonei pentru construirea unor locuinte unifamiliale izolate si reglementarea retelelor edilitare aferente acestora .

Pe latura de vest a parcelei studiate avem un drum public existent respectiv strada Romana, din acesta strada avem un acces auto existent de 5,00m latime.

Pentru asigurarea accesului auto in zona terenului studiat ,in urma studiului facut se propune modernizarea si realizarea accesului existent prin largirea zonei de acces respectiv propunem ca accesul auto de 7,00m latime .

Zona studiata se gaseste in cartierul Sărmaș, iar conform situatiei existente din teren exista posibilitatea lotizarii terenului studiat si extinderea zonei de locuinte existente in acea zona a localitatii .

Terenul se dorestea a fi amenajat cu alei auto, trotuare, spatii verzi conform legilor in vigoare, analizandu-se solutionarea corecta a tuturor prevederilor urbanistice .

Scopul intocmirii Planului Urbanistic Zonal este acela de a analiza posibilitatile reglementarii urbanistice a zonei mai sus mentionata .

Prevederile programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata :

Documentatia va oferi instrumental necesar realizarii unui concept unitar si coerent de dezvoltare a zonei, de echipare edilitara, de rezolvarea circulatiei, pentru asigurarea unei circulatii fluente, prin corelarea cu PLANUL URBANISTIC GENERAL existent al mun. Zalau .

Prin prezenta documentatie se precizeaza si delimiteaza terenurile pentru asigurarea circulatiilor, aceselor si echipamentelor tehnico-edilitare precum si aliniamentul destinat amplasarii constructiilor, regimul de inaltime al cladirilor , procentul de ocupare/utilizare al constrctiilor si amenajarea spatiilor verzi.

1.3 Surse de documentare

La intocmirea documentatiei au fost consultate urmatoarele :

Plan Urbanistic General 2010 existent al mun. Zalău ;

Ortofotoplanuri furnizate de O.C.P.I. Sălaj;

Documentatie topografica intocmita de topograf autorizat – Vasile Manolache ;

Studiu geotehic intocmit de SC GEOGNOZIS SRL, Cluj - Napoca ;

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat in conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000. In documentatie au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea 50/1991(republicata, actualizata 2017) privind autorizarea executarii constructiilor, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea

Regulamentului General de Urbanism, republicata in 2002, Legea nr. 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismul .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

De-a lungul anilor terenul studiat a avut functiune de natura agricola , pt. diverse culturi .

Accesul la parcelela studiat se realizeaza din drumul existent str. Romana care are traseul pe latura de sud a zonei studiate. Terenul aferent zonei are categoria de teren intravilan conform extraselor de carte funciara .

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

In conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor si a constatarilor din teren s-a constatat ca zona studiată s-a dezvoltat in ultimii ani, zona dominanta este cea de locuinte individuale si functiuni complementare .

- Potential de dezvoltare.

Interesul cetatenilor este unul ridicat, in sensul dorintei manifestate de dezvoltare a zonei de locuinte care are un procent ridicat in zona Sărmaş. Zonele vecine dispun de urmatoarele utilitati necesare : energie electrica , canalizarea menajera, alimentarea cu apa potabila , iar cel de al doilea aspect al potentialului de dezvoltare consta in existenta drumului de folosinta locala care face posibil accesul la proprietatea studiată .

2.2 Incadrare in localitate

- Pozitia zonei studiate in cadrul localitatii.

Terenul studiat se afla in cartierul Sărmaş al mun. Zalău, jud. Sălaj. In cadrul localitatii, amplasamentul se afla in partea de Nord iar vecinatatile sunt urmatoarele:

NORD

- teren intravilan, nr. Cad . 52824, proprietate privata Ghetie Mircea Raul si Loredana,

EST

- teren intravilan nr. Cad . 57068, proprietate privata Boldan Aurel si Maria Ana;

SUD

- teren intravilan nr. Cad . 61724, proprietate privata ;

VEST

- drum existent si teren intravilan nr. Cad . 55707, proprietate privata Pop Fibia Tabita .

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

Accesul auto se va face din drumul existent prin amenajarea accesului pe parcela corespunzatoare autovehiculelor de gabarit mic si vehicule de interventii.

2.3 Elementele cadrului natural

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

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

Temperatura aerului reflectă, în parte caracteristicile climatului temperat continental al zonei astfel temperatura medie multianuală este de 9,5°C.

Temperatura aerului este într-o evoluție continuă, la 6 valori medii negative în intervalul Decembrie – Februarie și cu valori pozitive în intervalul Martie – Noiembrie.

În nopțile geroase în care temperatura minimă diurnă este mai mică sau egală cu -10°C prezintă o frecvență anuală de 12,2 zile. În zona temperaturile zilnice devin pozitive din 18 Februarie și se mențin până la circa 16 Decembrie.

- Umezeala relativă a aerului reprezintă în medie de 72 unități. Nebulozitatea medie anuală este de 5,8 zecimi.

- Precipitațiile atmosferice, zona beneficiază de cantități anuale de precipitații de 634 l/mp. Regimul precipitațiilor este de tip continental temperat cu maxime în luna Iunie (99,1 l/mp) și o minimă în luna Februarie (28,5 l/mp).

- Regimul vânturilor este condiționat de succesiunea diferitelor formațiuni barice. Frecvența anuală cea mai mare (17,4%) o dețin vânturile din direcția Sud – Vest, urmate de vânturile din Nord – Vest (10,1%) și cele din Sud – Vest (9,0%).

- Fenomene meteorologice. Ceața face parte din categoria hidrometeorilor și este suspensia în atmosfera a picăturilor de apă sau a cristalelor de gheață de dimensiuni foarte mici care reduc vizibilitatea. Viscolul ca fenomen meteorologic este nesemnificativ dar prezintă și perioade în ultimii ani cu intensitate mai mare din Câmpia Vestică. Poleiul este un fenomen specific iernii dar are o frecvență redusă prezentându-se doar 0,5 cazuri/an. Principalele fenomene meteorologice: grindină slabă, vânt, ploi, însoțire normală.

Concluzii: Relieful zonei reflectă fidel caracteristicile climatului temperat continental moderat cu ierni blande și veri moderate și cu umezeala destul de ridicată, precipitații suficiente. Zona beneficiază de un climat adaptat.

Relieful

Terenul studiat, se situează la altitudini variind între valorile de 305 m și 335m față de nivelul Marii Negre.

- Condiții geotehnice

Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat aparține unui versant cu expunere sud-vestică, în zona mediană. Terenul este în general în pantă, dar zona studiată este cu o pantă redusă. Nu sunt accidente morfologice artificiale.

Pe amplasament nu sunt prezente izvoare, apă nu este prezentă indicând caracterul sezonier al izvoarelor.

In conformitate cu prevederile STAS 6054-77, adancimea de inghet in zona studiata este de -0.80 m.

Geologia perimetrului .

Roca de baza este de varsta pannoniana si cuprinde depozite sedimentare fine, mediu sau slab consolidate, respective argile marnoase cu intercalatii de nisipuri. Formatiunea acoperitoare cuprinde eluvii si deluvii de varsta cuaternara.

In trecut terenul a fost utilizat ca livada.

Tectonica regiunii si seismicitatea

Zona nu a suferit influente tectonice, fiind incadrata in zona stabila tectonic. Sub aspect seismic zona este de grad IV, scara MSK , in conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul apartinand zonei de intensitate 6, in baza SR 11.100/1-93 .

Conform normativului P100-92 amplasamentul se încadrează în zona de calcul F cu coeficientul seismic $K_s = 0.08$ și perioada de colț $T_c = 0.7$ sec.

Litologia caracteristica terenului

Sucesiunea litologica pe amplasament cuprinde :

- sol vegetal , cu grosimea de 40cm,
- argila prafoasa bruna, consistenta sau vartoasa, cu grosime medie de 50cm,
- argila prafoasa galbuie – bruna tare, teren de fundare, apare la cote de -0,90 m.

STABILITATE SI PORTANTA TERENULUI

Amplasamentul nu prezinta instabilitate, si este situat la distanta confortabila de zonele de risc identificate in amonte .

$P_{conv} = 262$ kPa, pt. o dancime de fundare de -1,10m impusa de conditiile litologice .

Incadrarea in categoria geotehnica.

Prezenta lucrare a fost intocmita conform Indicativ NP 074/2002, atribuindu-se urmatorul punctaj:

Conditile de teren : teren mediu 2 p

Conditii hidrogeologice: epuismenle normale 2 p

Clasificarea constructiilor dupa importanta : normala 3p

Vecinatati : risc inexistent 1p

TOTAL 8 puncte : risc geotehnic redus, categoria geotehnica 1 .

