



FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării:	- PUZ Pentru construire ansamblu terenuri de sport - Zalău
Amplasament:	- Zalău, strada Pădurii nr. 24
Beneficiar:	- Major Attila
Proiectant general:	- I.G. Proiect Plus S.R.L. 450016 – Zalău, P-ța Iuliu Maniu nr.12 telefon/fax: 0260- 618414
Faza:	- P.U.Z.
Nr. contract:	- 01/2017
Conține:	- piese scrise si desenate
Data elaborării:	- februarie 2018

LISTĂ DE SEMNĂTURI

Nr. Crt.	Nume prenume	Calitatea	Responsabilități	Semnătura Ștampila
1.	Galvácsy László S.C. I.G. Proiect Plus S.R.L. Zalău	c. arhitect nr. TNA 2355	Șef proiect Reglementări urbanistice Avize și acorduri	
2.	Terhesiu Alexandra S.C. I.G. Proiect Plus S.R.L. Zalău	arhitect stagiar	Reglementări urbanistice Avize și acorduri	
3.	Nădășan Carmen - Mariana S.C. I.G. Proiect Plus S.R.L. Zalău	arhitect nr. TNA 2356	Coordonator	
4.	Osváth Róbert S.C. I.G. Proiect Plus S.R.L. Zalău	inginer	Grafică Tehnoredactare Avize	
5.	Pavel Vaida Florin P.F.A. Aut. nr. RO_SJ_F/0044/2010	topograf	Studiu topografic	
6.	Pop Lucian S.C. GeoSource S.R.L.	geolog	Studiu geologic	
7.	Tăut Viorel S.C. Tehnoinstal S.R.L. Zalău	inginer	Reglementări edilitare	



FISA PROIECTULUI

Denumirea lucrării:	- PUZ Pentru construire ansamblu terenuri de sport - Zalău
Amplasament:	- Zalău, strada Pădurii nr. 24
Beneficiar:	- Major Attila
Proiectant general:	- I.G. Proiect Plus S.R.L. 450016 – Zalău, P-ța Iuliu Maniu nr.12 telefon/fax: 0260- 618414
Faza:	- P.U.Z.
Nr. contract:	- 01/2017
Conține:	- MEMORIU DE PREZENTARE
Data elaborării:	- februarie 2018

BORDEROU PIESE SCRISE

VOLUMUL 1. Memoriu de prezentare.

1. Introducere.

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2 Obiectul PUZ.
 - 1.2.1 Solicitări ale temei-program.
 - 1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.
- 1.3 Surse documentare.
 - 1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.
 - 1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.
 - 1.3.3 Date statistice.
 - 1.3.4 Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică.

2. Stadiul actual al dezvoltării.

- 2.1 Evoluția zonei.
 - 2.1.1 Date privind evoluția zonei.
 - 2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.
 - 2.1.3 Potențial de dezvoltare.
- 2.2 Încadrare în localitate.
 - 2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității.
 - 2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc..
- 2.3 Elemente ale cadrului natural.
 - 2.3.1 Studiu geotehnic.
- 2.4 Circulația.
- 2.5 Ocuparea terenurilor.
 - 2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
 - 2.5.2. Relaționări între funcțiuni
 - 2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
 - 2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

- 2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
- 2.5.6. Asigurarea cu spații verzi
- 2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
- 2.5.8. Principalele disfuncționalități
- 2.6 Echipare edilitară.
- 2.7 Probleme de mediu.
- 2.8 Opțiuni ale populației.
- 2.9 Restricții.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică.

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare.
 - 3.1.1. Studiu topografic
 - 3.1.2. Studiu geotehnic
- 3.2 Prevederi ale PUG.
 - 3.2.1 Generalități.
 - 3.2.2 Utilizarea funcțională a terenurilor.
 - 3.2.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.
- 3.3 Valorificarea cadrului natural.
- 3.4 Modernizarea circulației.
 - 3.4.1. Circulație carosabilă
 - 3.4.2. Circulație pietonală
- 3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului.
- 3.8 Obiective de utilitate publică.

4. Concluzii, măsuri în continuare.

- 4.1. Înscriserea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG
- 4.2. Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare
- 4.3. Priorități de intervenție
- 4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate sau eventuale restricții

5. Anexe.

- 5.1. Avize și acorduri
- 5.2. Documentații și studii

Continut
PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU TERENURI DE SPORT
Str. Pădurii nr. 24 - Zalău

VOLUMUL I. Memoriu de prezentare

1. Introducere.

1.1 Date de recunoaștere a documentației.

Denumirea lucrării: ***PUZ Pentru construire ansamblu terenuri de sport***

Amplasament: ***Zalău, Str. Pădurii nr. 24***

Faza: ***P.U.Z.***

Proiect nr.: ***01/2017***

Beneficiar: ***Major Attila***

Adresa beneficiar: ***Major Attila***
bd-I Mihai Viteazu nr.7, Bl. D, sc. A, ap.3, județul Sălaj

Proiectant general: ***S.C. I.G. Proiect Plus S.R.L.***
450016 Zalău, P-ța. Iuliu Maniu nr. 12
Telefon/fax: 0260-618414
CUI: 6084485
Nr. Registrul Comerțului: J31/228/01.08.1994

Data elaborării: ***februarie 2018***

1.2 Obiectul PUZ.

1.2.1. Solicitări ale temei- program.

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **Major Attila**, în scopul realizării *PUZ Pentru construire ansamblu terenuri de sport*, pe o parcelă de 5.894,00 mp.

În vederea elaborării prezentei documentații s-a emis de către Primăria municipiului Zalău, certificatul de urbanism nr.366 din 04.04.2017.

Conform PUG 2010 -UTR LFCM3- parcela studiată se află într-o zonă de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare – situate în exteriorul zonei protejate. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap) cu regim de înălțime de D+P, D+P+M/P+1.

Conform PUG 2010, nu există reglementări aprobate care să permită realizarea obiectivelor propuse prin tema de proiectare, astfel rezultă necesitatea elaborării *PUZ pentru construire ansamblu terenuri de sport*.

