



## 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](mailto:primaria@zalausj.ro)

### HOTĂRÂREA NR. 304 din 19 noiembrie 2014

*privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal „SERVICII DE INTERES GENERAL –  
STR. MĂCIEȘILOR”, beneficiar Municipiul Zalău*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:-Referatul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr.38502/25.07.2014,Rapoartele comisiilor de specialitate, Adresa APM Salaj nr.5858/28.10.2014,Adresa Electrica Distributie Transilvania Nord SA nr.210/7.10.2014

În conformitate cu prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională și ale Ordinului nr.2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului;Solicitarea nr.47179/10.09.2014 a dlui Lupa Ilie.

Vazand Avizul de oportunitate nr.4/5.05.2014 emis de Arhitectul sef și aprobat de Primarul municipiului Zalău prin Dispozitia nr.781/12.05.2014 precum și Certificatul de urbanism nr.683/24.06.2014;

Vazand Raportul privind informarea și consultarea publicului nr.48292/16.09.2014,

În conformitate cu prevederile art.32, alin.1, lit.b din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare și ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL;

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

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

### HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „SERVICII DE INTERES GENERAL – STR. MĂCIEȘILOR” beneficiar Municipiul Zalău, conform documentației anexate și avizate, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Investițiile din zona reglementată se vor autoriza respectiv realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat și a condițiilor/restricțiilor impuse prin avizele emise de organele de specialitate.

În zonele cu restricții de construire ( în special zona de protecție și de siguranță față de LEA 110kV) se vor emite autorizații de construire doar cu condiția obținerii de către investitor a avizului favorabil din partea persoanei juridice în favoarea careia operează restricția conform prezentei documentații de urbanism .

**Art.2.(1)** Perioada de valabilitate a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „SERVICII DE INTERES GENERAL – STR. MĂCIEȘILOR” este de 6 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

(2) Valabilitatea prevederilor documentației Plan Urbanistic Zonal „**SERVICII DE INTERES GENERAL – STR. MĂCIEȘILOR**” se extinde de drept pentru acele investiții care au început în perioada de valabilitate stabilită la alineatul precedent, până la finalizarea acestora.

**Art.3.** Prin grija Arhitectului sef, documentatia de urbanism aprobata prin prezenta hotarare se comunica, in 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. 4.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Arhitectului sef.

**Art.5.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

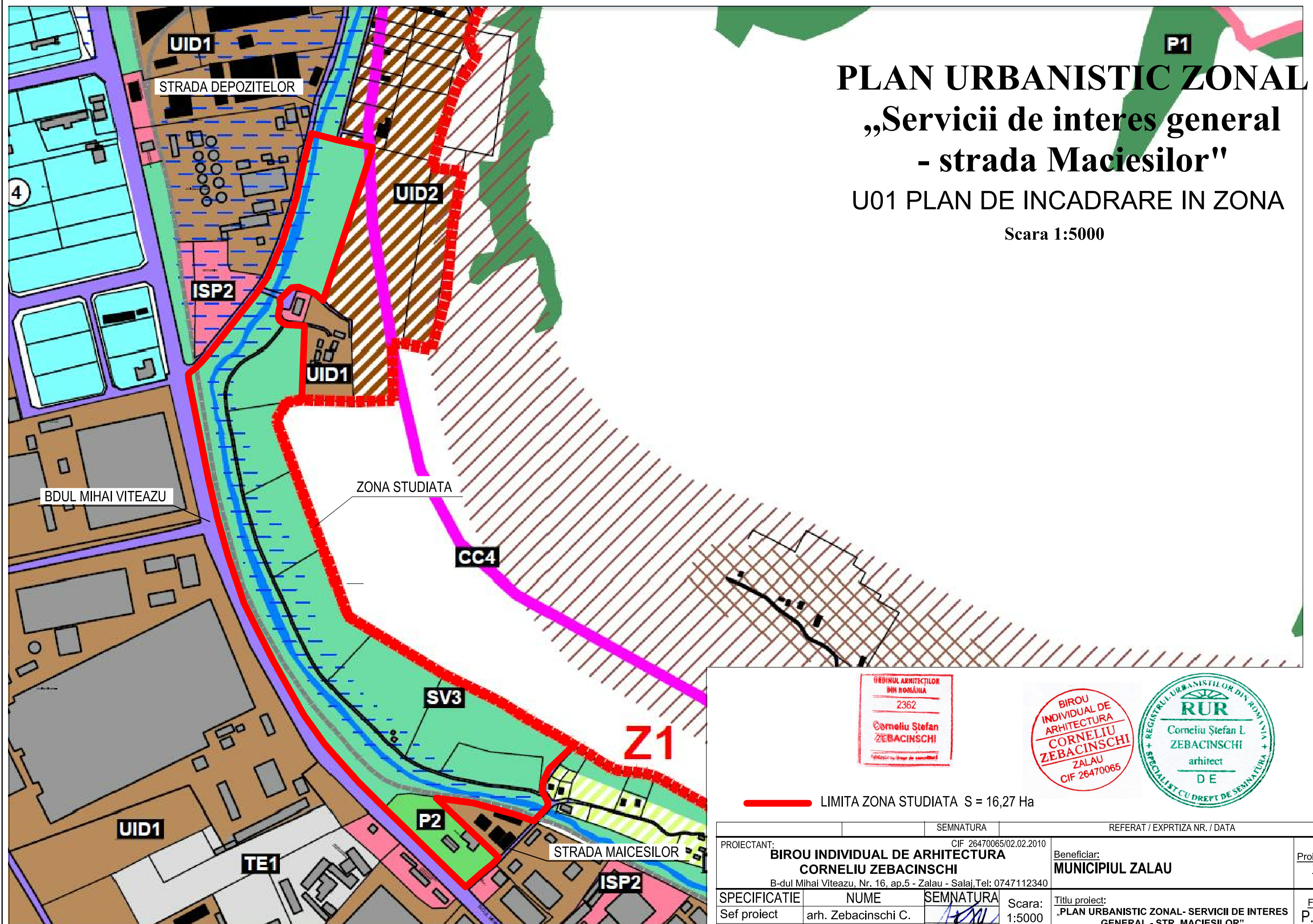
*Bîrsaș Cristiaș Claudiu*



**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR:**

*Potroviță Stelian*



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**„Servicii de interes general**  
**- strada Maciesilor”**  
**U01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA**  
 Scara 1:5000

ORDINUL ARHITECȚILOR  
 DIN ROMÂNIA  
 2362  
 Corneliu Ștefan  
 ZEBACINSCHI  
 Arhitect

BIROU  
 INDIVIDUAL DE  
 ARHITECTURA  
 CORNELIU  
 ZEBACINSCHI  
 ZALAU  
 CIF 26470065



— LIMITA ZONA STUDIATA S = 16,27 Ha

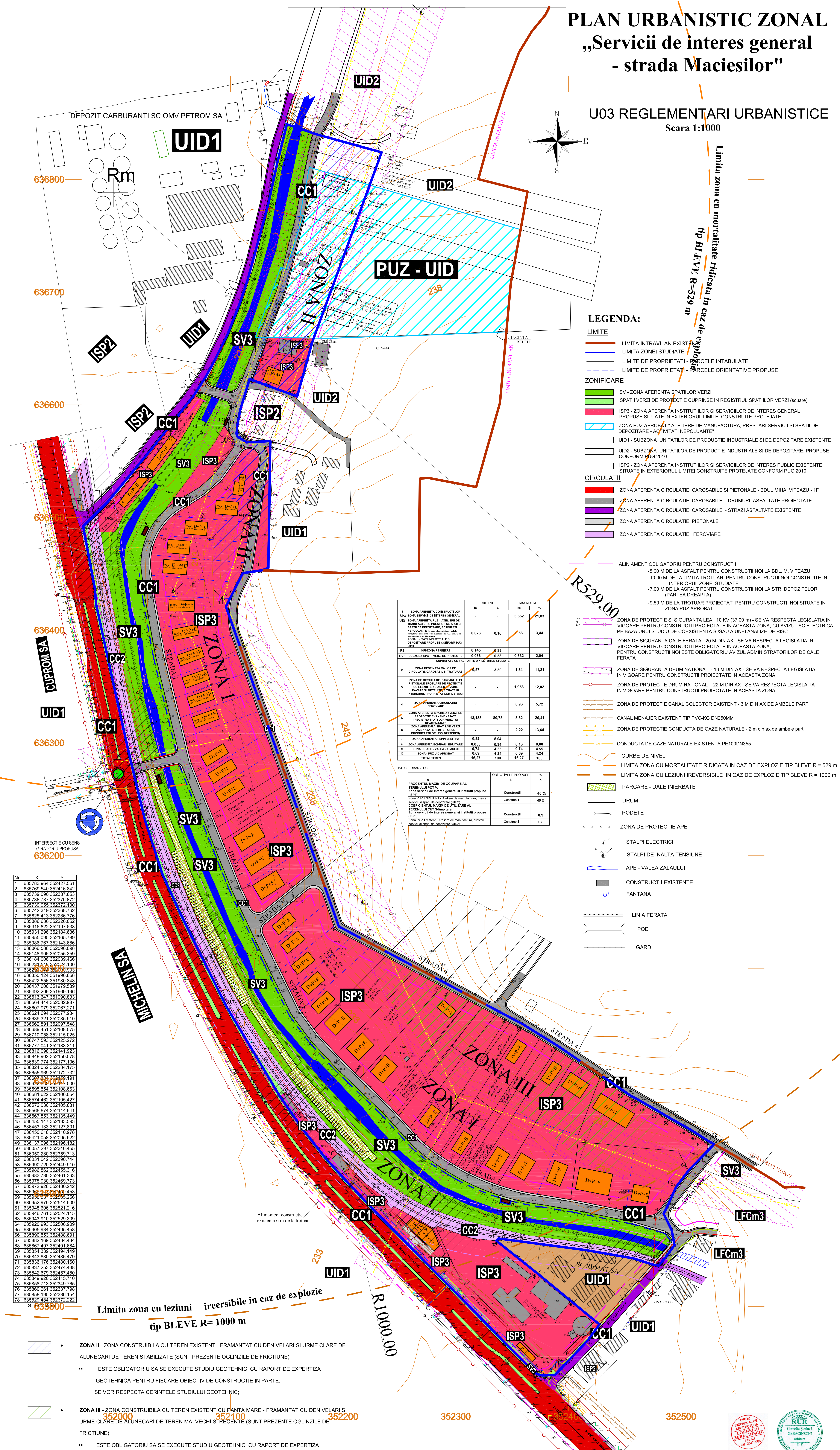
PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CORNELIU ZEBACINSCHI B-dul Mihai Viteazu, Nr. 16, ap.5 - Zalau - Salaj, Tel: 0747112340		SEMNATURA	REFERAT / EXPRTIZA NR. / DATA	Beneficiar: MUNICIPIUL ZALAU	Proiect Nr. 761
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:5000	Titlu proiect: „PLAN URBANISTIC ZONAL- SERVICII DE INTERES GENERAL - STR. MACIESILOR”	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	arh. Zebacinski C.		Data: Aprilie 2014	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Plansa: U 01
Pr. urbanism	arh. Zebacinski C.				