MASURI SI RECOMANDARI

-fundarea se poate face la adâncimea de -1,10 m. Demisolul parțial pe latura aval este recomandat, dar nu obligatoriu pentru acest amplasament. Planul de fundații va fi prezentat geotehnicianului pentru armonizarea cu situația morfo-litologică.

-se vor face lucrări de drenaj pe lângă demisol, dacă se va prevedea.

-apele de suprafață vor fi conduse pe rigole betonate, cele subterane vor fi captate prin puțuri și lucrări de imbunătățiri funciare, iar pe conturul imobilelor se vor executa trotuare etanșe.

-situația de pe amplasament nu impune neapărat asistență tehnică pe durata execuției lucrărilor de terasamente și fundații, amplasamentul fiind cu risc geotehnic redus.

La săparea fundațiilor și înainte de atingerea cotei de fundare (mai sus cu 20-30 cm), se va convoca geotehnicianul pentru recepția terenului de fundare, cu anunțarea cu 48 de ore înainte, pentru programare. Fără proces-verbal de recepție nu se poate turna betonul în fundații.

2.4 Circulația

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

Acces auto existent pe parcela studiată din str. ROMANA , drum existent.



Vedere din zona accesului auto spre zona studiata, zona propusa pt. modernizarea accesului auto .



Vedere zona studiata , spre Nord .



Vedere din zona de EST .



Vedere din zona de SUD .

Zona studiata este in legatura cu strada Sărmaș prin intersectarea drumului existent respectiv str. Romana . O a doua intersectie este str. Romana cu str. Porolisum. Strazile existente de pe raza localitatii ,strada Romana este asfaltata partial, iar partial este pietruita necesitind lucrari de modernizare si corectare a dimensiunilor gabaritice.

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

Zona studiată nu dispune de strazi auto modernizate. Se dorește amenajarea , modernizarea parțială a strazii existente – str. Romana, pentru asigurarea accesului rutier care să deservească întreaga zonă studiată .

2.5 Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Pe zona terenului studiat nu există construcții , cea mai apropiată locuință se află la o distanță de 5 m față de zona studiată. Terenul aferent amplasamentului se află situat în cadrul localității în zona *LFCM3 funcțiunea dominantă locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime*.

- Relationări între funcțiuni

Terenul studiat este situat în intravilanul localității Zalău. Se are în vedere lotizarea zonei în vederea construirii – locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare , desfășurând activități principale de locuire .

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe lotul studiat nu există construcții.

Procentul de ocupare a terenului în zona LFCM3 este conform PUG 2010 mun. Zalău existent :

POT = $\frac{Sc}{ST} \times 100$; POT_{max} = 25 %

CUT = 0,60 mpAdc/mp teren , H_{max} = 6,0m la cornisa

- Aspecte calitative ale fondului construit

În zona există construcții conform zonei funcționale LFCM3.

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

Zona dispune de posibilitatea racordării la toate serviciile existente pe zonele vecine.

- Asigurarea cu spații verzi

Pe terenul studiat, spațiile sunt ocupate de teren cu funcțiunea actuală teren liber de sarcini / teren de folosință agricolă. Spațiile verzi a zonei studiate vor fi asigurate prin zonele ce rămân în jurul clădirilor construite și a aleilor, spații verzi amenajate.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Zona nu prezintă riscuri naturale. Conform studiului geotehnic elaborat, zona este bună pentru realizarea construcțiilor de tip locuințe .

În Planul Urbanistic General elaborat în 2010 atestă că zona studiată se află în exteriorul limitei construite protejate .

2.6 Echipare edilitară

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

În vecinătatea zonei studiate, respective strada Romana există rețele de utilități edilitare .

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată în PUZ există rețele de distribuție a energiei electrice aeriene și subterane. Aceste rețele există pe strada Romană (rețea aeriană, drum asfaltat) și parțial pe strada Romană (rețea subterană, drum existent).

Alimentarea cu apă potabilă

În zona studiată în PUZ, în momentul de față nu există rețele de apă. Parțial este prezentă alimentarea cu apă pe strada Romană de pe strada Porolissum. Asigurarea apei potabile va fi realizată prin racordarea la rețeaua publică din strada Porolissum, respectiv prin redimensionarea rețelei existente conform proiectului POIN.

Rețele de canalizare menajeră

Zona nu dispune de rețea stradală pentru colectarea apelor uzate menajere.

Rețele de canalizare pluvială

Zona studiată nu dispune de rețele pluviale. Scurgerea apelor pluviale din zona se realizează prin pantele naturale ale terenului și colectate în rigole amenajate. Colectorul principal este valea Sarmasului.

Alimentare cu gaz metan

Zona nu dispune de o rețea de gaze naturale.

Alimentare cu energie termică

În zona studiată nu există rețele de alimentare cu energie termică. Municipiul Zalău nu mai dispune de rețele de alimentare cu energie termică a populației.

Rețele de telefonie

Pe terenul care face obiectul analizei sunt nu rețele de telefonie fixă. Semnalul de telefonie mobilă este f. bun pentru principalele rețele care activează pe teritoriul județului.

- Principalele disfuncționalități

Terenul fiind neamenajat nu beneficiază de rețele edilitare, acestea se vor rezolva prin actualul PUZ-ul studiat.

SITUATIA EXISTENTA A ZONEI

2.7 Probleme de mediu

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

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

- Relația cadru natural-cadrul construit

Zona care se studiază este un teren format dintr-o singură parcelă având statutul de teren intravilan. Cadrul natural, poziția și suprafața mare neamenajată este propice pentru a se executa mobilare cu construcții cu funcțiunea de locuințe individuale și funcțiuni complementare .

PUZ-ul ce se executa propune amenajarea zonei avand o relatie armonioasa intre natural si construit.

- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
Nu sunt riscuri naturale si antropice de-aseenea zona este ferita pina in prezent de factori poluanti .
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona
Punctele si traseele din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, nu prezinta riscuri pentru zona .
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
Zona nu prezinta aceasta optiune.
- Evidentierea potentialului balnear si turistic
Zona nu prezinta aceasta optiune.

2.8 Optiuni ale populatiei

PUZ - Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală

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

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

• Actorii implicați în procesul de implementare a PUZ

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

Cetățenii structurați în grupuri de interese, constituie factorul de bază în implementarea politicilor de dezvoltare locală: sunt sursa principală de informații la nivelul PUZ-ului și instrumentul principal de control al adecvării propunerilor, sunt de-aseenea mijlocul permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.

• Etape relevante ale PUZ

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

Evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUZ, odată însușite, PUZ și regulamentul local de urbanism aferent devin "lege" locală.

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

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

- Proiectantul/elaboratorul documentatiei de urbanism considera realizabila initiativa proprietarilor. Datorita faptului ca terenul studiat se afla in intravilanul mun. Zalau intr-o zona cu functiune dominanta de locuinte, in mod firesc se consideram ca zona din punct de vedere urbanistic, trebuie sa continue dezvoltarea zonei de locuinte si functiuni complementare .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Studiul topografic

Terenul pe amplasament este un teren cu o panta locala de 12,5%.

- Studiul geotehnic

Rezultatele studiului geotehnic conduc la ideea ca terenul este unul corespunzator pentru ridicarea unor constructii / amenajari .

Investigatiile facute permit formularea urmatoarelor observatii:

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona de intensitate seismică de gradul 6.

Conform normativului P100-92 amplasamentul se încadrează în zona de calcul F cu coeficientul seismic $K_s = 0.08$ și perioada de colț $T_c = 0.7$ sec.

Avand in vedere ca grosimea straturilor se vor executa studii geotehnice pentru fiecare constructie nou propusa pe amplasament .

-fundarea se poate face la adâncimea de -1,10 m. Demisolul parțial pe latura aval este recomandat, dar nu obligatoriu pentru acest amplasament. Planul de fundații va fi prezentat geotehnicianului pentru armonizarea cu situația morfolitologică.

-se vor face lucrări de drenaj pe lângă demisol, dacă se va prevedea.

-apele de suprafață vor fi conduse pe rigole betonate, cele subterane vor fi captate prin puțuri și lucrări de imbunătățiri funciare, iar pe conturul imobilelor se vor executa trotuare etanșe.

-situația de pe amplasament nu impune neapărat asistență tehnică pe durata execuției lucrărilor de terasamente și fundații, amplasamentul fiind cu risc geotehnic redus.

La săparea fundațiilor și înainte de atingerea cotei de fundare (mai sus cu 20-30 cm), se va convoca geotehnicianul pentru recepția terenului de fundare, cu anunțarea cu 48 de ore înainte, pentru programare. Fără proces-verbal de recepție nu se poate turna betonul în fundații.

Conform STAS 6054-77 adâncimea de înghet este de 0.80 m.
Riscul geotehnic este redus, categoria geotehnică 1 .