Propunerile prezentului PUZ constau în:

- parcare amenajată în aer liber cu 13 locuri;
- construcție parter cu recepție, grup sanitar și vestiare;
- teren de tenis pe zgura cu protecție perimetrală de plasă;
- teren de tenis acoperit pe zgură cu balon presostatic;
- teren de minifotbal cu protecție perimetrală de plasă, pe iarbă artificială;
- teren de badminton pe iarbă artificială;
- sistematizare verticală și amenajări de incintă aferente terenurilor - alei, parcaje, rigole, spații verzi, taluzări, etc.;
- rezolvarea echipării edilitare

Cadrul conținut pe baza căruia se elaborează documentația este "*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal*" - *indicativ GM 010-2000 - aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 - august 2000.*

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

Conform PUG 2010 -UTR LFCM3- parcela studiată se află într-o zonă de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare – situate în exteriorul zonei protejate. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap) cu regim de înălțime de D+P, D+P+M/P+1.

1.3 Surse documentare.

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.

- PUG municipiul Zalău 2010, elaborat de Experiment Proiect S.R.L. Cluj;

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.

- *măsurători topografice* pentru întocmirea suportului topografic/cadastral, planul de amplasament și delimitare al corpului de proprietate, fișa corpului de proprietate, elaborat de Pavel Vaida (autoriza[ie RO_SJ_F_0044_2010) - vizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău;
- *studiul geotehnic*, elaborat de S.C. Geoground Solutions S.R.L.-D Cluj Napoca
- *documentații pentru obținerea avizelor și acordurilor*
 - aviz alimentare cu apa și canalizare
 - aviz Electrica;
 - aviz Comisia Locală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Primăria municipiului Zalău;
 - aviz de oportunitate;
 - raportul informării și consultării publicului
 - aviz de începere a lucrărilor
 - aviz ANIF
 - aviz MAPN
 - aviz SGA
 - punct de vedere PSI
 - notificare DSP
 - certificat de nomenclatură stradală

Studiile de fundamentare, avizele și acordurile obținute până în prezent confirmă posibilitatea realizării investiției propuse.

1.3.3. Date statistice.

Referitor la municipiul Zalău redăm extrase din PUG Zalău 2010.

- Poziționarea geografică.

Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este situat la contactul a trei mari unități geografice: Podișul Someșan, Munții Apuseni și Dealurile de Vest, respectiv subunitățile acestora - Depresiunea Almaș - Agrij, Culmea Meseșului și Dealurile Sălajului.

Topografic, vatra orașului se află într-un spațiu depresionar format prin eroziune, la poalele Meseșului, care domină orașul la Sud. Altitudinea generală a culmii în limitele administrative ale orașului este cuprinsă între 500 - 700 m (Măgura Stâniei - 717 m).

Depresiunea Zalău este redusă ca extensiune, având forma unui golf alungit pe direcția Sud-Nord, pe cursul superior al văii omonime. Altitudinile sale sunt cuprinse între 250-450 m.

În ansamblu, locul de amplasare a vetrei municipiului îl formează terasa de luncă relativ îngustă a văii Zalău, precum și versanții ce delimitează această terasă. Lățimea terasei crește de la câțiva zeci de metri pe strada Crasnei la circa 200 m în zona Piața Iuliu Maniu, atingând lățimea maximă de 600 m la confluența cu valea Ortelecului.

- Relieful.

Teritoriul administrativ posedă un relief variat, dominat de Culmea Meseșului, modelat în principal de rețeaua hidrografică.

Municipiul Zalău este situat în cea mai mare parte în albia majoră a Văii Zalăului, lunca și terasa inferioară a acestuia care, însumat iau forma unei cuve depresionare, flancate dinspre Sud de abruptul Meseșului cu o denivelare de cca. 200 - 300 m, precum și pe terasa superioară din dreapta Văii Ortelec.

Expoziția predominantă a versanților este Nord-Est - Sud-Vest pe direcția de curgere a Văii Zalăului, est și vest pe afluenții secundari și spre obârșii.

- Resursele solului.

Vatra municipiului este situată predominant peste formațiunile sedimentare malvensiene, alcătuite din straturi succesive de marne, argile, nisipuri și material rulat (pietrișuri) ale lacului panonian, slab înclinate spre direcția Nord-vestică, luând forma unei cuve sinclinale spre zona centrală a municipiului.

Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este relativ sărac în resurse ale subsolului. La scară industrială s-au exploatat doar marnele și argilele (de către S.C. Cemacom S.A.).

Gipsurile din partea de Nord-Est a teritoriului, deși în strate ce permit exploatare economică, nu au fost valorificate până în prezent.

Din punct de vedere tectonic, teritoriul administrativ este stabil. Seismic teritoriul se încadrează, conform normativului P100/92 în zona F. Precedarea undei seismice de către condiții nefavorabile - ploi abundente care să supraîncarce terenurile cu umiditate, poate duce la declanșarea unor curgeri masive de noroi.

- Hidrografia.

Din punct de vedere hidrografic municipiul Zalău este drenat de râul Zalău și afluentul acestuia Valea Miței.

Râul Zalău, afluent de dreapta al Crasnei își dezvoltă bazinul și cursul superior pe teritoriul administrativ al municipiului Zalău, având izvoare pe flancul vestic al Meseșului.

Alimentarea în cea mai mare parte are un caracter pluvio-nival, pe perioada de vară-toamnă, un rol important în asigurarea debitului de scurgere jucându-l și alimentarea subterană.

Regimul scurgerii este unul de tip carpatic transilvănean (CT) cu debite mari timpurii de primăvară care durează 1-2 luni (martie-aprilie). Această perioadă este urmată de viiturile de la începutul verii. Debitul mediu multianual al Zalăului la ieșirea din municipiu este de cca. 0,5 - 0,6 m³/s.

Apele freatice din zona municipiului Zalău, sunt rezultatul unei structuri geologice complexe, ca urmare în cadrul perimetrului analizat punându-se în evidență atât apele freatice cât și cele de adâncime.

Alternanța de roci permeabile (nisipuri, pietrișuri) cu roci impermeabile (argilă, marne) și tectonica în anticlinale și sinclinale au oferit posibilitatea formării orizonturilor acvifere arteziene.