# PLAN URBANISTIC ZONAL „Servicii de interes general - strada Maciesilor”

U03 REGLEMENTARI URBANISTICE  
Scara 1:1000

Limita zona cu mortalitate ridicata in caz de explozie  
tip BLEVE R=529 m



- LEGENDA:**
- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENTA
  - LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITE DE PROPRIETATI - PARCELE INTABULATE
  - LIMITE DE PROPRIETATI - PARCELE ORIENTATIVE PROPUSE
- ZONIFICARE**
- SV - ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI
  - SPATII VERZI DE PROTECTIE CUPRINSE IN REGISTRUL SPATIILOR VERZI (scuare)
  - ISP3 - ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL PROPUSE SITUATE IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUCTE PROTEJATE
  - ZONA PUZ APROBAT - ATELIERE DE MANUFACATURA, PRESTARI SERVICII SI SPATII DE DEPOZITARE - ACTIVITATI NEPOLUANTE
  - UID1 - SUBZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE EXISTENTE CONFORM PUG 2010
  - UID2 - SUBZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE, PROPUSE CONFORM PUG 2010
  - ISP2 - ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC EXISTENTE SITUATE IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUCTE PROTEJATE CONFORM PUG 2010
- CIRCULATII**
- ZONA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE - BDUL MHAH VITEAZU - IF
  - ZONA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE - DRUMURI ASFALTATE PROIECTATE
  - ZONA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE - STRAZI ASFALTATE EXISTENTE
  - ZONA AFERENTA CIRCULATIEI PIETONALE
  - ZONA AFERENTA CIRCULATIEI FEROVIARE

- ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCII**
- 5.00 M DE LA ASFALT PENTRU CONSTRUCII NOI LA BDL. M. VITEAZU
  - 10.00 M DE LA LIMITA TROTUAR PENTRU CONSTRUCII NOI CONSTRUCITE IN INTERIORUL ZONEI STUDIATE
  - 7.00 M DE LA ASFALT PENTRU CONSTRUCII NOI LA STR. DEPOZITARE (PARTEA DREAPTA)
  - 9.50 M DE LA TROTUAR PROIECTAT PENTRU CONSTRUCII NOI SITUATE IN ZONA PUZ APROBAT

- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LEA 110 KV (37.00 m) - SE VA RESPECTA LEGISLATIA IN VIGOARE PENTRU CONSTRUCII PROIECTATE IN ACEASTA ZONA, CU AVIZUL SC ELECTRICA, PE BAZA UNUI STUDIU DE COEXISTENTA SI SAU A UNEI ANALIZE DE RISC**
- ZONA DE SIGURANTA CALE FERATA - 20 M DIN AX - SE VA RESPECTA LEGISLATIA IN VIGOARE PENTRU CONSTRUCII PROIECTATE IN ACEASTA ZONA; PENTRU CONSTRUCII NOI ESTE OBLIGATORIU AVIZUL ADMINISTRATORILOR DE CALE FERATA**

- ZONA DE SIGURANTA DRUM NATIONAL - 13 M DIN AX - SE VA RESPECTA LEGISLATIA IN VIGOARE PENTRU CONSTRUCII PROIECTATE IN ACEASTA ZONA**
- ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL - 22 M DIN AX - SE VA RESPECTA LEGISLATIA IN VIGOARE PENTRU CONSTRUCII PROIECTATE IN ACEASTA ZONA**

- ZONA DE PROTECTIE CANAL COLECTOR EXISTENT - 3 M DIN AX DE AMBELE PARTI**
- CANAL MENAJER EXISTENT TIP PVC-KG DN250MM**
- ZONA DE PROTECTIE CONDUCTA DE GAZE NATURALE - 2 m din ax de ambele parti**

- CONDUCTA DE GAZE NATURALE EXISTENTA PE100DN355**
- CURBE DE NIVEL**

- LIMITA ZONA CU MORTALITATE RIDICATA IN CAZ DE EXPLOZIE TIP BLEVE R = 529 m**
- LIMITA ZONA CU LEZIUNI IREVERSIBILE IN CAZ DE EXPLOZIE TIP BLEVE R = 1000 m**

- PARCARE - DALE INIERBATE**
- DRUM**
- PODETE**
- ZONA DE PROTECTIE APE**
- STALPI ELECTRICI
  - STALPI DE INALTA TENSIUNE
  - APE - VALEA ZALAUUI
  - CONSTRUCII EXISTENTE
  - FANTANA
  - LINIA FERATA
  - POD
  - GARD

ID	ZONA AFERENTA CONSTRUCIILOR	EXISTENT		MAXIM ADMIS	
		ha	%	ha	%
1	ZONA AFERENTA CONSTRUCIILOR	-	-	3,552	21,83
UID	ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL PROPUSE SITUATE IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUCTE PROTEJATE	0,026	0,16	0,56	3,44
2	ZONA DESTINATA CALOR DE CIRCULATIE CAROSABILE, SI TROTUARE	0,57	3,50	1,84	11,31
3	ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI ALEI PIETONALE SI TROTUARE DE PROTECTIE CU LEZUNI ADAMCILE ZONE INTERIORE PENTRU PROPRIETATILOR (20-30%)	-	-	1,956	12,02
4	ZONA AFERENTA CIRCULATIEI FEROVIARE	-	-	0,93	5,72
5	ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI DE PROTECTIE SV3 - AMPLASATE PENTRU PROPRIETATILOR (20% DIN TEREN)	13,138	80,75	3,32	20,41
6	ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI DE PROTECTIE SV3 - AMPLASATE PENTRU PROPRIETATILOR (20% DIN TEREN)	0,82	5,04	0,34	2,13
7	ZONA AFERENTA FERMIER - F2	0,74	4,55	0,74	4,55
8	ZONA CU APE - VALEA ZALAUUI	0,69	4,24	0,69	4,24
9	ZONA PUZ APROBAT	16,27	100	16,27	100
10	TOTAL TEREN	-	-	-	-

**INDICI URBANISTICI**

INDICATOR	OBIECTIVELE PROPUSE	%
PROCENTUAL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI POT	1.	3.
Zona servicii de interes general si servicii de interes general	Construcții	40%
Zona PUZ Existente - Atelier de manufactura, prestari servicii si spatii de depozitare	Construcții	65%
Zona PUZ Existente - Atelier de manufactura, prestari servicii si spatii de depozitare	Construcții	0,9
Zona PUZ Existente - Atelier de manufactura, prestari servicii si spatii de depozitare	Construcții	1,1

Nr	X	Y
1	635783,964	352427,561
2	635769,540	352416,842
3	635739,090	352387,853
4	635738,781	352376,672
5	635739,956	352372,100
6	635742,319	352368,762
7	635929,413	352368,776
8	635886,636	352226,052
9	635916,822	352197,638
10	635931,298	352194,638
11	635956,095	352185,789
12	635986,767	352143,686
13	636066,589	352098,089
14	636148,906	352055,359
15	636184,006	352039,466
16	636229,418	352034,100
17	636270,204	352033,303
18	636350,124	351996,658
19	636422,556	351980,848
20	636421,600	351973,639
21	636492,209	351969,196
22	636513,647	351960,833
23	636564,444	352023,987
24	636607,979	352067,271
25	636624,894	352077,934
26	636639,321	352068,910
27	636662,891	352097,548
28	636689,451	352108,075
29	636710,068	352115,025
30	636747,593	352125,272
31	636777,041	352133,311
32	636816,096	352141,923
33	636848,802	352150,078
34	636839,774	352177,106
35	636824,052	352224,175
36	636856,960	352172,132
37	636897,844	352169,191
38	636856,896	352167,000
39	636950,504	352108,663
40	636951,622	352106,054
41	636974,462	352105,427
42	636972,030	352105,631
43	636966,674	352114,541
44	636967,853	352135,449
45	636955,147	352133,593
46	636953,133	352127,801
47	636950,618	352110,978
48	636921,058	352095,922
49	636913,096	352091,182
50	636905,297	352046,455
51	636900,280	352039,713
52	636933,140	352030,144
53	636990,720	352449,910
54	636986,862	352455,316
55	636983,730	352461,363
56	636978,930	352469,773
57	636972,928	352480,242
58	636969,637	352486,256
59	636956,337	352486,256
60	636952,979	352514,609
61	636946,806	352521,216
62	636946,761	352524,115
63	636943,910	352529,309
64	636920,993	352506,909
65	636905,934	352495,438
66	636890,553	352488,691
67	636882,169	352484,434
68	636871,497	352491,684
69	636854,339	352494,149
70	636843,880	352486,479
71	636836,178	352480,160
72	636837,253	352474,438
73	636842,679	352457,480
74	636849,920	352415,710
75	636854,713	352349,766
76	636860,261	352337,798
77	636868,190	352336,154
78	636820,466	352312,222

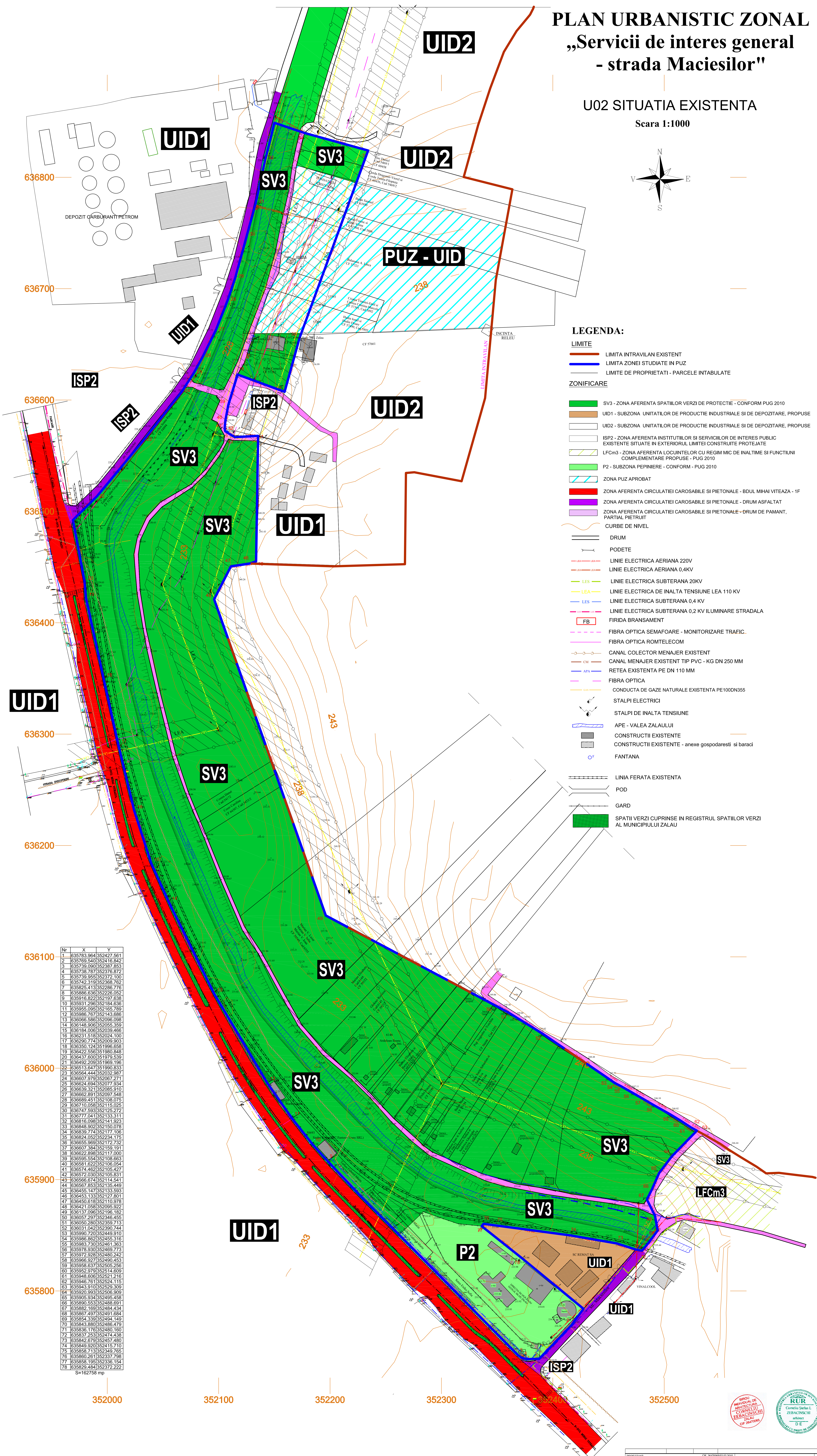
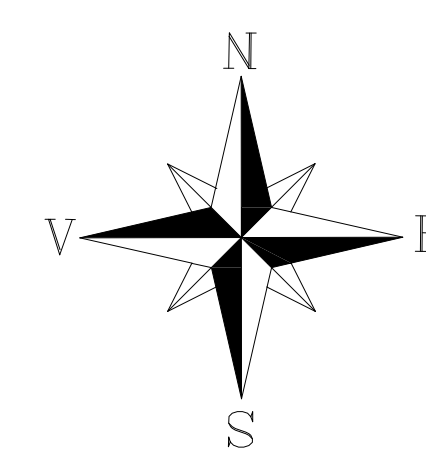
- Limita zona cu leziuni ireversibile in caz de explozie tip BLEVE R= 1000 m**
- ZONA II - ZONA CONSTRUIBILA CU TEREN EXISTENT - FRAMANTAT CU DENIVELARI SI URME CLARE DE ALUNECARI DE TEREN STABILIZATE (SUNT PREZENTE OGLINZILE DE FRICTIUNE);**
    - ESTE OBLIGATORIU SA SE EXECUTE STUDIU GEOTEHNIC CU RAPORT DE EXPERTIZA GEOTEHNICA PENTRU FIECARE OBIECTIV DE CONSTRUCTIE IN PARTE; SE VOR RESPECTA CERINTELE STUDIULUI GEOTEHNIC;
  - ZONA III - ZONA CONSTRUIBILA CU TEREN EXISTENT CU PANTA MARE - FRAMANTAT CU DENIVELARI SI URME CLARE DE ALUNECARI DE TEREN MAI VECHI SI RECENTE (SUNT PREZENTE OGLINZILE DE FRICTIUNE);**
    - ESTE OBLIGATORIU SA SE EXECUTE STUDIU GEOTEHNIC CU RAPORT DE EXPERTIZA GEOTEHNICA PENTRU FIECARE OBIECTIV DE CONSTRUCTIE IN PARTE; SE VOR RESPECTA CERINTELE STUDIULUI GEOTEHNIC;