În acest caz la calculul terenului de fundare se poate lua presiunea convențională de bază $p_{conv} = 250$ kPa.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. 2010 existent al mun. Zalău , terenul care face obiectul prezentului PUZ este în intravilan conform extrasului de carte funciara și în zona funcțională LFCM3 .

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

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

S-au făcut propuneri de rezolvare a rețelelor de utilități.

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

Zona beneficiază de accese carosabile existente.

Beneficiarii au solicitat lotizarea terenului existent în vederea construirii pe teren a unor construcții independente de tip locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime max. D+P+M, toate loturile sunt prevăzute în funcție de posibilitățile unei geometrii adecvate terenului.

Întregul ansamblu de construcții va beneficia de acces direct pietonal și carosabil din circulațiile propuse , precum și de racord la rețelele edilitare de alimentare cu apă, canalizare, electricitate propuse prin prezenta documentație .

Pentru punerea în valoare a cadrului natural, se impun o serie de măsuri: amenajarea de spații verzi pe parcelă (min. 35 % din suprafața lotului): plantarea unui copac/pom / 100 mp la o distanță de minim 4 m față de construcții , amenajarea spațiilor verzi din jurul construcțiilor .

3.4 Modernizarea circulației (conform plansei U03)

Din artera auto principală, mai exact str. Romana care se continuă spre zona studiată cu un drum de importanță locală, acesta se propune pt. modernizare în limita posibilităților față de loturile existente pe partea stângă și dreaptă a drumului existent. Intersectarea celor două drumuri se face printr-o intersecție amenajată existentă, conform tramei stradale existente în zonă .

Aleile auto propuse pe amplasamentul studiat vor avea o lățime de 7,00m și trotuar de 1,00m pe partea stângă, zone de întoarcere pentru vehicule de mari dimensiuni și pt. vehicule de intervenție în caz de incendiu . Acest drum este prevăzut cu rigole carosabile pt. colectarea apelor pluviale, respectiv canalizare pluvială închisă. Trotuarele pietonale sunt propuse pe tot traseul drumului principal pe partea stângă a acestuia, având o lățime de 1,00m.

Elementele geometrice ale strazilor au tinut cont de natura terenului si de respectarea prevederilor STAS 10144/1-80 si 10144/3-81 - *Elemente geometrice si caracteristici strazi*. Viteza maxima permisa de elementele geometrice este 50 km/h. Toate strazile/drumurile sunt prevazute cu rigole acoperite pt. canalizarea pluviala, acolo unde spatiul o permite fiind propuse si zone verzi .

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

3.5 Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici

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

- **LFCm3** subzona de locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse
- **CC** cai de comunicatie rutiera existente si propuse
- **SV** spatii verzi propuse

Prin prezentul P.U.Z. se doreste dezvoltarea armonioasa a unei zone de locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare . Zona destinata locuintelor unifamiliale va fi compusa din urmatoarele :

- drum auto avand o latime de 7,0m latime si trotuar pietonal de 1,0m latime pe partea stanga,
- acces auto din drumul principal pe fiecare parcela ,
- cladiri de tip locuinte unifamiliale individuale , cu regim de inaltime D+P+M / S+P+M ,
- locuri de parcare in interiorul loturilor
- spati verzi amenajate in interiorul loturilor
- zona destinata utilitatilor edilitare
- zone pt. depozitarea gunoiului menajer

Se doreste dezvoltarea zonei de locuinte prin lotizarea terenului existent , rezultand un numar e 20 parcele si lot individual pt. drumul propus si zone aferente gospodarii comunale. Numarul populatiei estimat in zona va fi de 34 adulti si aprox. 34 copii .

Fronturile constructiilor la strada au tinut cont de proprietatea asupra terenurilor care a fost determinanta prin constituirea ansamblului care s-a dorit a fi unul armonios organizat.

Retragerile viitoarelor constructii sunt prevazute a se face la min. 3.50m fata de aliniamentul propus considerat de la limita de proprietate a loturilor.

Constructiile propuse se vor racorda la utilitatile publice existente in zona.

» FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PERMISE IN ZONA :

- culturi agricole in cadrul parcelei,
- anexe gospodaresti,
- ateliere mestesugaresti,

- comerț alimentar,
- comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică,
- prestări servicii – profesii liberale : dispensar, cabinet medical, sedii firme dacă suprafața utilă este sub 200mp,
- creșe, grădinițe dacă suprafața utilă este sub 200mp și de asigurat teren de joacă minim 100mp,
- construcții și amenajări de echipare edilitară .

» FUNCTIUNI INTERZISE IN ZONA :

- discoteci, club,
- unități productive poluante sau incomode prin traficul generat,
- unități agrozootehnice,
- adaposturi pt. animale,
- abatoare,
- stații de întreținere auto,
- construcții provizorii de orice natură,
- depozite engros, de substanțe inflamabile sau toxice, materiale refolosibile,
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane,
- lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Pentru colectarea gunoiului menajer se va amenaja o platformă betonată. Deșeurile rezultate se vor depozita în puștele ecologice, care se vor transporta periodic la groapa de gunoieră a localității .

● **PROPUNERI**

Reglementări urbanistice :

- Construcții noi propuse, $H_{max} D+P+M/ S+P+M = 6,0m$ la cornișă
- alei și parcaje auto propuse
- acces auto pe proprietate propus
- spațiu verde propus în interiorul loturilor
- zonă pt. depozitarea selectivă a gunoiului menajer/ gospodărire comună

Reglementări edilitare :

- linie electrică aeriană existentă
- linie electrică propusă
- alimentare cu apă potabilă propusă
- canalizare menajeră propusă
- canalizare pluvială propusă

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI	OBIECTIVE PROPUSE	%
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT propus	SUBZONA LOCUINTELOR CU REGIM MIC DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE SITUATE IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUITE PROTEJATE	25%
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI CUT propus	SUBZONA LOCUINTELOR CU REGIM MIC DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE SITUATE IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUITE PROTEJATE	0,60

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	Suprafata mp	Suprafata %	Suprafata mp	Suprafata %
A. SUBZONA DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:				
- zona pentru constructii	-	-	2 770,40	20,22
- zona curti , spatii verzi de incinta amenajata			7 196,25	52,55
- alei betonate si locuri de parcare in interiorul loturilor	-	-	500,00	3,65
B. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA din care :				
- circulatie carosabila	-	-	2 248,35	16,40
- circulatie pietonala	-	-	255,00	1,85
C. ALTE SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE :				
- zona aferenta echiparilor edilitare	-	-	615,00	4,50
- zona aferenta gospodarie comunala	-	-	115,00	0,83
- teren neamenajat	13 700	100%	0,00	0,00
TOTAL SUPRAFATA	13 700	100%	13 700	100%

● Conditii de construibilitate

Parcele studiate sunt considerate construibile daca indeplinesc simultan urmatoarele conditii :

- front la strada minim 15,0m
- suprafata minima a parcelei 500,0 mp
- $H_{max} = 6.0$ m la cornisa
- aliniamentul constructiilor 3,50m fata de limita de proprietate
- retragerile laterale vor respecta Codul Civil
- minim un loc de parcare in interiorul parcelei
- acces carosabil asigurat dintr-un drum public / privat / drum de servitute .

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (conform plansei U04)

Se vor respecta propunerile stabilite prin Proiectul Alimentare cu apa POIN.

Intentia de mobilare a zonei cu case familiale, impune realizarea cat mai urgenta a utilitatilor tehnico-edilitare precum si a partii carosabile si pietonale in solutie definitiva, pe traseele ce deservesc intregul ansamblu de case familiale propuse in zona studiata.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa potabila se va face de la conducta de distributie existenta pe strada Porolissum, cu diametru $D_n = 250$ mm, PEHD, prin redimensionarea retelei existente pe strada Romana (PE D_n 63mm) cu teava de polietilena de inalta densitate $De = 160$ mm, P_n 10 bar, PE 100, iar spre zona studiata extinderea retelei cu teava PE D_n 63mm la statia de pompare propusa, de unde apa potabila se distribuie prin retea stradala in ansamblul de locuinte, pentru nevoi gospodaresti, nevoi publice, pentru spalat si stropit spatii verzi.

Categoriile principale de lucrari necesare a se efectua pentru alimentarea cu apa, pentru zona de PUZ, in context cu prevederile documentatiei tehnice, sunt urmatoarele:

Rețele de apă de distributie stradala, amplasate pe strazile situate in zona PUZ.

- strada Romana (de la intersectia cu strada Porolissum drum asfaltat) - teava cu $De = 160$ mm, PEHD, P_n 10 bari, $L = 69$ m;
- strada Romana (spre zona studiata pana la statia de pompare SP drum existent) - teava cu $De = 63$ mm, PEHD, P_n 10 bari, $L = 130$ m;
- alea auto din zona studiata dupa statia de pompare SP - teava cu $De = 63$ mm, PEHD, P_n 10 bari, $L = 250$ m;

Alimentarea cu apa potabila a zonei studiate in PUZ se va face prin intermediul statiei de pompare propuse amplasata in apropierea lotului 1, pe teren aferent circulatiei auto.