Infiltrarea apei pluviale în stratul acvifer captiv este favorizat și de vegetația naturală prezentă în zonă, acestea fiind împădurită în proporție de 40-50 %, restul suprafeței fiind ocupată de pajiști naturale.

- Aspecte climatice.

Clima municipiului Zalău este influențată de factorii climatogenetici (poziția geografică, radiația solară, circulația generală a atmosferei, relieful, solul, vegetația, suprafețele acvatice) la care se adaugă activitățile antropice.

Relieful, respectiv configurația acestuia joacă un rol important în geneza și regimul unor elemente climatice, prin faptul că, pe de o parte el generează dimensiunile spațiului climatic iar pe de altă parte reprezintă suportul fizic al suprafeței active pe care o proiectează ca dimensiune, expoziție, pantă, altitudine.

Temperatura medie multianuală a aerului în cadrul municipiului Zalău este cuprinsă între 8 - 9°C (partea de intravilan) și scade la 6 - 8°C în partea estică situată în flancul vestic al Meseșului.

Din perspectiva favorabilității termice a teritoriului municipiului Zalău, acesta se încadrează în limitele optimului termic, atât în perioada rece cât și în cea caldă a anului, neexistând restricții termice în vederea valorificării economice ale acestuia.

Valorile extreme ale temperaturilor din cadrul municipiului Zalău se încadrează în clasa celor mijlocii ca și extremitate.

În cadrul municipiului Zalău, factorii climatogenetici, dintre care se evidențiază circulația generală a atmosferei și caracterul suprafețelor active face ca în sezonul rece al anului, valorile medii climatice ale umidității aerului să fie cuprinse între 80% și 89 %.

În ceea ce privește nebulozitatea, Depresiunea Zalăului se caracterizează printr-o variație specifică a valorilor nebulozității. Alături de formațiunile noroase advectionale rezultate din circulația maselor de aer (nori stratiformi, frontali) sunt prezenți și nori locali, de origine convectivă.

- Solurile.

Solurile zonale sunt specifice climatului temperat suboceanic, solurile azonale sunt determinate de specificul regimului hidric și de adâncimea pânzei freatice, iar solurile intrazonale sunt dependente de structura litologică a teritoriului.

În funcție de factorii limitativi ai producției agricole solurile se încadrează în clase de bonitate II - V. Factorii limitativi ai producției agricole sunt determinați în primul rând de condițiile de relief foarte neuniforme, cu frecvente procese de eroziune și de alunecare, dar și de excesul de apă. Într-o mai mică măsură productivitatea solurilor este influențată de reacția acidă a solurilor.

Prin aplicarea unor lucrări de îmbunătățiri funciare și a tehnologiilor moderne de reconstrucție ecologică, anumite însușiri negative ale terenurilor pot fi corectate, fie în mare măsură înlăturate.

- Vegetația.

Vegetația este elementul dominant ce, în asocieri cu diverse dotări, contribuie la îndeplinirea funcțiilor ecologice, sanitar-igienice, utilitar economice, de agrement și estetice ale spațiului urban modern. Din punct de vedere biogeografic vegetația naturală de pe teritoriul municipiului Zalău se încadrează în seria de zonalitate vest-europeană.

Pe lângă vegetația zonală, alcătuită dintr-un complex de formațiuni și asociații aflate în concordanță cu condițiile fizico-geografice specifice, apar și formațiuni intrazonale și azonale localizate în condiții speciale. Vegetația naturală cu caracter primar a fost înlocuită aproape în întregime de către formațiunile secundare sau vegetația de origine antropică.

Pe teritoriul municipiului prin studii de specialitate au fost identificate apr. 1000 de specii de plante vasculare, inclusiv specii introduse

- Fauna.

Din punct de vedere zoogeografic fauna sălbatică de pe teritoriul Zalăului aparține Provinciei Dacice, subdiviziune a Supraprovinciei Central-Europene. Ecologic face parte din cadrul faunei pădurilor nemorale de dealuri și munți scunzi și faunei sinantropice.

În teritoriu sunt 10 fonduri de vânătoare, speciile cinegetice principale fiind căpriorul, iepurele și fazanul, iar cele secundare - mistrețul, potârnichea și vulpea. Creșterea numărului de câini și pisici sălbătice din ariile împădurite pune în pericol nu numai existența unei părți a faunei (aviafaunei) sălbatice dar și sănătatea publică prin răspândirea unor factori patogeni preluați de la animalele sălbatice.

1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică.

În zona studiată nu sunt prevăzute investiții care să influențeze dezvoltarea urbanistică.

2. Stadiul actual al dezvoltării.

2.1 Evoluția zonei.

2.1.1. Date privind evoluția zonei.

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Zalău, în extremitatea sudică a acestuia, cu acces de pe strada 22 Decembrie 1989 prin str. Pădurii. Accesul pe parcelă se realizează de pe strada Pădurii. Parcela studiată este liberă de construcții și este înscrisă în extrasul CF nr. 67399, nr. CAD 67399 cu categorie de folosință arabil, ca proprietate a lui Major Attila.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.

Zona studiată are câteva puncte forte care merită exploatate și anume poziția sa în oraș, și cadrul natural. Zona oferă o priveliște deosebită asupra munților Meseș iar orientarea este una favorabilă. Realizarea unui ansamblu de terenuri, va duce la evoluția zonei și va aduce o valoare zonei. Zona este predominant rezidențială dar nu dispune de servicii necesare acestui tip de funcțiune.

2.1.3. Potențial de dezvoltare.

Parcela studiată se află într-o zonă nedezvoltată din punct de vedere al serviciilor de orice fel, printre care și cele de agrement și petrecere a timpului în aer liber într-un mod organizat. Realizarea ansamblului de terenuri de sport presupune crearea de noi servicii care să deservească locuitorii zonei și nu numai. O astfel de investiție atrage după sine și o creștere a valorii imobiliare a zonei datorită accesului populației la servicii noi în imediată vecinătate.

2.2. Încadrarea în localitate.

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității .

Parcela studiată se află în intravilanul municipiului Zalău, în zona Sudică a orașului, la ieșirea din oraș spre localitatea Aghireș.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord: teren proprietatea lui Major Ferenc și Katalin
- Vest: vale
- Sud: teren proprietate cu nr. CAD 57766
- Est: Strada Pădurii

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul:

- poziției: zona se află la limita teritoriului administrativ, spre comuna Aghireș, la cca. 2.5 km de centrul municipiului;
- accesibilității: accesul în zonă este realizat prin strada Pădurii
- cooperării în domeniul edilitar: alimentarea cu apă potabilă, curent electric și gaz se va realiza de la rețeaua existentă pe strada Pădurii iar

canalizarea se va rezolva prin colectarea apelor uzate menajere într-un bazin vidanjabil subteran. Apele meteorice vor fi deversate în valea care se află pe latura vestică a amplasamentului.

- relația cu instituții: instituțiile de interes general din zona centrală vor deservi și unitățile din zona studiată.

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Amplasamentul studiat se afla pe un teren in panta. Panta terenului este de aproximativ 5 % .

Forma terenului este dreptunghiulara cu dimensiunile de 138,78m x 34,58 m. Altitudinea medie la care se afla terenul este de 286,00 m.

2.3.2. Conditii meteorologice

Rețeaua hidrografică a Depresiunii Zalăului, colectată de Valea Zalăului, are un profil aproape de echilibru, cu aspect îmbătrânit, ca produs al unui proces de eroziune avansată. Cursurile de apă formează bazine largi, predispuse frecvent fenomenului de înmlăștinire.

2.3.3. Clima

- specificul zonei este continental - moderată
- temperatura medie multianuală este de 9,5° C. Luna cea mai rece este ianuarie cu o temperatură medie de -2,4° C, iar luna cea mai caldă este iulie cu 19,6° C.
- vânturile dominante au direcția Sud-Est (iarna) și Nord-Est (vara). Calmul prezintă o frecvență ridicată mai ales toamna, vara și iarna.

2.3.4. Conditii geotehnice

a. Caracteristica geotehnică a zonei

Geologia

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este situat în bazinul neogen al Șimleului.

Roca de bază este reprezentată prin argila marnoasă cenușie de vârstă pontiană peste care s-au depus formațiuni mai recente deluviale reprezentate prin argile, argile nisipoase, nisipuri și pietrișuri.

Geomorfologia

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat pe un teren cu panta generală de 5%.

Adâncimea de îngheț

În conformitate cu prevederile STAS 6054-77, adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0,80 m.

Apa subterană

Nu s-a interceptat apa subterana insa se mentioneaza prezenta unui strat foarte umed – infiltratie de apa pe intervalul -2,30 – 2,50 m.

Stratificatia terenului

Lucrările executate au pus în evidență următoarea stratificație pentru terenul studiat:

1. sol vegetal maroniu închis – 0.90 m ;
2. între - 0,90 ÷ - 2,30 m argilă vârtosă maroniu gălbui;
3. între - 2,30 ÷ - 2,50 m praf argilos maroniu gălbui cenușiu foarte umed;
4. între - 2,50 ÷ - 3,00 m argilă vârtosă maroniu gălbui cenușiu;
5. între - 3,00 ÷ - 6,00 m argilă mărnoasă vârtosă maroniu gălbui cenușiu;

b. Condiții de fundare

Se recomanda ca teren de fundare, argila vârtosă maroniu gălbui interceptată pe intervalul de adancime 0.9 – 2.30 m. Ca sistem de fundare se recomandă fundarea directă de suprafață. Fundațiile vor fi încastrate minim 0,20 m în terenul de fundare. Se recomandă sprijinirea oricărui taluz mai mare de 1,5 m.

Adâncimea maximă de fundare $D_f \text{ min} = 1,00 \text{ m}$ este condiționată de adâncimea maximă de îngheț care în zona studiată este de 0,80 m.

c. Precizări finale

- nu se permite folosirea la nivelări sau umpluturi a nisipului, molozului sau a altor materiale drenante;
- spațiile din jurul fundațiilor se vor umple cu argilă compactată în straturi de 0,20 m, sau se vor prevedea cu alte materiale hidroizolante la fundații și pereții subterani;

- conductele purtătoare de apă, să fie bine izolate și fără legătură directă cu construcția la străpungerea pereților;
- evacuarea apelor superficiale să se facă prin pante de scurgere spre exterior (la distanțe mai mari de 10 m);

2.4 Circulația.

Amplasamentul nu se află în vecinătatea unei artere de circulație majoră.

Parcela este amplasată la aproximativ 2,5 km de centrul orașului. Strada 22 Decembrie 1989 face legătura dintre centrul orașului și zona studiată. Accesul pe parcelă se realizează de pe strada Pădurii, accesibilă din strada 22 Decembrie 1989.

Strada Pădurii este o arteră de circulație asfaltată cu 2 benzi de circulație, rigolă betonată pe o parte (limitrof parceleli studiate) și trotuar pe cealaltă parte.

2.5 Ocuparea terenurilor.

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială, cu regim mic de înălțime (D+P+M/E), cu locuințe individuale pe parcelă.

2.5.2. Relationarea între funcțiunea dominantă și cea propusă

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire.

Funcțiunea propusă de *Ansamblu terenuri de sport*, reprezintă servicii de agrement și sport în folosul comunității, considerată compatibilă cu funcțiunea de locuire.

2.5.3. Gradul de ocupare cu fond construit

Fiind o zonă cu funcțiune rezidențială, preponderent cu case unifamiliale individuale pe parcelă, fondul construit este unul aerisit, cu retrageri față de limitele vecine conform regulamentului local de urbanism.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Zona studiată este reprezentată printr-un cartier de locuințe individuale și colective cu regim mic de înălțime, care este în continuă dezvoltare în ultimii 20 de ani, ceea ce face ca fondul construit să fie unul relativ nou, cu materiale actuale, fără urme vizibile de degradare la nivelul fațadelor.

2.5.5. Asigurarea de servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Serviciile de interes public sunt comasate în zona centrală a municipiului.

Zona studiată nu beneficiază de funcțiuni complementare necesare funcțiunii de locuire.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Zona studiată beneficiază de spații verzi, preponderent suprafețe înierbate, vegetație joasă și medie, care aparțin în mare parte domeniului privat.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau zonele vecine

În zona studiată de-a lungul timpului nu s-au evidențiat potențiale riscuri naturale.