# PLAN URBANISTIC ZONAL „Servicii de interes general - strada Maciesilor”

U02 SITUATIA EXISTENTA

Scara 1:1000



### LEGENDA:

#### LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA ZONEI STUDIATE IN PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATI - PARCELE INTABULATE

#### ZONIFICARE

- SV3 - ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI DE PROTECTIE - CONFORM PUG 2010
- UID1 - SUBZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE, PROPUSE
- UID2 - SUBZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE, PROPUSE
- ISP2 - ZONA AFERENTA INSTITUTILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC EXISTENTE SITUATE IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUIE PROTEJATE
- LFCm3 - ZONA AFERENTA LOCUINTELOR CU REGIM MIC DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE - PUG 2010
- P2 - SUBZONA PEPINIERE - CONFORM - PUG 2010
- ZONA PUZ APROBAT
- ZONA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE - BDUL MIHAI VITEAZA - IF
- ZONA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE - DRUM ASFALTAT
- ZONA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE - DRUM DE PAMANT, PARTIAL PIETRUIT
- CURBE DE NIVEL
- DRUM
- PODETE
- LINIE ELECTRICA AERIANA 220V
- LINIE ELECTRICA AERIANA 0,4KV
- LES - LINIE ELECTRICA SUBTERANA 20KV
- LEA - LINIE ELECTRICA DE INALTA TENSUINE LEA 110 KV
- LES - LINIE ELECTRICA SUBTERANA 0,4 KV
- LINIE ELECTRICA SUBTERANA 0,2 KV ILUMINARE STRADALA
- FB - FIRIDA BRANSAMENT
- FIBRA OPTICA SEMAFOARE - MONITORIZARE TRAFIC.
- FIBRA OPTICA ROMTELECOM
- CANAL COLECTOR MENAJER EXISTENT
- CM - CANAL MENAJER EXISTENT TIP PVC - KG DN 250 MM
- APA - RETEA EXISTENTA PE DN 110 MM
- FIBRA OPTICA
- CONDUCTA DE GAZE NATURALE EXISTENTA PE 100DN355
- STALPI ELECTRICI
- STALPI DE INALTA TENSUINE
- APE - VALEA ZALALUI
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE - anexe gospodaresti si baraci
- FANTANA
- LINIA FERATA EXISTENTA
- POD
- GARD
- SPATII VERZI CUPRINSE IN REGISTRUL SPATIILOR VERZI AL MUNICIPIULUI ZALAU

Nr	X	Y
1	635783.964	352427.861
2	635769.840	352418.842
3	635739.090	352387.853
4	635738.787	352376.872
5	635739.855	352372.100
6	635742.319	352368.769
7	635825.413	352286.776
8	635886.836	352226.052
9	635918.822	352187.638
10	635931.296	352184.638
11	635955.095	352185.789
12	635988.787	352143.886
13	636086.586	352096.098
14	636148.906	352055.359
15	636184.086	352039.466
16	636231.518	352024.100
17	636290.774	352009.903
18	636350.124	351996.658
19	636422.656	351980.948
20	636437.800	351979.539
21	636492.209	351969.196
22	636513.677	351960.833
23	636584.444	352032.987
24	636607.879	352087.271
25	636674.694	352107.934
26	636639.321	352085.910
27	636662.891	352097.548
28	636689.451	352108.075
29	636710.058	352115.025
30	636747.593	352125.272
31	636777.041	352133.311
32	636816.098	352141.923
33	636848.902	352150.078
34	636839.774	352177.106
35	636904.052	352294.175
36	636855.989	352172.732
37	636907.384	352199.191
38	636922.898	352117.000
39	636955.554	352108.663
40	636981.622	352106.054
41	636974.462	352105.427
42	636972.030	352105.831
43	636968.874	352114.541
44	636967.853	352135.449
45	636455.147	352133.593
46	636453.133	352127.801
47	636450.618	352110.978
48	636421.058	352095.922
49	636137.096	352196.182
50	636057.297	352346.455
51	636050.290	352359.715
52	636031.042	352390.744
53	635990.720	352449.910
54	635988.862	352484.434
55	635983.730	352491.363
56	635978.930	352489.773
57	635972.928	352480.242
58	635966.927	352490.453
59	635958.637	352505.256
60	635952.979	352514.699
61	635948.608	352521.218
62	635946.781	352524.115
63	635943.910	352529.309
64	635930.893	352526.909
65	635905.934	352495.458
66	635890.553	352488.691
67	635882.189	352484.434
68	635867.497	352491.684
69	635854.339	352494.149
70	635843.800	352486.478
71	635836.176	352490.160
72	635837.253	352474.438
73	635842.679	352457.480
74	635849.920	352415.710
75	635858.713	352349.765
76	635860.261	352337.796
77	635858.195	352336.154
78	635829.484	352372.222

S=162758 mp



# DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU

# PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCRĂRII:

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
SERVICII DE INTERES GENERAL – STRADA  
MACIESILOR**

LOCALITATEA:

Zalau, str. Maciesilor, jud. Salaj

BENEFICIAR:

MUNICIPIULUI ZALAU

Zalau, Piata Iuliu Maniu, nr. 3, jud. Salaj

PROIECTAT

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**„CORNELIU ZEBACINSCHI”**

B-dul Mihai Viteazul, nr. 16.O1/5,

450025, Zalău, Sălaj, Tel. 0747112340

CIF: 26470065/02.02.2010

**Proiect Nr. 761/2013**

2014



## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **FISA PROIECTULUI**

**Date de recunoaștere a documentației**

**Denumirea lucrării:**

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU  
„SERVICII DE INTERES GENERAL - STRADA MACIESELOR”**

**Proiect nr.:** 761 Octombrie 2013

**Beneficiar:** **MUNICIPIULUI ZALAU**  
Zalau, Piata Iuliu Maniu, nr.3, jud. Sălaj

**Proiectant general:** **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**„CORNELIU ZEBACINSCHI”**

**Faza de proiectare:** **P.U.Z.**  
**Data elaborării:** **2014**



# FOAIE DE CAPAT

**COLECTIV DE ELABORARE:**

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
„CORNELIU ZEBACINSCHI”**

**Şef proiect:** Arh. Corneliu Zebacinschi.....

**Urbanism:** Arh. Corneliu Zebacinschi.....

Arh. stagiar Cristea C. Andreea .....

Arh. stagiar Hendea D. Calin .....

**Edilitare:** Ing. Rodica Crisan .....

**Studiu geotehnic:** SC BADER PROD COM SRL ZALAU  
Ing. Geo. Victor Muresan .....

Aut. EIM – 04-133/09.05.2005

**Ridicare Topo:** SC TOPO CAD URECHE SRL  
Ureche Ioan .....

Aut. RO-SJ-F Nr. 0013



# **BORDEROU GENERAL**

## **SECTIUNEA I - PLANUL URBANISTIC ZONAL**

Pag.

Va contine:

### **A. PIESE SCRISE**

#### **VOL 1. MEMORIU DE PREZENTARE**

FISA PROIECTULUI 2

FOAIE DE CAPAT 3

BORDEROU GENERAL AL PUZ 4

#### **1. INTRODUCERE**

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei 6

1.2. Obiectul lucrării 6

1.3. Surse de documentare 9

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

2.1. Evolutia zonei 10

2.2. Incadrare in localitate 11

2.3. Elementele cadrului natural 12

2.4. Circulatia 20

2.5. Ocuparea terenurilor 21

2.6. Echipare edilitara 26

2.7. Probleme de mediu 28

2.8. Optiuni ale populatiei 30

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare 31

3.2. Prevederi ale PUG 37

3.3. Valorificarea cadrului natural 41

3.4. Modernizarea circulatiei 42

3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial,  
indici urbanistici 45

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare 47

3.7. Protectia mediului 54

3.8. Obiective de utilitate publica 66

#### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE 67**

### **Volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

#### **I. Dispozitii generale**

1. Rolul RLU 71

2. Baza legala a elaborarii 71

3. Domeniul de aplicare 73

#### **II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si 75



protejarea patrimoniului natural construit	
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	77
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	81
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	82
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara	83
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	84
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui	86
11. Reguli, masuri de protectie si conditii de construire in zona - in conditiile evidentierii intamplatoare a unor bunuri de patrimoniu arheologic	86
12. Reguli, masuri de protectie privind amplasarea de constructii in zona de siguranta si de protectie a instalatiilor edilitare existente in zona	87
13. Reguli de construire in zona care intra sub incidenta Directivei SEVESO II	91
III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA	93
11. Unitati si subunitati functionale	93
IV. Unitati teritoriale de referinta	120
Anexele regulamentului general de urbanism	121
B. PIESE DESENATE	
Planşa nr. U01. Încadrarea în teritoriul localităţii	sc. 1/10000
Planşa nr. U02. Situaţia existentă	sc. 1/ 1000
Planşa nr. U03. Reglementari urbanistice-zonificare	sc. 1/ 1000
Planşa nr. U04 Reglementari-echipare edilitara	sc. 1/ 1000
Planşa nr. U04. Proprietate asupra terenurilor	sc. 1/ 1000
Sectiuni stradale proiectate	Pl. U06 - U11



# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
„SERVICII DE INTERES GENERAL - STRADA MACIESELOR”**

- Beneficiar:

**MUNICIPIULUI ZALAU  
Zalau, Piata Iuliu Maniu, nr.3, jud. Sălaj**

- Proiectant general:

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
„Corneliu Zebacinschi”  
Zalau, bdul Mihai Viteazu, nr. 16, bl. 01, ap.5**

- Subproiectanti, colaboratori:

- SC BADER PROD COM SRL ZALAU
- SC TOPO CAD URECHE SRL
- ing. CRISAN RODICA

- Data elaborării:

octombrie 2013 - aprilie 2014

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- Solicitari ale temei-program

La solicitarea beneficiarului Primaria Municipiului Zalau, se întocmește Planul Urbanistic Zonal pentru posibilitatea mobilării zonei respective cu construcții și amenajări pentru desfășurarea activității de servicii de interes general (servicii comerciale): servicii profesionale, tehnice, societăți, companii, sedii de firmă, ateliere prestări servicii, comerț.

Astfel se dorește schimbarea funcțiunii zonei existente, care prin PUG 2010 este prevăzută ca subzonă SV3 (de spații verzi, sport, agrement, perdele de protecție) în terenuri cu funcțiunea dominantă ISP3 (servicii



de interes general si institutii propuse in afara zonei construite protejate).

Prin PUG Zalau aprobat in anul 2010, zona studiata a fost prevazuta ca zona verde de protectie. Astfel au fost prevazute ca spatii verzi de protectie zonele situate langa bulevardul Mihai Viteazu, calea ferata, zonele situate de-a lungul vaii Zalaului si terenurile arabile ale diferitilor proprietari situate pe partea dreapta a vaii Zalaului, pe directia de curgere.