Distributia apei la consumatori se va face prin racorduri de apa din tevi PEHD, P_n 10bar, cu $De=25$ mm.

Bransamente de apă - care se branseaza la retea de apa de distributie, aflate pe alea auto din zona studiata in PUZ.

Bransamentele de apa se vor realiza din tevi PEHD, P_n 10bar, SDR17,6; PE100, cu $De=25$ mm, pe care se prevad un numar maxim de 15 camine de

apometru din polietilena cu Dn 500 mm, echipate cu contor de apa Dn=20mm si teava de polietilena De 25mm.

Pentru contorizarea consumului de apa pe bransamentul fiecarui consumator (imobil propus) se prevede cate un camin de apometru de polietilena cu Dn500mm, echipat cu contor de apa Dn=20mm si teava de polietilena De25mm, acoperit cu capac si rama din fonta cu piesa suport din beton armat, necarosabil, amplasat la limita proprietatilor in zona necarosabila.

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

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

Sapaturile pentru pozarea conductelor se vor prevedea cu sprijiniri corespunzatoare pentru preintampinarea accidentelor.

Executia se va realiza pe tronsoane scurte, din aval spre amonte, pentru a nu afecta stabilitatea terasamentului drumului si a versantului amonte.

Se va acorda atentie deosebita la pozarea in strat de nisip si imbinarea conductelor din PEHD, pentru asigurarea calitatii si sigurantei in exploatare.

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

Astfel avem :

Necesar de apa locuinte	[l/om*zi]				[m3/zi]	[m3/h]	[m3/h]
	120	3	1.50	3.00	0.360	0.023	0.068

unde:

$Q_{med\ zi} = q_{sp} * N / 1000$	[m3/zi]
$Q_{max\ zi} = k_{zi} * q_{sp} * N / 1000 * 24$	[m3/h]
$Q_{max\ orar} = k_o * k_{zi} * q_{sp} * N / 24 * 1000$	[l/s]
q_{sp} - necesarul specific de apă rece și apă caldă	[l/om*zi]
$Q_{med\ zi}$ - debit de apă mediu zilnic	[m3/zi]
$Q_{max\ zi}$ - debit de apă maxim zilnic	[m3/h]
$Q_{max\ orar}$ - debit de apă maxim orar	[l/s]

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

k_o - coeficient de variație a debitului orar de apă

N - numărul de persoane

Se propune realizarea bransamentelor de apa din conducte PEID De 25 mm.

Soluții privind instalațiile cu hidranți de incendiu exteriori

Echipare tehnică

In zona studiata nu este posibila realizarea instalațiilor cu hidranți de incendiu exteriori (potrivit prevederilor Normativului P118/2 - 2014), adică rețeaua de apa potabila nu are posibilitatea de a asigura debitul necesar pt. utilizarea hidrantilor exteriori .

Canalizarea menajeră

Canalizarea apelor uzate menajere, în sistem separativ, se va face prin bazine vidanjabile pentru fiecare imobil până la realizarea rețelei de canalizare menajera din zona, respectiv rețea de canalizare menajera a localității.

Canalizarea menajera propusa se va efectua subteran în sistem centralizat pe terenul aferent stazilor auto propuse în zona studiată .

Bransarea la rețeaua de canalizare menajera se va face pt. fiecare imobil individual .

Rețele de canalizare pluviala

În urma construirii obiectivelor propuse, debitul apelor de ploaie aferent zonei, se mărește întrucât coeficientul de scurgere se modifică.

Apele pluviale rezultate din precipitații, convențional curate vor fi colectate de pe acoperișurile clădirilor și de pe platformele betonate (căi de acces) și evacuate printr-un sistem de canalizare subteran, realizat din tuburi din beton deversate în emisarul natural Valea Sarmasului aflată în apropierea amplasamentului.

Apele pluviale evacuate în emisar vor întruni condițiile de calitate prevăzute de HGR 188/2002, modificată și completată prin HG 352/2005, respectiv NTPA 001/2005.

Breviarul de calcul al debitelor maxime de ape pluviale rezultate.

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

$$\begin{aligned} Q_{pl} &= [(m \times S_1 \times \phi_1 \times i) + (m \times S_2 \times \phi_2 \times i) + (m \times S_3 \times \phi_3 \times i)] \\ &= [(0,8 \times 0,280 \times 0,9 \times 120) + (0,8 \times 0,335 \times 0,85 \times 120) + (0,8 \times 0,775 \times 0,25 \times 120)] \\ &= [24,192 + 27,336 + 18,60] \end{aligned}$$

$$Q_{pl} = 70,128 \text{ l / s.}$$

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

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

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

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

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

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

S_1 - suprafața construită 2 800,0 mp = 0,280 ha

S_2 - suprafața betonată 3 350,0 mp = 0,335 ha

S_3 - suprafața spații verzi 7 550,0 mp = 0,775 ha

$S_{totală}$ - suprafața amplasament 13 700,0 mp = 1,37 ha

Rețele de telefonie

În zona studiată semnalul de telefonie mobilă este foarte bun pentru rețelele de tip Orange, Cosmote și altele. În apropierea amplasamentului pe str. Romana există rețeaua de telefonie fixă .

Alimentarea cu energie electrică

Sursa de alimentare cu energie electrica pentru zona studiata este reseaua existenta 0.4KV montata aerian, amplasata pe strada Romana (carosabil asfaltat) retea 0.4KV existenta montata subteran (drum existent).

LES 0,4 KV de distributie

Realizarea distributiei alimentarii cu energie electrica se va realiza prin extinderea distributiei existente cu LES 0,4 KV propusa, cu montarea unor firide de retea de tip E , pentru posibilitatea alimentarii consumatorilor si realizarea separarii si distribuirii echitabila consumului.

Astfel se va executa LES 0.4 KV, traseul retelei de distributie fiind comuna cu reseaua de iluminat public.

Se vor monta din cca. 60 in 60 metri , firide de tip E din care se vor putea racorda viitorii consumatori.

Lungimea totala a traseului LES 0,4 KV va fi de 280 m, retea de distributie comuna cu iluminatul public.

Iluminatul public

Reteaua de iluminat public se va asigura prin extinderea retelei de pe strada Romana, conform proiect tehnic.

Se propune ca instalatia de iluminat pe lungimea de 280 m sa se realizeze pe o singura parte a strazii de acces, folosind stalpi din metal de 9 m, iluminatul public va fi alimentat in cablu subteran . Se vor folosi corpuri de iluminat de tip TRAFIC-VISION cu lampi cu vapori de mercur si cu lampi cu vapori de sodiu(la intersectii) montate cu suporturi de iluminat cu bratara pe stalpii din metal propusi. Comanda aprinderii iluminatului public se va face in cascada, iar comanda centralizata se va realiza prin racordarea la reseaua de iluminat public existenta la LEA 0,4kV aflata in apropierea zonei studiate.

Se vor monta cutii de derivatie iluminat public cu 2 sau mai multe directii functie de locul de montaj .

Traseul retelei de 20kV va fi in trotuare, pozat in santuri asezate in pat de nisip. La traversarea strazilor se va poza in tubulatura de protectie.

Traseul retelei de 0,4 kV va fi in trotuare in partea spre strada, pozat in santuri asezate in pat de nisip. La traversarea strazilor se va poza in tubulatura de protectie.

Pe traseul LES 0,4 kV, se vor monta cutii de sectionare montate pe sol. De la aceste cutii de sectionare se vor poza cabluri subterane de bransament pana in dreptul locuintelor. La limita proprietatii se vor monta pentru fiecare locuinta in parte cate un bloc de masura si protectie pentru bransamente.

Alimentarea cu energie termica

Instalatia se va executa cu centrale termice proprii cu functionare pe combustibil solid – lemn/peleti sau sistem de incalzire bazate pe energie electrica . Centrala termica se va amplasa intr-o incapere individuala in partea posterioara a constructiei . Accesul la camera centralei se va realiza numai din exteriorul cladirii , reprezentand un compartiment pentru incendiu separat fara de restul cladirii . Conform normativului P118 camera centralei va fi dotata cu zone vitrate amplasate in treimea superioara si usa metalica rezistenta la foc . Centrala

termica va asigura alimentarea si producerea agentului termic , cat si apa calda necesara obiectivelor .

Gospodarire comunală

În cadrul zonei studiate prin prezentul P.U.Z vor fi amenajate zone pt. colectarea gunoiului menajer dotate cu pubele pe categorii de deseuri . Gunoiul va fi colectat de catre o firma autorizata si transportat la gropile de gunoi ale localitatii .