2.5.8. Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente reies următoarele disfuncționalități:

Domenii	Disfuncționalități	Priorități
Spații plantate, agrement, sport	- în zona studiată nu există servicii de agrement și sport	- crearea de zone de agrement, sport și spații verzi amenajate.
Probleme de mediu	- Lipsa canalizării publice	- Asigurarea canalizării apelor menajere printr-un bazin vidanjabil până la realizarea infrastructurii în zona.

2.6 Echipare edilitară.

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

Alimentarea cu apă

În zona studiată în PUZ, în momentul de față există rețeaua de apă potabilă, rețeaua executată utilizând teava cu diametrul $D_n = 110$ mm, PEHD, $P_n = 10$ bar și este racordată la rețeaua publică din strada 22 Decembrie 1989”.

Canalizarea menajera

Zona studiată nu dispune de rețele de canalizare menajera.

Canalizarea pluvială

Zona studiată nu dispune de rețele pluviale. Scurgerea apelor pluviale din zona se realizează prin pantele naturale ale terenului. Colectorul principal este valea Zalaului.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată în PUZ există rețeaua de distribuție a energiei electrice L.E.A 0,4 KV (linie electrică aeriană de joasă tensiune). Această rețeauă este o extindere de pe strada 22 Decembrie 1989.

Gaze naturale

În zona studiată în PUZ există rețeaua de gaze naturale executată din tevi PE cu $D_e=90$ mm cu montaj subteran.

Retele de telecomunicații

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.

Alimentarea 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

2.7 Probleme de mediu.

În prezent zona este ocupată de vegetație mică și mijlocie.

Pe latura estică terenul se învecinează cu o clădire de locuit. Pe latura sudică se învecinează cu un pârâu, pe latura Vestică se învecinează cu un teren liber de construcții iar pe latura Nordică se învecinează cu str. Pădurii.

Nu se evidențiază posibile riscuri naturale și antropice.

Nu se evidențiază nici riscuri ce ar putea să apară datorită traseelor din sistemul de comunicații.

În zonă nu există probleme de poluare.

În zona studiată nu există evidențiate obiective cu valoare de patrimoniu care necesită protecție specială.

2.8 Opțiuni ale populației.

Proprietatea asupra parcelei amplasamentului este privată.

Până în prezent nu s-au înregistrat sesizări privind condițiile de vecinătate.

2.9 Restricții.

Zona studiată nu prezintă restricții impuse prin certificatul de urbanism.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Obiectul de investiție propus - motivul inițierii prezentului PUZ - se constituie din *Construire Ansamblu terenuri de sport*. În conformitate cu solicitările din avizul de oportunitate nr. 3 din 14.06.2017, emis de arhitectul șef al municipiului Zalău, în conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul se propun următoarele modificări:

- POT max – 50% pentru construcții și amenajări sportive
 - 20% pentru alei, drumuri și parcaje
 - 30% pentru spații verzi
- CUT max - de la 0,5 la 0,6
- frontul minim la stradă a parcelelor propuse - de la 15 m
- suprafața minimă pentru contribuibilitate – 650 mp

3.1.1. Studiul topografic

Ridicarea topografică scoate în evidență un teren cu diferență de nivel pe direcția est – vest de 7 m, pe o distanță de cca. 138,00 m.

Terenul amplasamentului are o formă neregulată cu latura cea mai lungă de 138,78 m și front la stradă de 43,58 m.

3.1.2. Studiu geotehnic

În urma studiului geotehnic și a investigațiilor realizate pe teren s-a evidențiat o structură litologică omogenă reprezentată prin argile și argile mărunțite. Nu s-a interceptat apă subterană, doar prezența unui strat foarte umed pe intervalul - 2,3 ÷ -2,5 m.

Amplasamentul investigat se încadrează în categoria cu risc geotehnic redus.

3.2 Prevederi ale PUG - UTR LFCm3.

Parcela studiată în PUG aparține UTR LFC m3, subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul zonei protejate.

Funcțiunea dominantă a zonei este :

- locuințe unifamiliale/colective(max. 3 ap.) existente și propuse cu regim mic de înălțime D+P, D+P+M, P+1.

Funcțiuni complementare admise:

- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- parcuri, garaje;
- grădinițe cu suprafață utilă sub 200 de mp;
- anexe gospodărești;
- culturi agricole în interiorul parcelei aferente;
- ateliere meșteșugărești, comerț alimentar, dispensar, cabinet medical, prestări servicii/profesii liberale.

Nu sunt prevăzute prin PUG lucrări majore.

3.3 Valorificarea cadrului natural.

Soluția arhitecturală și amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în concordanță cu declivitatea terenului.

În zonă nu există oglinzi de apă sau vegetație ce poate fi valorificată.

3.4 Modernizarea circulației.

Amplasamentul studiat, nu se află în proximitatea unei cai majore de circulație.

3.4.1. Circulația carosabila

Accesul pe parcela se va realiza direct din strada Padurii.

Circulația carosabila in interiorul incintei se va realiza separat de cea pietonala.

Aleile carosabile de circulație se vor realiza cu latimea min de 3,5 m.

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

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

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

3.4.2. Circulația pietonala

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

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 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.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție (h=0,90 m), sau spațiu verde de siguranță.

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%, în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), pot fi de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal, se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor/porților situate la parterul clădirilor.

3.5. Zonificare funcționala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Propunerile prezentului PUZ pentru UTR SP constau în:

- parcare amenajată în aer liber cu 13 locuri de parcare;
- construcție parter cu recepție, grup sanitar și vestiare;
- teren de tenis pe zgura cu protecție perimetrală de plasă;
- teren de tenis pe zgură acoperit cu balon presostatic;
- teren de minifotbal cu protecție perimetrală de plasă, pe iarbă artificială;
- teren de badminton pe iarbă artificială;
- sistematizare verticală și amenajări de incintă aferente terenurilor - alei, parcaje, rigole, spații verzi, etc.;
- rezolvarea echipării edilitare

În cadrul teritoriului studiat se regăsește o unitate funcțională UTR – SP zonă spații plantate, agrement și sport.

Pentru zona studiată în cadrul PUZ s-a întocmit bilanțul teritorial comparativ existent și propus.

BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUS		OBSERVAȚII
		MP	%	MP	%	
a	ZONĂ DE LOCUIT UTR LFCM 3 EXISTENT	5.894,00	100%	-	-	
	Din care:					
	- Construcții	-	-	-	-	
	- Cai de circulație	-	-	-	-	
	- Spații înierbate	5.894,00	100%	-	-	
b.	ZONĂ ANSMABLU TERENURI DE SPORT - UTR SP - PROPUS					
1.	ZONĂ CONSTRUCȚII			725,00	12,30	
	- Construcție P			78,00	1,32	
	- Teren de tenis acoperit			647,00	10,98	
2.	ZONĂ TERENURI DE SPORT			2624,40	33,69	
	- Teren de tenis in aer liber	-	-	510,00	8,65	
	- Teren de minifotbal	-	-	960,00	16,44	
	- Teren de badminton	-	-	387,00	6,56	
	- Spatii amenajate pentru recreere	-	-	120,40	2,04	

3.	ZONĂ DE CIRCULAȚII			835,90	14,15	
	- Carosabil	-	-	274,00	4,64	
	- Trotuare	-	-	358,70	6,07	
	- Parcaje	-	-	203,20	3,44	
4.	ZONĂ SPAȚII VERZI			2355,50	39,86	
	- Plantație de aliniament	-	-	374,50	6,37	
	- Spații inierbate			1.981,00	33,49	
	TOTAL	-	-	5.894,00	100,00	

Conform RGU Procentul de ocupare a terenului (POT) :

- 50% pentru constructii
si amenajari sportive
- 20 % pentru alei, drumuri si
parcaje
- 30 % pentru spatii verzi

Conform RGU Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) : 0.7

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Intentia de mobilare a zonei cu ansamblu terenuri de sport, impune realizarea cat mai urgenta a utilitatilor tehnico-edilitare care nu sunt realizate pina in acest moment (ex. retea de canalizare menajera si retea de canalizare pluviala).

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila a obiectivului propus, se va face din conducta de distributie existenta pe strada Padurii, printr-un bransament executat la limita de proprietate.

Bransamentul de apa - se racordeaza la reseaua de apa de distributie, se vor realiza din tevi PEHD, Pn10bar, cu De= 32mm, pe care se prevede un camine de apometru din polietilena cu Dn 500 mm, echipat cu contoar de apa Dn=20mm, acoperit cu capac si rama din fonta cu piesa suport din beton armat, necarosabil, amplasat la limita proprietatii 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. Prin bransamentul propus se va asigura necesarul de apa pentru nevoi gospodaresti, stropit spatii verzi.

Pe strada Padurii exista hidranti subterani de incendiu de 80 mm montati pe retea de apa de distributie la aproximativ 80 m distanta fata de amplasamentul studiat.

3.6.2. Canalizare menajera

Canalizarea apelor uzate menajere, pe strada Padurii nu exista.

Pana la realizarea utilitatilor in sistem centralizat, pentru colectarea apelor uzate menajere se pot realiza bazine etanse vidanjabile, realizate conform normelor de protectie a mediului. Colectarea apei uzate menajere din grupul sanitar aferent constructiei propuse, se va face intr-un bazin vidanjabil, cu un volum de 20 mc, care necesita sa fie vidanajat periodic. Apele uzate menajere se vor transporta cu vidanaja la statia de epurare Zalau.

Racordul de la constructia propusa la bazinul vidanjabil se prevade sa se execute din tevi din PVC cu diametru $D_e = 160$ mm. Adancimea de montare a conductelor va fi de $H=1,50$ m fata de nivelul terenului din zona de amplasament.

Tevile din PVC se vor poza in strat de nisip cu grosimea minima de 10 cm fata de generatoarea conductei.

3.6.3. Canalizare pluviala

Pe strada Padurii nu exista canalizare pluviala, evacuarea apelor meteorice, de pe amplasamentul propus pentru construire ansamblu terenuri de sport, se va face in emisarul natural Valea Zalaului, afluent al raului Crasna, ce face parte din bazinul hidrografic Somes-Tisa;

3.6.4. Alimentare cu energie electrica

In zona studiata in PUZ exista retea de distributie a energiei electrice L.E.A 0,4 KV (linie electrica aeriana de joasa tensiune). Aceasta retea este o extindere de pe strada 22 Decembrie 1989.

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus, se va face din retea publica existenta L.E.A 0,4 KV, printr-un baransament trifazat, executat la limita de proprietate.

Bransamentul va cuprinde cablul de alimentare de tip acyaby 4x16 mm, montat pe stilpul de beton SE 10, amplasat pe domeniul public aproape de limita de proprietate a amplasamentului si blocul de masura si protectie trifazic amplasat la limita de proprietate.

Alimentarea tabloului de distributie amplasat in interiorul constructiei propuse, se va realiza printr-o coloana electrica cu montaj subteran, executata utilizind cablu de tip cyaby 5x10 mmp.

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale

In zona studiata in PUZ exista retea de gaze naturale executata din tevi PE cu $D_e=90$ mm cu montaj subteran.

Racordarea rețelei de gaze este realizată de pe str. 22 Decembrie, traseul rețelei de gaz este în trotuar, pozat în santuri așezate în pat de nisip. Extinderea rețelei s-a realizat cu respectarea condițiilor tehnice pentru a furniza servicii de calitate superioară.

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului propus se va realiza din rețeaua existentă prin bransament executat utilizând teava PE Dn 32mm fiind prevăzută cu post de reglare Q=10mc/h, montată în firida metalică și amplasată la limita de proprietate.

La traversarea străzii teava se va poziționa în tubulatură de protecție.

Deasupra conductei de gaze naturale se va poziționa un fir trasor și o bandă avertizoare.

3.6.6. Microclimatul

Se prevede ca încălzirea spațiilor din imobilul propus și furnizarea apei calde menajere să se realizeze cu centrala termică individuală.

3.7 Protecția mediului.

Prin natura funcțiunii – spații plantate, agrement și sport - nu se presupune existența unor surse de poluare a mediului.

Combaterea eroziunii solului

Eroziunea solului va fi împiedicată prin dirijarea apelor pluviale prin rigole în valea aflată la limita vestică a parcelei precum și terasarea terenului.