Conform legislatiei in vigoare spatiile verzi existente in zona se pot considera ca: spatii verzi - culoare de protectie fata de infrastructura tehnica si spatii verzi pentru protectia lacurilor si cursurilor de apa.

Spatiile verzi pentru protectia cursurilor de apa si lacurilor sunt reprezentate de plantatii realizate in lungul cursurilor de apa sau imprejurul lacurilor, al caror rol principal este de protectie a acestora.

Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica sunt plantatii realizate in lungul cailor de circulatie sau in jurul unor instalatii cu potential ridicat de poluare, in vederea ameliorarii calitatii mediului si protejarii infrastructurii aferente.

La bulevardul Mihai Viteazu, exista spatii verzi amenajate, scuaruri existente ce delimiteaza cele doua sensuri de circulatie si zone verzi situate de o parte si de alta a bulevardului. Astfel pe zona studiata, intra strada Maciesilor si strada Depozitelor, exista spatii verzi cuprinse in Registrul spatiilor verzi al Municipiului Zalau. Se va pastra functiunea existenta a acestor spatii verzi, care conform legislatiei in vigoare nu poate fi schimbata, iar construirea pe aceste zone se va face conform legislatiei in vigoare.

Cosideram ca terenul situat pe partea dreapta a vaii Zalaului, care momentan este teren arabil si care este folosit de proprietarii din zona pentru culturi agricole nu poate fi considerat ca spatii verzi de protectie, asa cum este prevazut in PUG.

Deasemenea si zona situata pe partea dreapta a strazii Depozitelor, intre aceasta si valea Zalaului, care momentan este teren proprietate privata a persoanelor fizice, liber de constructii. Zona este pietruita si nu prezinta spatii verzi amenajate sau neamenajate.

Prin PUZ-ul de fata se doreste modificarea functiunii acestei zone, din zona verde de protectie SV3 in zona cu functiunea ISP3 (institutii si servicii de interes general).

Suprafetele de teren situate sub liniile de inalta tensiune, 110 kV, in zona de protectie a acestora, vor capata deasemenea functiunea de institutii si servicii de interes general -ISP3, cu respectarea legislatiei in vigoare, privind amplasarea de constructii in zona de protectie si de siguranta a liniilor electrice.

Suprafata de teren apartinand Directiei Silvice Zalau, care prin PUG Zalau 2010 este prevazuta cu functiunea de P2 (pepiniere), nu corespunde functiunii propuse. **Aceasta zona a functionat ca punct de colectare a fructelor de padure inainte de 1989, ulterior zona fiind trecuta cu functiunea pepiniere.**



Conform legislației în vigoare (Legea 47 din 19.03.2012 pt modificarea și completarea Legii nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților), **pepiniera este** definită ca fiind teren pe care se cultivă și se înmulțesc plante erbacee și leguminoase până la transplantarea pentru plantare definitivă.

În momentul de față această zonă deținută de Direcția Silvică Zalău este prevăzută cu construcții pentru birouri și spații de depozitare material lemnos. Zona nu prezintă culturi de plante erbacee și leguminoase pentru înmulțire.

Considerăm ca Funcțiunea de P2 (pepiniere) atribuită acestei zone nu corespunde funcțiunii reale a situației existente și propunem ca aceasta să fie schimbată în zona cu funcțiunea ISP3 (servicii de interes general și instituții propuse în afara zonei construite protejate).

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991, modificată cu legea 453 / 2001, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut în vedere **REGLEMENTAREA TEHNICĂ - GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL** - indicativ GM -010 - 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

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

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

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat - posibilitatea de utilizare și valorificare a unor terenuri existente în vederea mobilării zonei cu construcții pentru servicii de interes general - SUBZONA ISP3
- Zonificarea funcțională a teritoriului - având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului;
- Rezolvarea tramei stradale pentru acces la funcțiunile zonei și a profilelor transversale caracteristice;
- Rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Extinderea funcției de servicii de interes general adaptată la cerințele PUG - lui și la specificul zonei existente;
- Asigurarea de terenuri rezervate funcțiilor complementare (servicii cu impact nesemnificativ asupra mediului);
- Asigurarea necesarului de spații verzi;



- Cooperarea proprietarilor din zona in ideea generarii unei zone dezvoltate armonios
- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de incalzire, alimentarea cu energie electrica telefonizare, etc.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

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

Planul Urbanistic Zonal s-a întocmit ca urmare a Certificatului de Urbanism nr. 1007 din 09.10.2013 emis de Primaria Municipiului Zalau si CU 683 din 24.06.2014 emis pt corectare denumire si suprafata studiata in PUZ.

În documentație se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a zonei într-o perioadă determinată (10 ani) pe baza analizei multicriteriale ale situației existente. Documentația orientează și fundamentează științific activitatea organelor locale în scopul construirii și amenajării teritoriului zonei studiate.

Planul urbanistic zonal se întocmeste cu intenția de a schimba funcțiunile propuse prin PUG 2010 al Municipiului Zalau, propunându-se ca, pe o suprafață de **16,27 ha**, alcatuita din proprietati private si teren proprietate publica locala, judeteana si nationala, cu funcțiunea dominanta SV3 (de spatii verzi, sport, agrement, perdele de protectie), in terenuri cu funcțiunea dominanta ISP3 (servicii de interes general si institutii propuse in afara zonei construite protejate).

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- Plan Urbanistic General municipiul Zalau azizat in 2010 - contract 20637/25.05.2006, proiectant general SC EXPERIMENT PROIECT SRL - CLUJ NAPOCA;
- Plan Urbanistic Zonal - Ateliere de manufactura, prestari servicii si spatii de depozitare - activitati nepoluante;
- Ortofotoplanuri - furnizate de OCPI Salaj-Zalau;
- Registrul spatiilor verzi - furnizat de Primaria Zalau.
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.
- Studiu topografic, reambulare topografica;
- Studiu geotehnic si hidrogeologic;
- Studiu de retele edilitare;
- Studiul organizarii circulatiei si transporturilor;
- Cartarea fonsului construit;
- Reabilitarea, protectia si conservarea mediului.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul Municipiului Zalău fiind compusă din proprietăți private și teren Stat Roman.

Aproape întreaga zonă studiată este încadrată în PUG 2010 în subzonă perdele de protecție (SV3) cu funcțiunea dominantă de spații verzi, sport, agrement, perdele de protecție.

De-a lungul anilor, terenul studiat, porțiunea din partea vestică, situată între valea Zalăului și limita de intravilan existentă a avut funcțiuni de natură agricolă: teren arabil și actualmente grădini ale cătănenilor.

Malul estic al văii Zalăului a cuprins tot timpul zone de vegetație și plantații arboricole.

În zona străzii Maciesilor terenul proprietatea Direcția Silvică Zalău și Ocolul Silvic Zalău terenul este încadrat conform PUG în subzonă pepiniere (P2). Zona a suferit după 1990 unele modificări, în sensul că în momentul actual construcțiile existente au funcțiunea de birouri și spații de depozitare material lemnos spre vânzare.

În partea de nord a zonei studiate, există o porțiune care prin PUG 2010 s-a prevăzut cu funcțiunea de UID2.

În porțiunea dintre calea ferată și valea Zalăului, terenul prezintă pomi fructiferi răzleți, porțiuni înierbate și stufaris.

Porțiunea de teren situată între calea ferată și bulevardul Mihai Viteazu și porțiunea de teren cuprinsă între valea Zalăului și str. Depozitelor a fost mult timp teren cu funcțiunea de zonă verde. Ulterior, pe o parte din acest teren au fost improprietate anumite persoane fizice iar o parte din acesta a rămas în proprietatea publică a municipiului.

În această zonă, la bulevardul Mihai Viteazu au fost realizate două construcții, o Clădire cu funcțiunea de restaurant și o spalatorie auto.

Tot în partea de nord a zonei studiate în PUZ a fost realizat un PUZ - Ateliere de manufactură, prestări servicii și spații de depozitare-activități nepoluante.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității**

Localitatea fiind în continuă dezvoltare, iar zona studiată este adiacentă unor zone cu specific de industrie și depozitare (UID1 și UID2) și zone ce conțin instituții și servicii de interes public situate în exteriorul zonei construite protejate (ISP2), aceasta este considerată cu potențial de dezvoltare în acest sens.

În conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor și a constatărilor de teren au apărut pe alocuri construcții usoare, anexe gospodărești din lemn și baraci pentru depozitarea diferitelor unelte și produse agricole de dimensiuni reduse, ce deservește culturile agricole de pe proprietățile particulare.



- **Potential de dezvoltare**

Terenul studiat este in majoritate ocupat cu gradini ale cetatenilor.

Zonele adiacente amplasamentului studiat dispune de utilitati necesare: energie electrica, apa potabila din retea publica, canalizare, gaze naturale.

Interesul cetatenilor este unul ridicat, in sensul dorintei manifestate de a construi cladiri cu functiunea de servicii de interes general, pe parcelele proprietate personala.

In momentul de fata, intreaga zona fiind prevazuta cu functiunea de SV3, (mai putin o parte din zona nordica unde s-a realizat un PUZ si o portiune cu functiunea de UID2) nu exista posibilitatea de a construi pe aceasta zona.

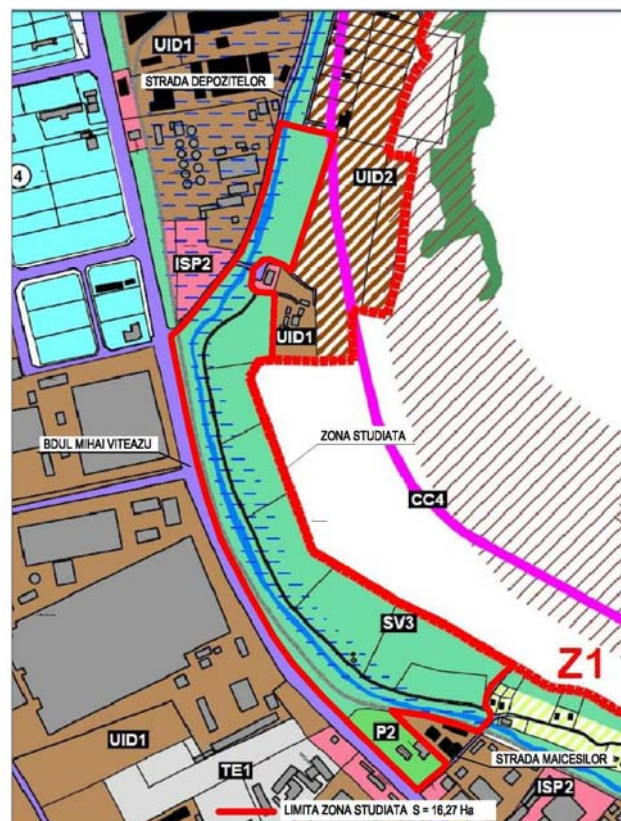
Consideram

Prin PUZ-ul de fata se doreste schimbarea functiunilor existente si transformarea intregii zone, mai putin zonele situate de-a lungul vail Zalaului, care vor ramane in continuare cu aceeasi functiune SV3, in zona destinata serviciilor si institutiilor de interes general propuse ISP3 situate in exteriorul zonei construite protejate.

## **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

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

Zona studiată este situată în intravilanul Municipiului Zalău, zona nord-estică a municipiului, fiind mărginită de str. Maciesilor, bd-ul M. Viteazu, str. Depozitelor și limita estică a intravilanului municipiului Zalău, stabilit prin PUG 2010.



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

Zona studiata este situata in partea de Nord-Est a municipiului Zalau.

Zona este marginita in partea de est de limita intravilanului existent si zone avand functiunea de Unitati industriale si de depozitare existente si propuse (UID1 si UID2).

In partea de Vest zona studiata este marginita de bulevardul Mihai Viteazu si strada Depozitelor. Zona este adiacenta unor zone ce cuprind Institutii si servicii de interes public(ISP2) si zone cu functiunea de Unitati Industriale si de depozitare - UID1.

In partea de Nord, zona studiata este marginita cu zona avand functiunea de Unitati Industriale si de depozitare propuse (UID2).

In partea de Sud, zona studiata este marginita de strada Maciesilor. Zona este adiacenta unei zone avand destinatia de Institutii si servicii de interes public(ISP2).