3.7 Protectia mediului

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

Zona studiată este ferită de surse de poluare fiind amplasata intr-un cadru de proprietati cu terenuri si spatii verzi intr-o zona de locuinte existenta.

Toate constructiile vor beneficia de retele de utilitati tehnico-edilitare . Amplasarea ansamblului de constructii propus in cadrul localitatii respecta OR.119/2014 respectiv in ceea ce priveste conditiile impuse pt. locuinte . Conform amplasamentului toate conditiile sunt indeplinite .

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului în vederea colectării corecte a apelor de pe suprafetele loturilor și coborârea acestora către canalizarea pluviala propusa. Sistematizarea terenului natural pe verticala se va face controlat prin realizarea unor taluzuri si ziduri de sprijin din beton armat acolo unde este nevoie .

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

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Zona va fi dotata cu :

- bazine vidanjabile pentru deversarea apelor uzate menajere, cu functionarea temporara pana la realizarea retelei de canalizare propusa care va fi racordata la reseaua de canalizare a localitatii .

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

In ceea ce priveste depozitarea deseurilor aceasta se va produce in mod controlat prin colectarea regulata de catre o firma specializata.

Din totalul de 0,9 - 1,0 kg de deșeu/locuitor/zi in mediul urban, o buna parte o constituie deseurile de ambalaje (hartie, carton, plastic, sticla, metal, lemn, in total aproximativ 52 kg/locuitor/an.

Primaria are sarcina de a introduce colectarea selectiva a deseurilor (Art. 49 din O.U.G. 78/2000 aprobată cu modificari prin Legea 426/2001). Se vor asigura recipiente de colectare selectiva a deseurilor pentru fiecare constructie/ansamblu de constructii, care vor fi ridicate regulat de catre firma de salubritate ce deserveste intrega localitate.

Toate deseurile nereciclabile se vor transporta la o statie de transfer si apoi la depozitul zonal de deseuri din zona.

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va face în condițiile cele mai bune , iar pentru ca zona studiată prin proiect/PUZ va avea funcțiunea de zona pt.locuinte unifamiliale se propun spații verzi amenajate in interiorul loturilor .

● **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

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

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe amplasament;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor, branșamentelor și a 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 construirea contolata a unor taluzuri , plantarea la distante de minim 2,00 m față de limitele parcelei de arbori cu rădăcini pivotante care armează straturile terenului, consumă apa din teren și îmbunătățesc parametrii geotehnici ai stratelor terenului ;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului ;
- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul deseurilor menajere .

● **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

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

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 (alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national.

3.8 Obiective de utilitate publica

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

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

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

● Circulația juridică a terenurilor între detinatori in vederea realizării noilor obiective de utilitate publica

Suprafata de aproximativ 2 500 mp este afectata din suprafata totala a terenului proprietate privata a persoanelor fizice in vederea solutionarii lucrarilor

propușe de interes comun, respectiv realizarea acceselor rutiere și echipării edilitare potrivit normelor tehnice.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Funcțiunea propusă este subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse situate în exteriorul limitei construite protejate .

Indici urbanistici **P.O.T. max. 25 % , C.U.T. max. 0.60 ,**

Regimul de înălțime H_{max} propus = D+P+M/ S+P+M,

Înălțimea construcțiilor H_{max} cornișă = 6,00m,

Aliniamentul față de limita de proprietate 3,50m,

Suprafața minimă a parcelei 500 mp ,

Front la stradă min. 15,0m lățime,

Locuri de parcare min. 1 loc în interiorul parcelei ,

Suprafața spațiilor verzi amenajate .

S-au prevăzut :

- Suprafețe destinate circulației auto :
- alei carosabile prevăzute cu supralargiri pt. manevre de întoarcere și alei pietonale pe o singură parte a carosabilului,
- Suprafețe destinate amplasării rețelelor edilitare .

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

P.U.Z. – ul nu reprezintă o fază de investiție , ci o fază premergătoare realizării viitoarelor investiții .

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

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea circulației ;
- zonificarea funcțională a terenului ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înălțime , P.O.T. , C.U.T.)
- dezvoltarea rețelelor edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor eventuale riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

● Fiecare obiectiv propus îndeplinește cumulativ următoarele condiții :

- acces direct carosabil și pietonal pe proprietate;
- posibilitatea de racordare la rețelele edilitare propuse ,
- asigurarea parcării în interiorul parcelei.

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

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Ansamblul propus prin prezentul P.U.Z. este actualmente situat in intravilanul localitatii. Propunerile formulate se incadreaza in specificul zonei, acela de zona pentru locuinte unifamilale iar modificarile care vor surveni nu au efecte negative asupra celorlalte zone ale localitatii.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare; Prioritati de interventie.

Este necesara pentru inceput realizarea lucrarilor tehnico-edilitare privind asigurarea cu utilitati a zonei studiate, in paralel cu realizarea lucrarilor aferente circulatiei auto si pietonale.

In etapa de autorizare a lucrarilor de construire se va tine cont de toate prevederile prezentului P.U.Z. in forma avizata si aprobata.

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

Propunerile avansate sunt realizabile in contextul in care se acorda atentie de catre beneficiari alocarii de fonduri necesare realizarii infrastructurii si sistematizarii terenului .

Se vor intocmi proiecte tehnice la faza de executie pentru toate lucrarile de construire care urmeaza a se executa.

Întocmit,
arh. urbanist Marcu Alina Bianca

NOTA : Prezenta documentatie s-a intocmit in conformitate cu LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, respectand Normele Metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 .

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent Planului Urbanistic Zonal

INTOCMIRE PUZ – PARCELARE LOT EXISTENT CONFORM SUBZONA LOCUINTELOR CU REGIM MIC DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE SITUATE IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUITE PROTEJATE LFCM3 .

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

A. Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărește și detaliind reglementările din P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism R.L.U. cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe terenul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din R.G.U.).

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

La baza R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferente P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

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

- Legea nr. 50/1991 – republicată în 1996 – privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul .
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea “Regulamentului General de Urbanism”.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13/N/1999 privind aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru Planului Urbanistic General” – indicativ G.R.-038-1999.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism G.M.-007-2000.

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

- Constituția României
- Codul Civil
- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 – privind Fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 – privind Administrația publică locală
- Legea nr. 82/1998 – legea drumurilor
- Legea nr. 33/1991 – privind exploatarea pentru cauză de unitate publică

- Legea nr. 10/1995 – privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 – privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 – privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 – privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 41/1995 – privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 – privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 56/1992 – privind frontiera de stat
- Legea nr. 26/1996 – Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 – Legea apelor
- Legea nr. 106/1996 – privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 – privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 – privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 – legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 – de aprobare a PATN – secțiunea I – căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 – de aprobare a PATN – secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 – de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- Legea nr. 124/1995 – privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de Urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 – privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 – privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 privind adăposturile de apărare civilă
- Normativul P118-1999 – privind protecția la foc a construcțiilor

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

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al localității.

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

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită Certificatul de Urbanism și unitatea sau subunitatea funcțională.
- din fișa subunității respective se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.)
- din capitolele – “Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor” și din cap. – “Zonificarea funcțională”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.

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

AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează – direct sau indirect – utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților și în incinte. Orice Autorizație de Construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1995, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.

Conform Regulamentului General de Urbanism se va urmări:

- ◆ Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural și construit precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu – conform Legii Mediului nr. 137/1995, Legii Apelor nr. 107/1996 și Ordonanței Guvernului nr. 50/2000 privind colaborarea autorităților publice locale cu Ministerul Sănătății.

Acordarea Autorizațiilor de Construire pentru aceste categorii de clădiri și pentru imobilele situate în zona de protecție se va face cu respectarea Legii 50/1991 republicată 1996, a Legii nr. 41/1991 privind protejarea patrimoniului cultural național și a ordinului comun MLPAT și Ministerul Culturii nr. 589 – 130/1991.

- ◆ Asigurarea distanțelor normate de amplasare a zonelor protejate față de sursele de poluare conform HGR 101/1997 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice și Ord. Min. Sănătății nr. 981/1994.
- ◆ Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr. 10/1995, Normativului P100 – 1991 și Normelor PSI (vezi HGR 571/1998).
- ◆ Realizarea construcțiilor în conformitate cu Legea Protecției Civile nr. 106/1996 și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități.
- ◆ Realizarea construcțiilor cu asigurarea exigențelor minime privind funcțiunile, suprafețele, finisajele, dotările etc. înscrise în actele normative specifice.
- ◆ Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică (dotări, rețele de comunicație, rețele și echipamente tehnico-edilitare, alte amenajări cu caracter public și funcțional general conform art. 135 alin 4 din Constituția României). După caz se va recurge la procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, stabilită prin Legea nr. 33/1994.