Colectarea, depozitarea și valorificarea materialelor refoșabile sau reciclabile

Gunoiul menajer va fi colectat în pubele amplasate pe platforme betonate, colectarea și golirea făcându-se periodic de firme de specialitate.

Materialele refoșabile sau reciclabile vor fi colectate în containerele speciale amplasate pe platforma gospodărească.

Organizarea colectării și transportului acestor materiale revine autorității locale.

Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă se va face prin racord la rețeaua orașenească.

Canalizarea menajera se va face printr-un bazin vidanjabil amplasat în incintă.

Astfel calitatea apei nu este influențată în nici un fel de condițiile de mediu, ceea ce exclude posibilitatea poluării mediului.

Apele meteorice vor fi deversate în valea care se află pe latura vestică a amplasamentului.

3.8 Obiective de utilitate publică.

3.8.1. Lista obiectelor de utilitate publică

În interiorul limitei studiate nu sunt obiective de utilitate publică.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Terenul studiat este proprietatea privata a unei persoane fizice, Major Attila, conform extras C.F. nr. 67399, nr. CAD 67399.

3.8.3. Determinatea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Nu este cazul.

4. Concluzii. Masuri in continuare

4.1. Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

Pentru zona studiată, prin PUG, nu există propuneri de dezvoltare urbanistică.

4.2. Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Nu este cazul.

4.3. Priorități de intervenție

Una din principalele priorități este realizarea echipării edilitare din punct de vedere al canalizării, necesară pentru întreaga zonă nu doar pentru terenul studiat.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate sau restricții

Propunerile prezentului PUZ vizează dezvoltarea zonei și completarea funcțiunii de locuire cu cea de agrement și sport, considerată necesară și compatibilă cu funcțiunea de locuire.

Astfel se propune Zona funcțională **UTR SP** – Ansamblu de terenuri de sport-care oferă servicii de agrement atât în aer liber cât și acoperit.

Această propunere este considerată utilă și posibilă.

Pentru toate obiectivele care se vor construi pe parcela studiată, de 5.894,00, în prezentul PUZ se va obține autorizație de construire.

5. Anexe.

5.1. Avize si acorduri

5.2. Studii, documentații

COORDONATOR
Nădășan Carmen – Mariana

ÎNTOCMIT
Arh. Stg. Terhesiu Alexandra

BORDERDOU PIESE SCRISE

VOLUMUL 2. Regulament local de urbanism aferent PUZ.

I. Dispoziții generale.

- 1.1. Rolul RLU.
- 1.2. Baza legală a elaborării.
- 1.3. Domeniul de aplicare.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
- 2.2. Reguli cu privire la apărarea interesului public.
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

III. Zonificarea funcțională.

- 3.1. Unități și subunități funcționale.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.

- 4.1. Generalități. Caracterul zonei.
- 4.2. Utilizări permise
- 4.3. Utilizări interzise
- 4.4. Bilanț teritorial

VOLUMUL 2.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ – PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU TERENURI DE SPORT ZALAU, str. Padurii

I. Dispoziții generale.

RLU aferent PUZ cuprinde atât prevederile menționate din RLU aferent PUG cât și prevederile stabilite prin prezenta.

1. Rolul RLU.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat. Administrația publică locală va utiliza acest regulament ca bază pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certIFICATE DE URBANISM/ autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

2. Baza legală a elaborării.

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 - republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- P.U.G. 2010 al municipiului Zalău, aprobat prin HCL nr. 117 din 17.05.2010

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului:

- Legea protecției mediului nr. 195/1995 - republicată cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordonanța de Guvern nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Ordonanța de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 78/2000 aprobată și modificată prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deșeurilor;

3. Domeniul de aplicare.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică zonei studiată ce se află în intravilanul municipiului Zalău, în extremitatea sudică a acestuia, cu acces de pe strada 22 Decembrie 1989 prin str. Pădurii. Accesul pe parcelă se realizează de pe strada Pădurii. Parcela studiată este liberă de construcții și este înscrisă în extrasul CF nr. 67399, nr. CAD 67399 cu categorie de folosință arabil, ca proprietate a lui Major Attila.

Conform PUG 2010 -LFCM3- parcela studiată se află într-o zonă de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse – situate în exteriorul zonei protejate. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap) cu regim de înălțime de D+P, D+P+M/P+1.

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. – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

Zonele neconstruite vor fi plantate cu specii de arbori cu talie mică și mijlocie și plante decorative. Nu se permite plantarea de vegetație arboricolă de talie mare la mai puțin de 4,00 m de construcție. Se interzice cultivarea plantelor prășitoare. Zonele nebetonate vor fi înierbate.

Nu se permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare.

4.2. - Zone construite protejate

În zona nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

5. Reguli cu privire la apărarea interesului public

5.1. – Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare, gaz și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat sau cu posibilitatea de realizare a unor sisteme în regim propriu.

Terenul studiat poate fi racordat la rețelele de apă, gaz și energie electrică.

În zonă nu există și rețea de canalizare.

De la dispozițiile de mai sus se poate face derogare, cu avizul organelor administrației publice locale, 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;

5.2. – Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Conform PUG 2010 -LFCM3- parcela studiată se află într-o zonă de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse – situate în exteriorul zonei protejate. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap) cu regim de înălțime de D+P, D+P+M/P+1.

Funcțiunea ansamblu terenuri de sport este complementară funcțiunii de locuire, reprezentând o funcțiune de agrement, recreere și petrecerii timpului liber în spații special amenajate dedicate locuitorilor zonei și nu numai.

Se consideră compatibile următoarele funcțiuni pentru zona dominantă:

- construcții pentru activități sportive
- terenuri de sport cu sau fără tribune
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport și recreere
- servicii, comerț
- cabinete medicale fără paturi
- comerț cu amănuntul
- cafenea, cofetărie, ceainărie
- alte funcțiuni compatibile

5.3. – Lucrări de utilitate publică

Prin Planul Urbanistic Zonal “Ansamblu Terenuri de sport ” Str. Pădurii nr. 24 beneficiarul inițiază un proiect de utilitate publică de interes local care va fi implementat pe terenul deținut.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Parcela studiată se află într-o zonă nedezvoltată din punct de vedere al serviciilor de orice fel, printre care cele de agrement și petrecere a timpului în aer liber într-un mod organizat. Realizarea ansamblului de terenuri de sport presupune crearea de noi servicii care să deservească locuitorii zonei și nu numai.

6. - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea, conform normelor și recomandărilor cuprinse în regulamentul local de urbanism și ordinului ministrului sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

Se recomandă ca, clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1,5 ore, potrivit ordinului ministrului sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre est sau spre vest.

Se vor lua măsuri de protecție împotriva însoririi excesive prin amplasarea de copertine sau parasolare.

6.2. Amplasarea față de drumurile publice

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente cu respectarea profilelor străzilor astfel:

- Față de str. Pădurii se vor retrage cu 12,00 m.

6.3. Amplasarea față de aliniament

- față de limita la strada Pădurii (Est) : min 12,00 m;

6.4. Retrageri față de vecinătăți

- față de limitele laterale (Nord și Sud) : min 3 m;
- față de limita posterioară (Vest): min 3 m;

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării accesului la drum public, care asigură condițiile de securitate, aparare contra incendiilor și a protecției civile.

Configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acestora și de numărul de utilizatori.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor în vigoare. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

7.1. – Accese carosabile

Accesul carosabil se va realiza separat de accesul pietonal.

Circulația carosabilă în interiorul incintei se va realiza separat de cea pietonală.

Aleile carosabile de circulație se vor realiza cu lățimea min de 3,5 m.

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

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

7.2. – Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati locomotorii sau cu dificultăți de deplasare conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și diferențe de nivel de max. 0,20 m.

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

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

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

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), pot fi de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

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 face derogare, cu avizul organelor administrației publice locale, 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;

Extinderile de rețele sau mărirea capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

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

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

8.1. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- alimentarea cu apă a parcelei studiate prin prezenta documentație în fază de PUZ, se va asigura din rețeaua de apă existentă în zonă
- canalizarea menajeră se va realiza prin colectarea apelor uzate într-un bazin vidanabil.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente sau extinse ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică.

8.2. Realizarea de rețele/ sisteme tehnice edilitare

Se vor realiza toate lucrările de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente. instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei inconjurătoare.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

9 – Reguli cu privire la forma și dimensiunea construcțiilor

Parcela va fi construibilă dacă suprafața este de minimum 650,00 mp și frontul este de minim 16,00 m. Parcela trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public.

9.1. Înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime va fi de max : D+P, D+P+M/P+1.
- se va respecta caracterul zonei și regimul de înălțime al acesteia
- înălțimea maximă la cornișă – 6 m (CU)

9.2. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural (conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate,

învelitoare, paletă cromatică , volumetrie și aspect exterior) depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Mobilierul urban, reclamele, signalistica se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

9.3. Indicatori urbanistici

Procentul de ocupare a terenului recomandat prin RGU:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive
- 20 % pentru alei, drumuri și parcaje
- 30 % pentru spații verzi

Coeficientul de utilizare a terenului recomandat prin RGU : 0.7

10. Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi

10.1. – Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire conform legii.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- Numărul locurilor de parcare se va stabili potrivit HG 525/1996 și Normativ P132 - 1993.
- Se va asigura 1 loc de parcare la 30 de persoane.

10.2. - Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi sau plantate în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Pentru zonele de teren mai ample se vor realiza amenajări specifice tip parc cu alei și locuri de stat.

Este obligatorie plantarea de arbori.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați.

10.3. – Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament este permisă utilizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale (zona cu destinație specială);
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanistice;

III. ZONIFICAREA FUNCționalĂ

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Zalău, în extremitatea sudică a acestuia, cu acces de pe strada 22 Decembrie 1989 prin str. Pădurii.

Pentru terenul studiat, cu suprafața de 5.894,00 mp, s-a stabilit următoarea zonă funcțională : **ansamblu terenuri de sport.**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCționalALE

11. Generalități

Funcțiunea dominantă a zonei funcționale: terenuri de sport

12. Utilizări permise

Se consideră compatibile următoarele funcțiuni:

- construcții pentru activități sportive
- terenuri de sport cu sau fără tribune
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport și recreere
- servicii, comerț
- cabinete medicale fără paturi
- comerț cu amănuntul
- cafenea, cofetărie, ceainărie
- locuire
- alte funcțiuni compatibile

13. Interdicții temporare

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea

soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

14. Utilizari interzise

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru –zona de ansamblu terenuri de sport:

- schimbarea destinației a spațiilor din cadrul construcțiilor construite pentru funcțiunea propusă prin prezentul PUZ.
- depozitare en-gros sau mic-gros
- depozitări materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice.

15. Interdicții permanente (definitive)

Sunt interzise următoarele activități:

- depozite de deșeuri
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- stații întreținere auto
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.

16. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,0 ÷ 6,0 metri.

17. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- față de limitele laterale (Nord și Sud) : min 3 m;
- față de limita la strada Pădurii (Est) : min 5 m;
- față de limita posterioară (Vest): min 3 m;

18. Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

19. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice.

20. Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Se interzic învelitorile din tablă de aluminiu. garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea garajelor și anexelor.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentivitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de încoerență și îneleganță.

21. Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zona. Pentru evacuarea apei uzate menajere se va prevedea un bazin vidanjabil. Toate noile branșamente vor fi realizate îngropat. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

22. Spații libere și plantate

Spațiile libere vor fi înierbate și plantate cu vegetație decorativă joasă și medie.

23. Înălțimea maximă admisibilă este: D+P+1

24. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- 50% pentru construcții și amenajări sportive
- 20 % pentru alei, drumuri și parcaje
- 30 % pentru spații verzi

25. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT): 0,70**26. Zona de circulații**

Utilizarea funcțională a zonei: circulație carosabilă și pietonală.

Cuprinde alei carosabile, parcaje și alei pietonale.

Reglementări:

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

27. Zona spații verzi

Cuprinde: plantatii de aliniament la limita parcelei spre str. Padurii unde se va amenaja o parcare cu 13 locuri. Se vor realiza și spații inierbate și spații plantate cu vegetație decorativă.