Zona este accesibila de la bulevardul Mihai Viteazu prin strada Maciesilor si strada Depozitelor prin traversarea a doua poduri existente peste valea Zalaului.

Zona studiata prezinta pe anumite portiuni retele electrice si de alimentare cu apa potabila, pentru zona situata in apropierea strazii Depozitelor si pentru zona situata in apropierea strazii Maciesilor.

Zona ofera posibilitatea dotarii cu retele edilitare, prin extinderea celor existente pe bulevardul Mihai Viteazu, pe strada Maciesilor si strada Depozitelor sau prin crearea unora noi.

Zona studiata prezinta un potential de dezvoltare datorita situarii acesteia in zona industriala.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

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

Amplasamentul se afla in intravilanul Municipiului Zalau avand doua accese cu pornire din Bulevardul Mihai Viteazu prin strazile Maciesilor si Depozitelor.

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

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

Depresiunea Zalau este redusa ca extensiune, avand forma unui golf alungit pe directia sud-nord, pe cursul superior al vailor omonime. Altitudinile sale sunt cuprinse intre 250-450 m. Subasamentul este alcatuit



dintr-o succesiune de roci permeabile și impermeabile, cu o poziție concavă a stratelor. Această structură a oferit condiții favorabile formării orizonturilor acvifere arteziene, importante în alimentarea cu apă a orașului.

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

În ansamblu, locul de amplasare a vetrei municipiului îl formează terasa de lunca, relative îngustă a văii Zalăului, precum și versanții ce delimitează această terasă. Lățimea terasei crește de la câțiva zeci de metri pe strada Crasnei la circa 200 m în Piața Libertății atingând lățimea maximă de 600 m la confluența cu valea Ortelecului. Spre aval de această confluență, lățimea terasei se menține la aproximativ 400 m. În general terasa este asimetrică, dezvoltată predominant pe partea dreaptă a văii.

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

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

Temperatura aerului este într-o evoluție continuă, la 6 valori medii negative în intervalul Decembrie - Februarie și cu valori pozitive în intervalul Martie - Noiembrie. Luna cea mai rece este Ianuarie (-2,4°C) iar cea mai caldă Iulie (19,6°C). Din datele prelucrate rezultă că mediile lunare ale temperaturilor maxime zilnice sunt pozitive în tot cursul anului, oscilând între 0,9°C la 3,8°C iarna (Decembrie - Februarie), 9,4°C la 20,5°C primăvara, 32,2°C la 25,2°C vara și 8,5°C la 21,3°C toamna.

Umezeala aerului, reprezintă valoarea medie multianuală a umezelii relative a aerului. La Zalău aceasta este de cuprinsă între 60 % și 75 %. Această valoare prezintă două maxime, unul în perioada rece (Decembrie - Ianuarie) și unul secundar în mai-iulie. Minimumul principal se produce în luna aprilie, iar cel secundar în luna august. Cea mai mare valoare medie lunară a umezelii relative (81%) este în Decembrie iar cea mai scăzută (61%) în Aprilie.

Nebulozitatea - Depresiunea Zalău se caracterizează printr-o variație specifică a valorilor nebulozității, determinată de tipurile de nori prezenți aici. Alături de formațiunile noroase advecțive rezultate din circulația maselor de aer (nori stratiformi, frontali) sunt prezenți și nori locali, de origine convectivă.

Valoarea medie anuală în zona Zalău este de 5,2 și 5,8 zecimi.

Precipitații atmosferice.

Datorită poziției sale, orașul Zalău beneficiază de cantități anuale de precipitații de peste 630 l/m<sup>2</sup>. Regimul anual al precipitațiilor

atmosferice este de tip continental-temperat, caracterizat printr-un maxim in luna iunie (99.1 l/m<sup>2</sup>) si un minim in luna februarie (28.5 l/ m<sup>2</sup>).

O caracteristica a regimului pluviometric a zonel Zalau o constituie distributia semestriala inegala a cantitatilor de precipitatii. Astfel cum este normal in semestrul cald al anului cad 66% din totalul anual de precipitatii (415.61 m<sup>2</sup>), iar in semestrul rece 34% (218 l/m<sup>2</sup>). Raportat pe anotimpuri, cele mai mari cantitati de precipitatii se inregistreza vara 39% si primavara 26%. Toamna si iarna cantitatile de precipitatii sunt asemanatoare 18 %, repectiv 17 % din cantitatea anuala. Si in aceasta zona, datorita caracteristicilor specifice climatului temperat-continental, cantitatile de precipitatii din anumiti ani, prezinta abateri semnificative comparativ cu cantitatea medie multianuala.

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

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

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

Terenul propus pentru intocmirea PLANULUI URBANISTIC ZONAL, este situat in intravilanul municipiului Zalau, zona estica a zonei industriale a Municipiului Zalau, de o parte si de alta a raului Valea Zalaului, incepand din amonteale vaii de la podul din apropierea sediului SC Remat SA Zalău, strada Maciesilor și spre aval până la cca. 225 m distanță spre aval de podul ce străbate aceeași vale, pod care se situează în imediata vecinătate cu porțiunea casetată a albiei râului. Spre vest terenul în cauză este delimitat de Bulevardul Mihai Viteazul și drumul de acces care străbate calea ferată din dreptul clădirii SC Silcotub SA Zalău. Spre est drumul ocupă microlunca Văii Zalăului și o foarte mica parte din versanții de est.

Suprafața totală a amplasamentului în cauză este de 16,27 ha, în majoritate arabil și puțină fâneată.

### Reteaua hidrografica

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



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

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

Regimul scurgerii este de tip Carpatic Transilvanean (CT) cu debite mari timpurii de primavara care dureaza 1-2 luni (martie-aprilie). Aceasta perioada este urmata de viiturile de la inceputul verii. Incepand din luna iulie si pana in septembrie se instaleaza seceta hidrologica care se sfarseste cu viiturile de toamna ce au o frecventa de 30-40%. Iarna se pot produce viiturile pe fondul unor mase de aer cald, de origine Mediteraneana si au o frecventa de 10-20 %. Datorita insa gradului ridicat de impadurire a bazinului superior al Vaii Zalaului, producerea unor debite de inundatie este mult atenuata. Debitul mediu multianual al Zalaului la iesirea din municipiu este de cca. 0,5-0,6 m<sup>3</sup>/s.

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

Valea Zalaului, aval de SC IAIFO SA, este de calitatea III (RO-II; GM - I; TS - III; G-III) in continua degradare datorita depasirilor la indicatori cianuri si fosfati.

In zona studiata valea Zalaului are o lungime de 1300 m, prezentand si spre avalul zonei o portiune casetata pe cca. 70 m lungime.

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

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

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

- orizontul 6-10 m, influențat puternic de condițiile externe;
- orizontul de 40-60 m, dezvoltat în partea centrală a intravilanului municipiului Zalău, cu un debit foarte variabil;
- orizontul de 100-120 m, cu un debit de 10 l/min. și cu un nivel piezometric mic;
- orizontul de 140-157 m, cu un debit de 440 l/min;
- orizontul de 181-190 m, cu un debit de 660 l/min;
- orizontul de 240-250 m, cu un debit de 120 l/min;
- orizontul complex de 300-312 m și 320 m, cu un debit de 720 l/min. (o alternanță de strate geologice cu orizonturi de apă într-o succesiune stransă care se pot exploata sincron).

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

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

### Condiții hidrologice

În cazul de față terenul de pe amplasament este străbătut de Râul Valea Zalăului pe cca. 1300 m lungime (începând de la podul ce traversează râul în imediata vecinătate a sediului SC Remat SA Zalău) spre aval. Râul are tavlegul stabilizat situat la adâncimi cuprinse între cca. 4,00 m și 6,00 m. Malurile sunt stabile și neerodate protejate spre est de vegetația naturală ierboasă și lemnoasă, iar spre vest malurile sunt protejate de un zid de beton armat pe toată lungimea de cca. 1300 m care ne interesează. Spre avalul zonei există și o porțiune a albiei casetată pe cca. 70 m lungime (casete tip ochelari). În deceniul 8 al secolului XX Râul Valea Zalăului a fost regularizat, astfel că pericolul de inundații este nul.

### Condiții hidrogeologice

Gradul de mineralizare a apelor freatice este mediu, spre ridicat, apa fiind feruginoasă, cu conținut ridicat în Mn și Fe, duritatea totală variază între 15 și 32,7 grade germane. Agresivitatea sulfatică este ridicată, spre excepțională, agresivitatea carbonatică este variabilă, de la slabă spre ridicată ce duce la impunerea obligativității utilizării unor hidroizolații atât pentru infrastructurile subterane cât și pentru fundațiile construcțiilor, mai ales în zonele cu panza freatică aproape de suprafață.

Apa subterană este prezentă atât pe versanți cât și în zonele de terasă.

Configurația morfologică și litologică a versanților permite infiltrarea și circulația apei prin teren fără să se formeze o pânză freatică continuă, ceea ce a condus la formarea lentilelor și vînelor de apă cu debit variabil și la diferite nivele (în timpuri secetoase apa poate să



dispară). Existența unor fisuri, a unor suprafețe de dislocare și a intercalațiilor de nisip și pietriș favorizează circulația apei prin teren.

În forajele executate nu am dat de apă subterană probabil și din cauză că în perioada în care s-au executat forajele (18-26 noiembrie 2013) vremea era secetoasă. Din datele pe care le avem de la alte lucrări din zonă reiese că apa freatică se găsește în microlunca Văii Zalăului la cca. 7-8 m adâncime.

În general apele subterane din zona Zalăului (nu apele de adâncime arteziene) au din punct de vedere chimic față de betoane o agresivitate carbonică slabă.

Se vor lua măsuri de protective anticorozivă conform codului de practică pentru executarea lucrărilor din beton simplu și beton armat - indicative NE - 99.

### Relieful

Conform studiului geotehnic, terenul studiat este terenului situat în partea de est a zonei industriale a Municipiului Zalău, de o parte și de alta a Râului Valea Zalăului, începând din amonte de la podul din apropierea sediului SC Remat SA Zalău și spre aval până la cca. 225 m distanță spre aval de podul ce străbate aceeași vale, pod care se situează în imediata vecinătate cu porțiunea casetată a albiei râului. Spre vest terenul în cauză este delimitat de Bulevardul Mihai Viteazul și drumul de acces care străbate calea ferată din dreptul clădirii SC Silcotub SA Zalău. Spre est drumul ocupă microlunca Văii Zalăului și o foarte mica parte din versanții de est.

### Fenomene de instabilitate a versanților

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

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

- Stratificația terenului, în care apar straturi impermeabile de argilă în alternanță cu straturi mai permeabile de prafuri și nisipuri prin care se infiltrează apele, ducând la alterarea straturilor de argilă pe care are loc curgerea gravitațională.
- Panta accentuată a versanților.
- Eroziunea bazală produsă de apele curgătoare.
- Executarea unor excavații pe versanți sau la baza lor.
- Încărcarea versanților prin executarea unor construcții sau a unor umpluturi la partea superioară a acestora.

Oricare ar fi cauza alunecării, aceasta se produce în momentul în care tensiunile tangențiale din masivul de pământ ating rezistența de forfecare a pământului.

În cazul nostru există trei zone, prima Zona I situate în partea de microluncă și puțin pe versanții de est ai Văii Zalăului, zonă ce apare

nehașurată pe planul de situație anexat prezentului studio. Actual zona este stabilă, fără a prezenta eroziuni sau rupturi de maluri, este neinundabilă și fără a exista fenomene de stagnare a apelor și mlăștinire a terenului.

Înainte de regularizarea albiei minore a Văii Zalăului, dat fiind faptul că talvegul era puțin adânc și secțiunea transversal a albiei foarte mica la ape mari microlunca văii era inundată.

Stratele de umplutură ce apar în unele foraje sunt depozite de pământuri cu resturi ceramice aduse din amonte dinspre vechiul oraș și deversate pe microlunca văii în perioadele ploioase și topirii zăpezilor (înaintea industrializării Zalăului).

În Zona II figurată pe planul de situație hașurată în albastru relieful are o pantă relative mare, este ondulat datorită unor alunecări vechi și la ora actuală stabilizate.