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conformă cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată 1996.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z. .

◆ Utilizări permise:

- toate tipurile de construcții cu respectarea zonificării funcționale stabilite prin P.U.Z., a normelor specifice funcțiunilor și unităților înscrise în prezentul Regulament și în condițiile legale de conformare a construcțiilor.

◆ Utilizări permise cu condiții:

- construcțiile situate în zone de protecție a echipărilor tehnico-edilitare așa cum sunt ele determinate în planșa de Reglementări a P.U.Z.-ului.

Se va asigura dreptul autorităților publice de acces la ape, la lucrările de gospodărire a apelor și la lucrările de prevenire și combatere a inundațiilor. Se vor respecta zonele de protecție determinate conform Legii Apelor nr. 107/1996, HGR nr. 611/1997 și Ordinul MAPPM nr. 148/1999.

Terenurile situate în zonele de protecție rămân în proprietate privată dar sunt grevate de această servitute având interdicție definitivă de construire pentru orice fel de construcții sau amenajări.

4.2. Salubritatea teritoriului

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea teritoriului din zona studiată.

Se vor consulta: Legea Mediului nr. 137/1995 republicată în 2000, Ordonanța de Urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor, Ordinele Min. Sănătății nr. 536/1997 privind normele de igienă și nr. 331/1999 privind avizarea activităților cu impact asupra sănătății publice.

Soluțiile adoptate în procesul de proiectare, la autorizare, în execuție și în exploatarea construcțiilor și amenajărilor vor avea în vedere asigurarea eliminării controlate și igienice a deșeurilor de orice fel (solide, lichide, gazoase) și provenind de la activitățile de locuire, instituții-servicii, căi de comunicație, zone verzi publice sau private, plantații etc.

4.2.1. Deșeurile solide

În principal deșeurile solide care fac obiectul colectării și anihilării prin intermediul serviciului public de salubritate sunt:

- deșeuri menajere provenite de la activitățile gospodărești (deșeurile nereciclabile);
 - deșeurile de ambalaje (hartie, carton, plastic, sticlă, metal, lemn);
 - deșeuri provenite din igienizarea spațiilor;
 - deșeuri provenite din spațiile verzi.
- Este interzisă cu desăvârșire abandonarea, aruncarea sau depozitarea neautorizată și necontrolată a deșeurilor de orice fel pe teren indiferent de proprietatea sau folosința terenurilor sau de proveniența deșeurilor.

- Serviciile publice de salubritate sau societățile specializate vor asigura:
 - colectarea selectivă la generator a deșeurilor reciclabile
 - colectarea deșeurilor de tip menajer și asimilate
 - colectarea deșeurilor stradale și a celor din zone verzi
 - colectarea deșeurilor de volum și a celor din construcții
 - transportul deșeurilor la intervale de timp normate
- În jurul unităților care produc disconfort și riscuri sanitare se vor asigura următoarele distanțe față de funcțiunile protejate (locuințe, instituții)
 - platforme și puncte de colectare a gunoierului menajer – 5 m față de funcțiunile protejate

4.2.2. Deșeuri lichide

Deșeurile lichide sau cele transportate prin diluție în lichide, în funcție de categoria generatorilor și modul de colectare – transport și tratare sunt:

- ape uzate menajere de la locuințe, de la servicii, se transportă la stația de tratare prin intermediul rețelelor publice de canalizare și cu ajutorul vidanajelor acolo unde nu este alta posibilitate;
- apele pluviale colectate printr-un sistem de canalizare subteran vor fi deversate în canalizarea localității existente .
- La autorizarea execuției tuturor construcțiilor sau amenajărilor publice sau private, indiferent de categoria funcțiunilor și de amplasamentul acestora se vor asigura măsurile și echipamentele necesare colectării și transportării în vederea tratării și epurării apelor uzate .
- **Este interzisă** cu desăvârșire descărcarea apelor uzate, periculoase sau a dejecțiilor neepurate în șanțurile străzilor sau ale drumurilor, în sisteme de desecare, pe terenurile agricole sau pe platforme neamenajate și neimpermeabile.
- Compania publică de gospodărie a localității va extinde aria teritorială a serviciilor publice în domeniu, prin extinderea rețelelor de canalizare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-92 amplasamentul cercetat se găsește în zona de calcul “E” având coeficienții $K_s = 0,12$ și $T_c = 0,7$ sec.

La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare astfel:

- Legea nr. 10/1995 – privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 – legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 legea apelor
- Legea nr. 84/2006 – legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 – privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul Min. Sănătății 536/1997 – privind norme de igienă
- Normativul P100-92 – privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 – privind terenurile sensibile la umezire

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu riscuri naturale se va face astfel:

- Zone cu terenuri dificile de fundare: proiectarea construcțiilor amplasate în aceste zone se va baza obligatoriu pe date obținute din minim două sondaje geotehnice conform STAS 1242/1-73 și cu respectarea normelor specifice de proiectare a structurilor.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu e cazul.

5.3. Asigurarea echipării edilitare

Este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor fără asigurarea echipării edilitare a acestora la nivelul de exigență necesar asigurării protecției factorilor de mediu și a vecinătăților amplasamentului.

Echiparea edilitară a construcțiilor și amenajărilor se va face prin racordarea la rețelele publice existente în zonă.

5.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea autorizată și funcțiunea dominantă a zonei, cu funcțiunile învecinate amplasamentului, respectiv cu funcțiunile de bază proiectate.

5.4.1. În PUZ sunt stabilite zonele funcționale cu mențiunea că acestea cuprind pe lângă funcțiunile dominante de bază și funcțiuni complementare compatibile sau colaterale, care servesc funcțiunile dominante.

La amplasarea funcțiunilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcționale se vor avea în vedere normele generale și cele speciale privind distanțele de protecție pentru eliminarea factorilor de risc tehnologic și de poluare, protecție la zgomot, la mirosuri, etc. (vezi Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997)

În acest sens, în interiorul principalelor zone funcționale ale localității pot fi amplasate funcțiuni complementare compatibile indicate în cap3 “Zone și subzone funcționale”, cu avizul prealabil al autorităților sanitare.

5.5. Procentul de ocupare a terenului – POT și Coeficientul de utilizare a terenului - CUT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajării se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT **maximali** stabiliți pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.

Indicatorii POT și CUT stabiliți pentru o zonă sau subzonă funcțională și pentru un UTR sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă aparținătoare zonei.

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

- În conformitate cu la Regulamentul General de Urbanism în zona LFCm3 subzona de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse se stabilește un P.O.T. de 25%.

În cadrul PUZ au fost stabiliți: **POT = 25%** **CUT = 0,6**

6. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în la R.L.U., în Normele de igienă aprobate cu Ord. Min. Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 – iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimensionarea clădirilor, prin dimensionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normale.

Pentru construcțiile de locuințe și funcțiuni complementare se va asigura în fiecare încăpere amplasată pe fațada Sud minim 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, dar recomandabil cel puțin în jumătate din numărul încăperilor.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșele – “Reglementări urbanistice” și “Profile caracteristice străzii”.

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regimul de aliniere a construcțiilor este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin PUZ și RLU prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniamentul stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate:

- Pe aliniament – fata de limita de proprietate 3,50m(frontul clădirilor coincide cu aliniamentul) – în această situație ușile și porțile se vor deschide spre interiorul clădirii/curții.
- Ieșirile din aliniament la nivelul trotuarelor (trepte, vitrine) având până la 30 cm sunt admise numai dacă trotuarul are cel puțin 2,5 m lățime. Burlanele, brâiele de fațadă vor putea depăși planul fațadei cu maxim 15 cm.
- Retrase de la aliniament, pentru următoarele cazuri:
 - însrierea în regimul de aliniere existent
 - retragerea clădirilor pentru lărgirea străzilor sau trotuarelor
 - regim de aliniere liber – peisager
 - din rațiuni funcționale

Este obligatoriu ca prin C.U. să se explicitizeze modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere, și al regimului de înălțime.

Pentru zona studiată regimul de aliniere este stabilit și în planșa Reglementări.

6.3. Amplasarea în interiorul parcelei

În relațiile cu limitele laterale și posterioare ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate:

- ◆ În regim închis cuplate la calcan
- ◆ În regim cuplat
- ◆ Înșiruite
- ◆ În regim izolat

Cuplarea sau retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere:

- Prevederile Codului Civil
- Normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu
- Normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe
- Normele speciale de proiectare

6.3.1. Codul civil (actualizat 2014- Legea 287/2009) limitează dreptul de proprietate prin servitutea de vedere către parcelele învecinate, stabilind ca distanțe minime obligatorii față de limitele de parcelă:

Art. 612 Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Art. 615 Distanța minimă pentru fereastra de vedere

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

De asemenea Codul Civil obligă la protecția imobilelor vecine privind scurgerea naturală a apelor de pe teren, față de apele din ploi scurse de pe acoperiș Art. 611, față de funcțiunile poluante ale gospodăriei, plantații, etc. Distanțe minime pentru arbori Art. 613 .

6.3.2. Normele de protecție la incendiu stabilesc condiții care să asigure:

- limitarea propagării incendiului între construcțiile învecinate
- asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor de intervenție și de salvare, după caz pe una sau două laturi ale construcției, prin alei, pasaje auto sau pietonale având dimensiunile și caracteristicile normate .

6.3.3. Normele sanitare stabilesc distanțe minime între funcțiuni care să asigure:

- însorirea și iluminatul natural al încăperilor
- condiții de vizibilitate al peisajului
- protecția la vecinătăți
- întreținerea clădirilor și a spațiilor dintre acestea

A se vedea Ordinul Min. Sănătății nr. 536/1997.

6.3.4. Normele speciale de proiectare stabilesc – după caz – distanțe minime între funcțiuni sau limite de parcelă care să asigure:

- funcțiunea corectă și fără riscuri a proceselor tehnologice
- stabilitatea și siguranța în exploatare a clădirilor
- protecția și securitatea activităților și a valorilor adăpostite

Sunt interzise cuplările între funcțiuni protejate și unități de producție sau alte funcțiuni poluante (inclusiv la calcan).

Distanțele de protecție stabilite prin normele generale sau speciale se asigură obligatoriu prin grija, pe terenul și pe cheltuiala investitorului care solicită autorizarea construcțiilor noi, fără a limita dreptul de proprietate al imobilelor învecinate sau a introduce vreo servitute asupra acestora.

Excepție fac situațiile în care există acceptul autentificat al proprietarului vecin sau o Hotărâre judecătorească definitivă (inclusiv pentru cauza de utilitate publică).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m).

Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim 1,5 m lățime și 1,90 m înălțime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale sau funcționale nu permit sau nu justifică realizarea acestora, caz în care se va obține avizul prealabil al unității de pompieri.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță.

Accese pietonale din drum public și până la ușa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193).

Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

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

Prin derogare, cu avizul organelor sanitare și de protecție a mediului, se admite asigurarea utilităților prin soluții locale individuale sau de grup, realizate conform normelor sanitare și cu obligația scrisă și autentificată a beneficiarului de a racorda construcția la rețelele publice atunci când acestea se vor realiza.

De asemenea, după caz, se admite autorizarea construcțiilor dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

Costul lucrărilor de racordare și de bransare a construcției la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarul construcției.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea publică. În această situație, aceste lucrări devin domeniul public și se administrează potrivit legii.

Rețelele de apă, canalizare, energie termică și alte utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică a comunei.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele publice menționate mai sus, intră în proprietatea publică indiferent de modul și sursa de finanțare a lor.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, Ord. Min. Trans. Nr. 50/1998, Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 etc.).

9.REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1 Parcelarea

Se dorește dezvoltarea zonei de locuințe prin lotizarea terenului existent, rezultând un număr de 20 parcele, un lot individual pt. drumul auto propus și zone aferente gospodăriei comunale.

Lotizarea terenului va fi făcută în vederea construirii unor construcții independente, construcții de tip locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime max. D+P+M / S+P+M, toate loturile sunt prevăzute în funcție de posibilitățile unei geometrii adecvate terenului. Suprafața medie a unui lot fiind de 550 mp.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în P.U.Z.

Regimul de înălțime rezultă din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate.

Fac excepție construcțiile pentru care Certificatul de Urbanism se eliberează în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii, soluțiile fiind justificate din punct de vedere funcțional și compozițional-urbanistic.

Prin Certificatul de Urbanism autoritatea publică va putea impune regimul strict de înălțime, alinierea orizontală a cornişelor, golurilor etc.

- Înălțimea construcțiilor s-a stabilit la H maxim $D+P+M / S+P+M = 6,0m$ la cornişa, pentru LFCm3 subzona de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, ZONE VERZI, ÎMPREJMUIRI

10.1 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face numai dacă acestea sunt asigurate, prin grija investitorului, în afara domeniului public.

Spațiile de parcare și garare se realizează corelat cu amplasarea construcției pe parcelă și modul de asigurare a acceselor auto și pietonale, a rețelelor edilitare și cu respectarea normelor sanitare și de protecție acustică.

Dimensionarea se va face conform Regulamentul General de Urbanism.

10.2. Spații verzi și plante

Autorizarea de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantatie în funcție de destinația și capacitatea construcției .

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini cu flori, gazon etc.

10.3. Împrejmui

Împrejmuirile sunt construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe limitele parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de parcelele învecinate.

Toate terenurile intravilane, indiferent de forma de proprietate sau dacă sunt construite sau nu, vor fi împrejmuite.

La realizarea împrejmuirilor se vor respecta prevederile Codului Civil.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

A. Funcțiuni

Funcțiuni noi propuse:

- LFCm3 subzona de locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse
- Alee de acces
- Lucrări tehnico – edilitare

B. Interdicții:

- Interdicții definitive pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ

C. Prescripții specifice de construibilitate:

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PERMISE IN ZONA :

- culturi agricole in cadrul parcelei,
- anexe gospodaresti,
- ateliere mestesugaresti,
- comert alimentar,
- comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica,
- prestari servicii – profesii liberale : dispensar, cabinet medical, sedii firme daca suprafata utila este sub 200mp,
- crese, gradinite daca suprafata utila este sub 200mp si de asigurat teren de joaca minim 100mp,
- constructii si amenajari de echipare edilitara .

Utilizări interzise:

- discoteci, club;
- unitati productive poluante sau incomode prin traficul generat;
- unitati agrozootehnice;
- adaposturi pt. Animale;
- abatoare;
- statii de intretinere auto;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozite engros,de substante inflamabile sau toxice, materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari deterasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice funcțiune poluantă sau generatoare de riscuri;
- garaje independente așezate haotic.

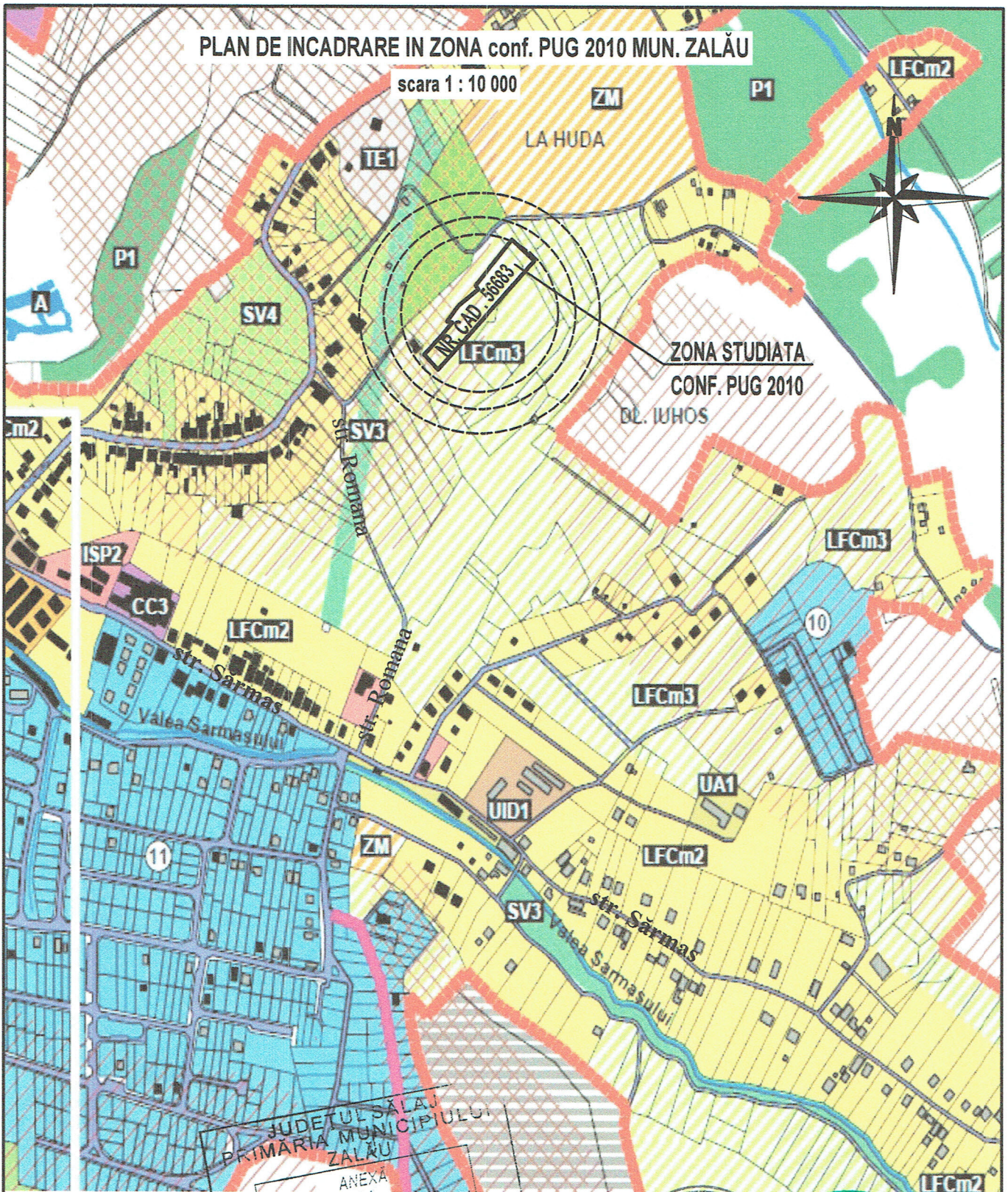
Pentru orice funcțiune admisă la autorizare se vor respecta legile și normele în vigoare. În condițiile în care pe amplasamentul studiat nu există construcții care să constituie repere de aliniament, pentru clădirile noi se propune un aliniament de 3,50m față de limita de proprietate .