În Zona III figurată pe planul de situație hașurată în verde terenul are pante mari, cu ondulări mari a terenului - datorate unor alunecări vechi și mai noi a terenului. Aspectul terenului de pe aceste două zone denotă tensiuni în acest pachet de pământ, care se descarcă prin mișcări lente de tipul curgerilor plastice, care în perioade de precipitații abundente - prin creșterea umidității poate duce la scăderea rezistenței la forfecare, pierderea stabilității și de aici la alunecări relative mai mici în Zona II și mai mari în Zona III.

#### Gradul de seismicitate

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

Conform normativului P-100-92 perimetrul studiat se încadrează în zona de calcul F cu coeficientul seismic  $K_s = 0,08$  și cu perioada de colt  $T_c = 0,7$  sec.

#### Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț este de 80 cm.

#### Condiții de fundare

Luând în considerare condițiile naturale și caracteristicile fizico mecanice ale terenului de fundare se dau următoarele condiții de fundare informative.

**ZONA I** nehașurată pe planul de reglementari urbanistice U03, are cea mai mare extindere

#### Încadrarea în categoria geotehnică

Condițiile de teren	terenuri medii	punctaj -3
Apă subterană	fără epuimente	punctaj -1
Clasificarea construcțiilor		
după categoria de importanță	normală	punctaj -3
Vecinătăți	fără riscuri	punctaj -1
Total		punctaj -8

Risc geotehnic redus

Categoria geotehnică 1

Mobilarea amplasamentelor va fi cu obiective de construcții fără restricții de înălțime.

Fundațiile vor fi continue sub pereți la clădirile cu demisol, iar la cele fără demisol mai economice sunt soluțiile de fundare pe blocuri de fundare izolate amplasate la intersecțiile pereților portanți (dacă e cazul și intermediar) peste care se vor poza grinzi de fundare (elevațiile) pentru pereți portanți.

Fundarea se va face în depozitele de natură argiloasă la cel puțin -1,10 - 1,50 m adâncime în teren natural iar la calcul terenului de fundare se poate lua presiunea convențională de bază  $p_{conv} = 260 - 320$  Kpa.

În cazul fundării directe pe argila (mâl) de culoare neagră vineție sau cenușiu vineție la calcul terenului de fundare se poate lua presiunea convențională de 170 - 180 Kpa.

**ZONA II** hașurată în albastru pe planul de reglementari urbanistice U03.

În zonă terenul are pantă relativ mare, frământat cu denivelări și urme clare de alunecări de teren stabilizate (sunt prezente oglinzile de fricțiune).

Încadrarea în categoria geotehnică

Condițiile de teren	tereni dificile	punctaj -6
Apă subterană	cu epuisme normale	punctaj -2
Clasificarea construcțiilor		
după categoria de importanță	normală	punctaj -3
Vecinătăți	fără riscuri	punctaj -1
Total		punctaj -12

Risc geotehnic moderat

Categoria geotehnică 2

În urma sistematizării pe verticală, a mișcărilor mari de terasamente și a mobilării cu obiective de construcție a amplasamentelor, echilibrul geotehnic al pământurilor poate fi perturbat și alunecările de teren să fie reactivate.

Mobilarea amplasamentelor se va face cu construcții cu regim de înălțime mic: D+P; D+P+M(E) și P+1.

Aici propunem fundații continue din beton cu centuri din beton armat atât peste fundații cât și peste pereți (zidărie) și sămburi din beton armat.

Fundarea se va face în pământuri argiloase la minim -1,10 - 1,50 m adâncime față de cota terenului sistematizat dar în teren natural.

La calcul terenului de fundare se poate lua presiunea convențională de bază  $p_{conv} = 220 - 260$  Kpa.

Este obligatoriu ca la faza de proiect tehnic să se execute studiu geotehnic cu Raport de Expertiză Geotehnică pentru fiecare obiectiv de construcție în parte.

În urma expertizei dacă va fi necesar se vor prevedea executarea de piloți forajați din beton armat cu încastrarea lor în roca de bază.

**ZONA III** hașurată în verde pe plansa de reglementari U03.

În zonă terenul are o pantă mare, este frământat cu denivelări și urme clare de alunecări de teren mai vechi sau mai recente (sunt prezente oglinzile de fricțiune).



### Încadrarea în categoria geotehnică

Condițiile de teren	terenuri dificile	punctaj -6
Apă subterană	cu epuizmente normale	punctaj -2
Clasificarea construcțiilor		
după categoria de importanță	normală	punctaj -3
Vecinătăți	fără riscuri	punctaj -1
Total		punctaj -12

Risc geotehnic moderat

Categoria geotehnică 2

În urma sistematizării pe verticală, a mișcărilor mari de terasamente și a mobilării cu obiective de construcție a amplasamentelor, echilibrul geotehnic al pământurilor poate fi perturbat iar alunecările de teren vor fi cu siguranță reactivate.

Mobilarea amplasamentelor se va face cu aceleași obiective de construcție ca la în Zona II.

Aici propunem executarea doar a fundațiilor pe piloți forajați din beton armat cu încastrarea lor în roca de bază.

Fundarea se va face în roca de bază care poate fi marnă sau argilă marnoasă iar presiunea convențională de bază va fi  $p_{conv} = 220 - 260$  Kpa.

La faza de proiect tehnic este obligatoriu să se execute studiu geotehnic cu Raport de Expertiză Geotehnică pentru fiecare obiectiv de construcție în parte.

### **2.4. CIRCULATIA**

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

Accesul la zona studiata se face de la strada principala bdul Mihai Viteazu, prin intermediul strazii Maciesilor si strazii Depozitelor.

De la strada Maciesilor, dupa traversarea vaii Zalaului peste un pod de beton existent, cu latimea de 4,00 m urmeaza un drum la stanga ce se bifurca in doua. Un drum de pamant cu latimea de 3,00 - 3,50 m, urmareste traseul vaii Zalaului, pe marginea vestica a malului acesteia, pe toata zona studiata in PUZ. De la intersectia cu strada Maciesilor, drumul prezinta o zona pietruita pe o lungime de 160 m.

De la zona de bifurcatie, celalalt drum, cu o latime variabila, intre 4,00 si 6,00 m o ia in dreapta si dupa o lungime de 80 m se intersecteaza cu un alt drum de pamant existent. Acesta din urma are latimea de 4,00 m si margineste limita studiata in PUZ, in partea de nord vest, pe o lungime de 230,00 m.

Accesul dinspre strada Depozitelor se face prin traversarea vaii Zalaului, peste un pod din beton existent cu latimea de 5,65 m. Drumul existent ofera accesul la zonele existente - zona de servicii publice ISP2, zona de unitati industriale si de depozitara UID1 si UID2 si in zona unitatilor industriale si de depozitare propuse printr-un PUZ realizat anterior: PUZ - Ateliere de manufactura, prestari servicii si spatii de depozitare, activitati nepoluante.

Prin PUZ - ul aprobat s-a prevazut o cale de circulatie cu latimea de 7,00 m pentru circulatia auto si 1,00 m pt circulatia pietonala.

Zona de sud-vest si vest a limitei PUZ este marginita de Bulevardul Mihai Viteazu pe o lungime de 900,00 m. Acesta zona este situata intre intersectia cu strada Maciesilor si intersectia cu strada Depozitelor. Pe aceasta portine bulevardul prezinta o latime cuprinsa intre 17,00 si 20,00 m prezentand cate doua benzi de circulatie pe sens, despartite de un scuar cu zona verde.

Partea vistica a zonei studiate in PUZ este marginita de strada Depozitelor, pe o lungime de 405,00 m. Strada este o strada modernizata asfaltata, cu latimea partii carosabile de 6,00 m.

Zona studiată in PUZ de la Nord la Sud este traversata de o linie de cale ferata pe o lungime de 930 m. Acesta urmareste traseul Vaii Zalaului si este situata la o distanta cuprinsa intre 7,00 si 21,00 m fata de aceasta. Calea ferata existenta este alcatuita din doua fire de circulatie, iar in apropierea strazii Depozitelor se bifurca spre dreapta spre zona ISP2. Inainte de a traversa strada Maciesilor cele doua cai ferate existente se unesc si se continua spre fosta Intreprindere de armaturi industriale din fonta si otel - actuala SC Rominserv SA. Calea ferata situata langa bulevardul Mihai Viteazu este proprietatea SC Rominserv SA, iar cea situata langa valea Zalaului este proprietatea OMV Petrom SA.

Calea ferata existenta face legatura intra gara feroviara Zalau Nord si zonele industriale si de depozitare apatinand SC Rominserv SA si OMV Petrom SA, iar inainte de 1989 se continua pana in zona Fabricii de paine.

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

Accesul la zona studiată este ingreunat datorita celor doua poduri ce traverseaza valea Zalaului care sunt din punct de vedere al gabaritului existent incompatibile cu circulatia generata de dezvoltarea zonei esistente. Latimea acestora nu permite traversarea in acelasi timp a doua masini.

Deasemenea existenta strazilor de pamant si a celor partial pietruite face ca accesul in zona sa se faca cu dificultate in perioadele ploioase.

Toate strazile din zona studiată necesita lucrari de modernizare si corectare a dimensiunilor gabaritice.

## **2.5. OCUPAREA TERENULUI**

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

O parte din zona studiată a fost introdusa in intravilanul municipiului Zalau prin PUG avizat in anul 2010.

Prin PUG Municipiul Zalau zona studiată este prevazuta ca subzona perdele de protectie, avand indicativul SV3.

Zona studiata mai cuprinde si subzona pepiniere, avand indicativul P2, zona proprietatea Directia Silvica Zalau.

In zona studiata a fost realizat un PUZ , aprobat in anul 2013. - Ateliere de manufactura, prestari servicii si spatii de depozitare - activitati nepoluante.- subzona UID2.

Tot in zona studiata exista teren proprietatea Petre I. Vasile a carui functiune este de UID2.

Terenurile sunt terenuri in intravilan cu functiunea curti constructii si arabil.

Marea majoritate a terenului este arabil, care momentan este cultivat cu legume si cereale de proprietarii terenurilor.

Pentru zona situata intre calea ferata si valea Zalaului exista portini in care sunt plantati pomi fructiferi.

Zona situata intre valea Zalaului si bulevardul Mihai Viteazu, exista spatii plantate de aliniament, spatii cu teren liber, si 2 constructii pe teren proprietate particulara. Pe str. Depozitelor, pe portiunea dintre aceasta si valea Zalaului terenurile existente sunt pietruite, existand dorinta proprietarului de a construi pe aceasta zona.

- **Relationari intre functiuni**

Terenul studiat este o zona situata in intravilan, zona care a inceput in ultimul timp sa prezinte interes din partea proprietarilor pentru dezvoltarea ei.

Fiind o zona usor accesibila, legaturi existente cu bulevardul Mihai Viteazu, prin strada Maciesilor si strada Depozitelor, avand vecinatati cu functiuni de servicii ISP2 si de depozitare UID1 si UID2 zona studiata prin modificarea functiunilor existente se incadreaza armonios in arealul existent.

Se are in vedere mobilarea zonei cu cladiri specifice activitatilor de servicii.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Pe terenul studiat exista in prezent urmatoarele cladiri si amenajari:

1. Spalatorie auto situata intre Bulevardul Mihai Viteazu si linia de cale ferata, proprietar SC Fantom Trans SRL, ce cuprinde doua constructii: un corp principal folosit ca si restaurant si pizzerie cu  $S_c = 155.50$  mp si o zona de spalatorie auto - structura metalica acoperita cu o prelata cu  $S_c = 120,50$  mp;

2. Constructii apartinand Directiei Silvice Zalau - zona cu indicativ P2 (subzona pepiniere). In acasta zona exista constructii cu nivel de inaltime P si P+1E avand functiunea de cladire birouri si spatii pentru depozitare material lemnos;

Zona prezinta 4 cladiri si un bazin din beton partial ingropat in pamant.  $S_c = 1452,50$  mp;  $S_{dc} = 1920,00$  mp



3. Cladire existenta pe teren proprietatea lui Pojar Cornelia, avand nr. CAD 57282 - nivel de inaltime P cu Sc = 299 mp; Cladirea este situata in afara zonei studiate in PUZ.