Intocmit:

arh. urbanist Marcu Alina Bianca

PLAN DE INCADRARE IN ZONA conf. PUG 2010 MUN. ZALĂU

scara 1 : 10 000



JUDETUL ZALAU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
ZALAU

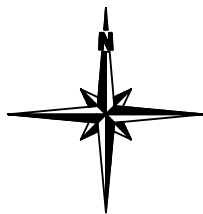
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 115 din 29 SEP 2007

Arhitect sef



Verificator / expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	
			B1		
			A1		
MARCU ALINA BIANCA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Zalau, str. lt. col. T. Moldoveanu nr.3, bl S17, ap 3, tel : 0760601964			beneficiar : GHILE GAVRILĂ si sotia GHILE RODICA ELENA loc. Simleu Silvaniei, Jud. Salaj titlu proiect : PUZ - PARCELARE LOT EXISTENT CONFORM SUBZONA LOCUINTELEOR CU REGIM MIC DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE SITUATE IN EXT-RIORUL LIMITEI CONSTRUITE PROTEJATE - LFCm3 titlu plansa : PLAN DE INCADRARE IN ZONA		
Calitatea	Nume	Semnatura	Scara :		Proiect nr. :
Sef proiect	arh. Marcu Alina Bianca		1: 10 000		74 / 2017
Proiectat urbanism	arh. Marcu Alina Bianca		Data :		Faza :
Desenat	arh. Marcu Alina Bianca		08.2017		C.U.
					Plansa nr. : U 01



LEGENDA :

LIMITE :

- LIMITA ZONEI STUDIATE
— LIMITA DE PROPRIETATE

ZONIFICARE FUNCTIONALA :

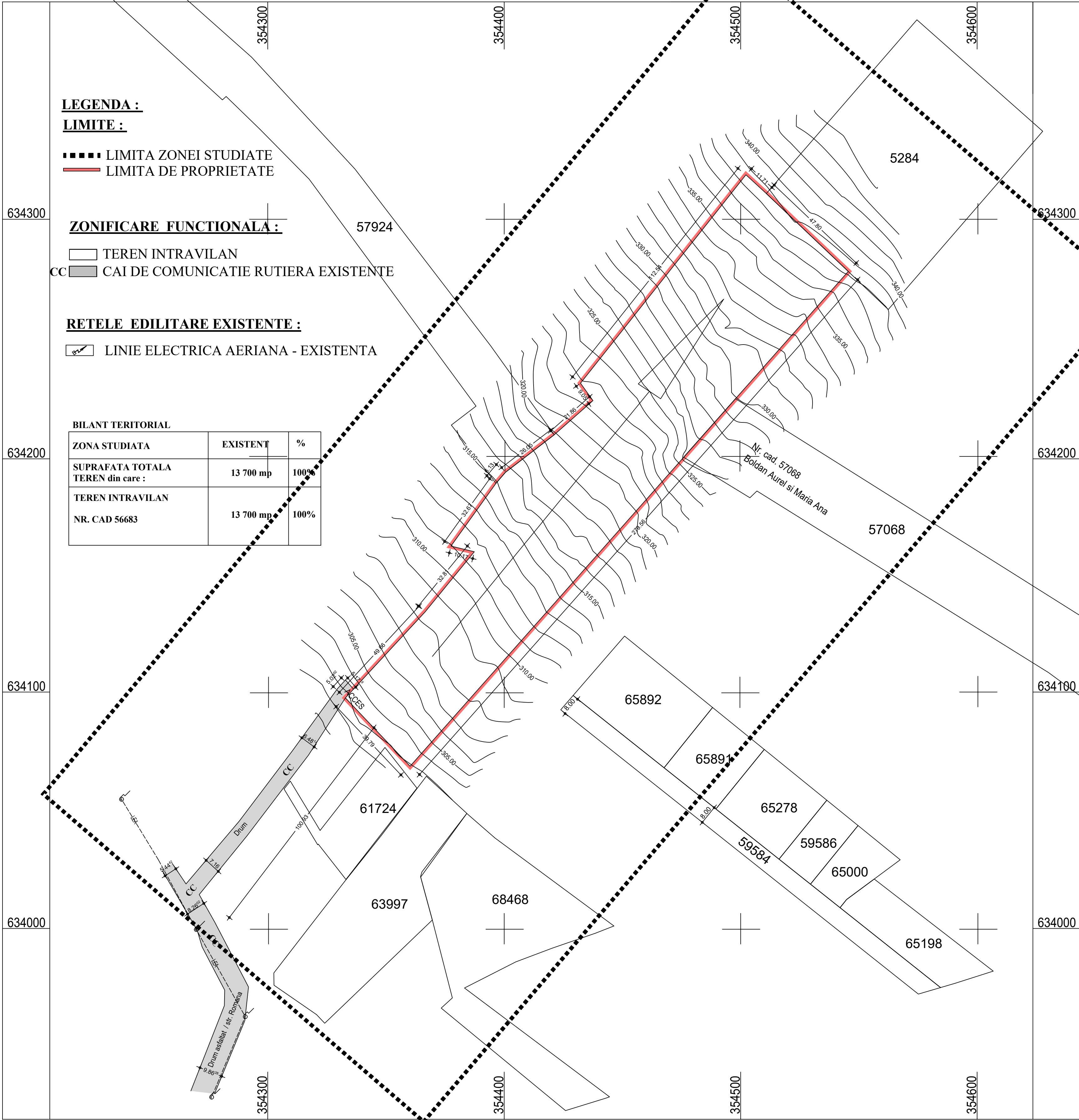
- TEREN INTRAVILAN
CC ■ CAI DE COMUNICATIE RUTIERA EXISTENTE

RETELE EDILITARE EXISTENTE :

- LINIE ELECTRICA AERIANA - EXISTENTA

BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA	EXISTENT	%
SUPRAFATA TOTALA TEREN din care :	13 700 mp	100%
TEREN INTRAVILAN		
NR. CAD 56683	13 700 mp	100%



PUNCTELE DE CONTUR AL IMOBILULUI

INVENTAR DE COORDONATE							
Sistem de proiectie : Stereografic 1970							
Pct.	N(m) - X	E(m) - Y	Pct.	N(m) - X	E(m) - Y	Pct.	N(m) - X
1	634097.539	354332.845	6	634192.946	354400.516	10	634318.811
2	634133.958	354366.600	7	634208.832	354421.161	11	634310.884
3	634159.365	354387.364	8	634223.300	354437.543	12	634277.959
4	634161.753	354377.479	9	634230.655	354432.276	13	634068.640
5	634188.297	354396.525					354360.196
Suprafata masurata = 13700 mp							

Verificator / expert	Nume	Semnatura	Cerinta B1 A1	Referat / Expertiza nr. / Data
 MARCU ALINA BIANCA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Zalau, str. It. col. T. Moldoveanu nr.3, bl S17, ap.3, tel: 0760901984				beneficiar : GHILE GAVRILA si sotia GHILE RODICA ELENA loc. Simleu Silvaniei, Jud. Salaj
Calitatea	Nume	Semnatura	Scara : 1: 1000	Proiect nr. : 74 / 2017
Sei proiect	arh. Marcu Alina Bianca			Faza : P.U.Z.
Proiectat urbanism	arh. Marcu Alina Bianca		Data : 02.2019	Planşa nr. : U 02
Desenat	arh. Marcu Alina Bianca			
h/i= 841 / 594 (0.50mp)				titlu planşa : SITUATIA EXISTENTA