4. Constructii service auto - proprietar teren Fazacas Ioan-Calin, avand nr. CAD 51070 si proprietar teren SC La Carossa Auto SRL CAD 51581, cu P+M Suprafata construita Sc = 192,00 mp; Sd = 384 mp. Pe terenul proprietarului mai sus mentionat mai exista un atelier cu Sc = 240,90 mp, dar acesta nu intra in zona studiate in PUZ.

5. Anexa gospodareasca situata pe teren apatinand proprietar Balanean A. Liuca avand Sc = 36,75 mp;

6. Fundatii existente pe teren proprietatea Bejan Samuel - Constructie pentru atelier de manufactura avand Sc = 226,50 mp;

7. Doua poduri din beton ce traverseaza valea Zalaului:

- unul situat pe str. Maciesilor;

- al doilea traverseaza valea Zalaului de pe strada Depozitelor;

8. Zona casetata pe valea Zalaului pe o lungime de 70 m si latime de 6,5 m, avand Sc = 476,50 mp. Constructie realizata pentru stabilizarea malului drept al vail Zalaului datorita alunecarilor de teren din zona.

9. Constructie provizorie - anexa gospodareasca situata pe strada pietruita existenta, paralela cu valea Zalaului, cu pornire din str. Maciesilor. Sc = 45,39 mp.

10. Constructie provizorie - anexa gospodareasca situata in zona studiate, proprietar neidentificat S = 48,00 mp

11. Constructie provizorie - baraca metalica, proprietar neidentificat. S = 12,00 mp.

12. Constructie provizorie - baraca de lemn amplasata pe teren proprietatea Balint Maria, teren in scris in CF nr. 55194. Sc = 15,42 mp

13. Constructie anexa gospodareasca - constructie realizata cu fundatii din beton si pereti din caramida. Constructia este situata pe teren cu proprietar neidentificat. Suprafata constructie existenta Sc= 40,00 mp.

14. Constructie anexa gospodareasca pe teren proprietar Erdei Estera CAD 55199 cu Sc = 40.00 mp. Constructie dezafectata, in stare de degradare.

15. Constructie provizorie din lemn - baraca pentru depozitare. Constructia se afla pe parcela de teren cu proprietar neidentificat. Sc = 8,00 mp.

16. Constructie anexa gospodareasca din lemn - pe teren proprietatea Bartus Elisabeta si Bartus Alexa, in scris in CF 59153 si nr. Cad 6147 - Sc = 25,80 mp

17. Constructie anexa gospodareasca - pe teren proprietatea Ardelean Ileana avand nr. Topo 6146 - Sc = 12,25 mp; Pe aceeasi parcela se gaseste si un beci cu o suprafata construita Sc = 12,50 mp.

18. Constructie provizorie, anexe din lemn, constructii improvizate cu o suprafata de 90,00 mp. Constructiile sunt situate pe teren proprietatea lui Glokner Raveica, in scris in CF 59215, avand Nr. Cad 6145.

19. Constructie provizorie, anexa gospodareasca, constructie situata pe teren cu proprietar neidentificat. Sc = 12,00 mp

20. Constructie baraca din lemn, constructie situata pe teren cu proprietar neidentificat. Sc = 11,00 mp

21. Garaj din elemente prefabricate existent la strada Maciesilor - Sc = 24,20 mp. proprietar neidentificat.

**Procentul de ocupare al terenului:**

Total suprafata construita cladiri cu fundatii - Sc = 2206,25 mp

Total suprafata ocupata cu anexe si baraci din lemn, fata fundatii  
- S = 374,06 mp

POT = Sc/ST x 100 ; 2580,31 mp /126758,00 mp x 100 = 1.58 %

**Iar coeficientul de utilizare în momentul de față este:**

Total suprafata construita desfasurata cladiri cu fundatii

- Scd = 2895,75 mp

Total suprafata desfasurata anexe si baraci din lemn, fara fundatii

- Sd = 374,06 mp

CUT = Sd/ST ; 3269.81,00 mp / 126758 mp = 0.02

**• Aspecte calitative ale fondului construit**

Constructiile existente apartinand Directiei Silvice Zalau sunt constructii in stare buna de functionare. Zona este folosita ca si depozit pentru material lemnos.

Constructiile invecinate zonei studiate in PUZ, constructii apartinand SC Remat SA si constructiile apartinand Postei Romane si fostului Vinalocool sunt constructii mai vechi, avand fatadele in stare degradata. Cladirea Oficiului Postal nr. 4 este o cladire momentan nefunctionala.

Podul existent peste valea Zalaului, pe strada Maciesilor nu corespunde traficului propus pentru zona PUZ, propunandu-se latirea acestuia la 10,00 m.

La bulevardul Mihai Viteazu, pe zona studiată in PUZ exista 2 constructii proprietar SC Fantom Trans SRL: un corp principal folosit ca si restaurant si pizzerie cu fundatii din beton, pereti din structura mixta - panouri si caramida, si o copertina pentru spalatorie auto realizata pe structura metalica acoperita cu o prelata cauciucata impermeabila.

In zona existenta, paralel cu str. Depozitelor, exista o cladire apartinand lui Tenaris Silcotub, cladire care in momentul de fata nu este folosita. Constructia prezinta fundatii din beton, pereti din caramida si invelitoare din placi de azbociment.

Tot in aceasta zona functioneaza si un service auto, avand doua constructii: o cladire birou si ateliere P+M cu fundatii din beton, zidarie portanta din caramida si invelitoare din onduline. Cealalta constructie,

hala atelier din structura metalica, cu fundatii din beton, pereti din panouri sandwich si invelitoare din tabla ondulata.

Tot pe aceasta strada pietruita exista o anexa gospodareasca, realizata pe structura de lemn, cu fundatii din beton si invelitoare din membrana bituminoasa.

Pe teren proprietatea lui Bejan Samuel exista o fundatie realizata pentru construirea Ateliere de manufactura. Constructie este la stadiul de fundatii.

Zona studiata prezinta, pe langa strada ce margineste valea Zalaului in partea de est, anexe gospodaresti ale exploatareilor agricole realizate din lemn. Unele sunt in stare buna, altele sunt in stare degradata.

De asemenea in zona studiata exista mai multe baraci din lemn, provizorii si constructii improvizate, pentru depozitare de diverse obiecte si produse ale proprietarilor. Situatiile acestor constructii provizorii va fi reglementata in cadrul regulamentului de urbanism aferent PUZ.

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

Zona studiată dispune de posibilitatea racordarii la rețelele existente in zona si crearea unora noi prin extinderea celor existente.

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

In zona studiata exista riscuri de inundatie.

Valea Zalaului are tavlegul stabilizat situat la adâncimi cuprinse între cca. 4,00 m și 6,00 m. Malurile sunt stabile și neerodate protejate spre est de vegetația naturală ierboasă și lemnoasă, iar spre vest malurile sunt protejate de un zid de beton armat pe toată lungimea de cca. 1300 m care ne interesează. Spre avalul zonei există și o porțiune a albiei casetată pe cca. 70 m lungime (casete tip ochelari). În deceniul 8 al secolului XX Râul Valea Zalăului a fost regularizat, astfel că pericolul de inundații este nul.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

In zona studiata exista spatii verzi neamenajate de-a lungul vaii Zalaului, de o parte si de alta a acesteia.

Pe malul estic al vaii zalaului exista plantati pomi fructiferi de catre proprietarii terenurilor din zona.

Deasemenea la bulevardul Mihai Viteazu, pe partea dreapta a directiei de mers spre gara, exista plantati copaci ornamentali.

Zona situata intre calea ferata si valea Zalaului este deasemenea zona verde existand zone plantate cu pomi fructiveri si spatii inierbate.

La bulevardul Mihai Viteazu, exista spatii verzi amenajate, scuaruri existente ce delimiteaza cele doua sensuri de circulatie si zone verzi situate de o parte si de alta a bulevardului. Astfel pe zona studiata, intra strada Maciesilor si strada Depozitelor, exista spatii verzi cuprinse in Registrul spatiilor verzi al Municipiului Zalau. Se va pastra functiunea



existenta a acestor spatii verzi, care conform legislatiei in vigoare nu poate fi schimbata, iar construirea pe aceste zone se va face conform legislatiei in vigoare.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARA**

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

### **Alimentarea cu apa**

Zona dispune de retele de apa potabila din Pe Dn 110 mm pe B-dul M. Viteazu, str. Maciesilor si pe strada 1, pe o lungime de 240m. De asemenea pe strada Depozitelor exista o retea de apa PE Dn 110mm din care exista o ramificatie cu teava PE Dn63mm in lungime de 130m , teava ce traverseaza str. Depozitelor si valea Zalaului.

### **Canalizarea menajera**

Zona dispune de o retea de canalizare menajera pe B-dul M. Viteazu aproape de axul drumului, din Beton  $\varnothing$  500mm si un canal colector din beton ovoid 90/135 aflat in zona verde la o distanta de cca. 7m de marginea bulevardului Mihai Viteazu, canal colector ec strabate intreaga zona studiata, de la strada Maciesilor pana la strada Depozitelor.

Pe strada Depozitelor nu exista canalizare menajera.

### **Canalizarea pluviala**

In zona studiata nu exista retele de colectare a apelor pluviale. Acestea sunt colectate de santurile de desecare din zona si rigolele descoperite existente la strazile existente. Acestea sunt ulterior deversate in valea Zalaului.

La bulevardul Mihai Viteazu exista retele subterane de colectare a apelor pluviale.

### **Alimentarea cu energie electrica**

Zona studiata este traversata de urmatoarele retele electrice:

La bulevardul Mihai Viteazu exista retea electrica situata pe partea opusa a zonei studiate - LES 20 kV. Tot la bulevardul Mihai Viteazu exista retele electrice de alimentare iluminare stradala situate ingropat, de o parte si de alta a bulevardului.

Pe strada Maciesilor exista o retea subterana LES 20 kV ce porneste din bulevard, situata pe partea dreapta a strazii si traverseaza in partea stanga in zona portii 2 de acces in curtea SC Remat SA. De aici continua pe strada maciesilor pe partea dreapta, traverseaza valea Zalaului suprateran, printr-un tub de protectie, si se continua pe strada existenta.

Tot pe strada Maciesilor exista linii electrice aeriene LEA 0,4 kV, pe stalpi din beton. Acestea sunt situate pe proprietatile persoanelor juridice din zona.

Pe strada Maciesilor, in partea stanga a portii de acces in incinta Directiei Silvice Zalau exista mai multe tablouri de alimentare pentru consumatorii din zona.

De aici se face alimentarea prin cablu subteran LES 0,4 kV pentru spalatoria auto existenta la bulevardul Mihai Viteazu. Amplasarea acestuia este pe spatiul verde situat intre calea ferata si bulevard, la o distanta de 2-3 m fata de cablu de fibra optica existent, proprietar Romtelecom.

Pe strada Depozitelor exista retea electrica supraterana pentru iluminat public.

Zona studiata este traversata de doua linii electrice de inalta tensiune 110kV. Acestea traverseaza intreaga zona studiata de la nord la sud. Aceste linii alimenteaza fostele fabrici din zona IAIFO si Anvelope.

De pe strada Depozitelor, de la PTZ existent exista un cablu electric subteran LES 0,4kV care traverseaza valea Zalaului suprateran, pe stalpi de beton, apoi se continua subteran pe drumul pietruit existent langa valea Zalaului. Acesta alimenteaza constructiile existente in zona. Tot pe aceasta zona, intre cele doua linii electrice aeriene de 110kV exista un cablu electric de 220 V, izolat, amplasat pe stalpi de beton existenti. Acesta leinie electric aeriana amplasata pe 5 stalpi de beton, cu o lungime de 185 m se propune spre desfiintare urmand ca intreaga zona si viitoarele constructii sa fie elimentate in totalitate prin retele electrice subterane.

Tot de pe strada Depozitelor exista realizat un bransament aerian pentru beneficiarul Petre I. Vasile.

### **Retele de telecomunicatii**

De la cladirea Oficiului Postal nr. 4 exista un cablu de fibra optica si retele de telefonie subterane ce traverseaza zona studiata. Acestea sunt realizate subteran si sunt situate la 2,5 - 4,5 m distanta de marginea bulevardului Mihai Viteazu. Din zona spalatoriei auto existente pe partea dreapta, acestea traverseaza in partea opusa si se continua pe zona bulevardului. Acestea retele fac legatura intre zona garii si zona centrala a municipiului.

Tot in zona bulevardului, pe partea dreapta a directiei de mers spre gara, pe zona situata imediat langa marginea drumului, la o distanta de 0,50 m de bordura, exista o retea de fibra si cabluri utilizata pentru semaforizarea si monitorizarea traficului, separat realizata fata de retelele Romtelecom. Aceasta traverseaza intraga zona studiata si face legatura intre zona garii si zona centrala a municipiului.

Zona studiata este traversata de un cablu de comunicatii aerian, pe stalpi de beton, ce vine de pe strada Industriei , traverseaza bulevardul Mihai Viteazu, si se continua aproximativ 50 m pe zona situata intra calea ferata si valea Zalaului, apoi traverseaza valea Zalaului si se continua intre cele doua linii electrice aeriene de 110 kV.



## Gaze naturale

În zona studiată există rețele de gaze naturale subterane și supraterane.

Astfel, în zona bulevardului Mihai Viteazu, pe partea dreaptă a direcției de mers spre gară există o conductă de transport gaze din PE 100 cu DN 355 mm situată la distanța de 1,30 - 3,00 m de stalpii de iluminat strădalți existenți. Aceasta are o lungime, pe zona studiată în PUZ, de 125,00 m iar în zona pasărelei ce traversează bulevardul, printr-un canal tehnic, traversează pe partea opusă a bulevardului și se continuă spre gară.

De la această conductă există un racord ce continuă subteran pe strada Maciesilor. De la conductă strădală există bransamente existente la construcțiile din zonă. Această conductă se oprește pe strada în zona SC Remat SA. Tot pe strada Maciesilor, mai există o conductă nefuncțională, care traversează valea Zalaului, pe partea stângă a direcției de mers.

La bulevardul Mihai Viteazu, din zona SC Cuprom SA există un racord la conductă de gaz, ce traversează bulevardul, și se continuă pe partea dreaptă, pe strada Depozitelor, lângă valea Zalaului.

- **Principalele disfuncționalități**

Fiind o zonă care până în prezent a avut funcțiunea de zonă verde de protecție, zonă nu a prezentat un interes de dezvoltare a utilitatilor, iar dezvoltarea acestora se vor rezolva prin PUZ-ul studiat.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

- **Releția cadru natural-cadrul construit**

Investitiile viitoare propuse în zonă nu vor prezenta un impact asupra mediului.

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

Există totuși în unele zone situate pe stradă ce margineste valea Zalaului, în partea de est a acesteia realizate un nr. de 3 wc-uri din lemn, amplasate pe malul drept al văii Zalaului. Prezenta acestora pe malul apei reprezintă o sursă de poluare a apei.

De asemenea tot pe această stradă și tot pe malul estic al văii există zone în care este depozitat moloz din demolari: tencuială, cărămidă, resturi de gresie și faianță sparte, etc.

În alte zone nu s-au observat locuri de depozitare clandestină a molozului sau gunoierului menajer.

Construcțiile propuse - clădiri cu funcțiunea de servicii de interes general, nu presupun deteriorarea mediului inconjurator, deci nu se pune problema realizării unor lucrări speciale de reconstrucție ecologică.

Prin lucrările de proiectare se vor asigura atât protecția solului și subsolului, a bio și ecosistemelor diverse (terestre sau acvatice) actuale

sau viitoare cat si a sanatatii oamenilor cat si protejarea obiectivelor de interes public.

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

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

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

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

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Valea Zalaului are tavlegul stabilizat situat la adâncimi cuprinse între cca. 4,00 m și 6,00 m. Malurile sunt stabile și neerodate protejate spre est de vegetația naturală ierboasă și lemnoasă, iar spre vest malurile sunt protejate de un zid de beton armat pe toată lungimea de cca. 1300 m care ne interesează. Spre avalul zonei există și o porțiune a albiei casetată pe cca. 70 m lungime (casete tip ochelari). În deceniul 8 al secolului XX râul Valea Zalăului a fost regularizat, astfel că pericolul de inundații este nul.

- **Risc tehnogen**

Zona studiata in PUZ “SERVICII DE INTERES GENERAL - STRADA MACIESILOR” este situata in apropierea Depozit Desfacere apartinand S.C. OMV Petrom S.A. situat pe strada Depozitelor nr. 4.

Conform Aviz de mediu nr. 10 - NV 6 din 25.11.2009 emis de Agentia Regionala pentru Protectia Mediului Cluj-Napoca, pentru PUG Zalau, pe baza Raportului de securitate intocmit pentru Depozitul Rezerva de Stat, respectiv concluziile politicii de Prevenire a Accidentelor Majore, intocmita pentru Depozitul Desfacere s-au stabilit urmatoarele zone aferente pentru obiectivul situat in municipiul Zalau, strada Depozitelor, nr. 4:

**In caz de explozie a unui rezervor de benzina (Depozit Desfacere), zona cu mortalitate ridicata se va intinde pe raza de 529 m, iar zona cu leziuni ireversibile pe o raza de 1000 m.**

**In zonele mai sus amintite se vor interzice amplasarea folosintei industriale, cu pericol ridicat de explozie, care ar putea genera un efect de “domino”.**

In vecinatatea Depozitului de combustibil apartinand SC OMV Petrom SA s-au realizat constructii noi si sunt in curs de realizare constructii ce au obtinut Autorizatie de Construire de la Primaria Zalau. Zona nu este considerata ca zona cu interdictie de construire, decat pentru acele folosinte industriale, cu pericol ridicat de explozie, care ar putea genera un efect de “domino”.

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

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

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

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

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

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

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

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

In zona studiata si vecinatatea acestei zone nu sunt zone protejate, nu sunt identificate monumente istorice si de arhitectura, asezaminte culturale sau religioase. In concluzie nu sunt necesare lucrari, dotari si masuri pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor protejate si/sau de interes public.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Zona nu prezinta potential balnear sau turistic

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

La solicitarea mai multor proprietari de terenuri din aceasta zona si considerand ca reglementarile urbanistice propuse prin PUG pentru acesta zona nu corespund cu doleantele acestora, consideram ca este oportuna schimbarea functiunii zonei, respectiv din subzona SV3 - perdele de protectie in subzona ISP3 - institutii si servicii publice propuse, situate in exteriorul zonei construite protejate.

Astfel de solicitari s-au facut pe intreaga zona, pentru diverse investitii, in principal destinate serviciilor de interes general si depozitarii.

Avand in vedere ca zona studiata se invecineaza cu: subzona institutii si servicii de interes public existente situata in exteriorul limitei



construite protejate - ISP2 , subzona unitati industriale si de depozitare existente - UID1, subzona unitati industriale si de depozitare, propuse - UID2, se propune ca documentatia pentru zona studiata sa fie intocmita corelat cu reglementarile regulamentului de urbanism aferent subzonei ISP 2 si ISP3.

Se va mentine o zona verde SV3 situata de-a lungul vail Zalaului.

Portiunea de teren situata intre valea Zalaului si calea ferata existenta (proprietari OMV PETROM SA si SC ROMINSERV SA) va ramane zona publica cu functiunea SV3 cu posibilitatea de amenajare de parcuri si parc. Deasemenea malul drept al vail Zalaului, pana la drum va ramane ca spatiu verde public.

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- dezvoltarea sa se poata corela cu strazile majore prevazute prin planul de amenajare a teritoriului;
- dezvoltarea unei trame stradale care sa asigure circulatia in zona si care sa faca legatura facila cu strazile principala ce marginesc zona studiata;
- asigurarea de terenuri necesare realizarii infrastructurii;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea unitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare edilitara;
- cooperarea proprietarilor din zona in ideea generarii unei zone dezvoltate armonios.

Primaria municipiului Zalau sprijina dezvoltarea urbanistica a intregului municipiu si in consecinta si acest demers local.

Proiectantul considera oportuna aceasta initiativa si prin documentatiile elaborate urmeaza sa solutioneze preproblematica ridicata conform temei de proiectare si a normelor de specialitate in domeniu.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR FUNDAMENTARE**

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

Elaborarea documentatiei de tip P.UZ. este obligatorie in vederea reglementarii din punct de vedere urbanistic al amplasamentului studiat.

#### **Conform aviz prealabil de oportunitate:**

Se avizeaza oportunitatea intocmirii documentatiei Plan Urbanistic Zonal (PUZ) „Servicii zona str. Maciesilor”, beneficiar Municipiul Zalau, in scopul stabilirii reglementarilor urbanistice necesare organizarii,

amenajarii, modernizarii si construirii conform normelor specifice actuale.

#### **Teritoriul studiat:**

Suprafata de teren studiat se afla in intravilanul municipiului Zalau, conform PUG Zalau 2010, in partea estica a zonei industriale, de-o parte si de alta a Vaii Zalaului. Suprafata totala a terenului studiat este de 16,27 ha din care o mare parte se afla in proprietati private.

#### **Zonificarea functionala existenta este urmatoarea:**

Conform PUG Zalau 2010, aprobat prin HCL nr. 117/17.05.2010, zona de spatii verzi propuse, situate in exteriorul limitei construite protejate.

**Funciunea dominanta:** spatii verzi, parcuri, loisir, sport, promenada, odihna, plantari arbori, arbusti, amenajari florale, ziduri de sprijin, parapete, banci, scari, pergole, sculpturi, mobilier si corpuri de iluminat, etc.

#### **Zonificarea functionala propusa este urmatoarea:**

Prin PUZ se propune schimbarea reglementarii urbanistice din zona de spatii verzi in **zona de interes general**. Schimbarea functiunii se propune avand in vedere solicitarile a mai multor proprietari de terenuri din zona studiată.

#### **ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

- servicii de interes general si institutii propuse;

#### **Indici urbanistici**

POT maxim propus = 40%;

CUT maxim = 0,90 D+P+M(E), max. 9,00 m la cornisa/ streasina;

#### **ZONA SPATII VERZI PROTECTIE**

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

#### **Indici urbanistici:**

POT maxim propus = 10 % - pentru constructii

CUT maxim = 0,10 - pentru constructii;

#### **Reglementari**

- In vederea aprobarii, documentatia PUZ se va supune consultarii populatiei in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare;

- Piesele desenate aferente intocmirii PUZ (plansele de reglementari) se vor elabora in sistem de coordonate STEREO 70 iar fisierul DWG pe un suport electronic va face parte integranta a documentatiei;

- Prin PUZ se vor respecta urmatoarele:

- nu se permite construirea locuintelor de serviciu, iar la utilizari interzise se vor introduce si notiunile de locuinte si locuinte de serviciu.

**Recomandari:** se va obtine in mod obligatoriu avizul SGA Salaj pentru zonele de protectie a albiei Vaii Zalaului.

**SE AVIZEAZA** documentatia prezentata pentru intocmire PUZ „Servicii zona str. Maciesilor”, beneficiar Municipiul Zalau in scopul stabilirii reglementarilor urbanistice necesare organizarii, amenajarii si construirii, cu respectarea legislatiei in vigoare si a conditiilor de mai sus.

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

Conform studiului geotehnic, terenul studiat este terenului situat in partea de est a zonei industriale a Municipiului Zalău, de o parte și de alta a Râului Valea Zalăului, începând din amonteale văii de la podul din apropierea sediului SC Remat SA Zalău și spre aval până la cca. 225 m distanță spre aval de podul ce străbate aceeași vale, pod care se situează în imediata vecinătate cu porțiunea casetată a albiei râului. Spre vest terenul în cauză este delimitat de Bulevardul Mihai Viteazul și drumul de acces care străbate calea ferată din dreptul clădirii SC Silcotub SA Zalău. Spre est drumul ocupă microlunca Văii Zalăului și o foarte mica parte din versanții de est.

#### Considerații hidrologice

În cazul de față terenul de pe amplasament este străbătut de Râul Valea Zalăului pe cca. 1300 m lungime (începând de la podul ce traversează râul în imediata vecinătate a sediului SC Remat SA Zalău) spre aval. Râul are tavlegul stabilizat situat la adâncimi cuprinse între cca. 4,00 m și 6,00 m. Malurile sunt stabile și neerodate protejate spre est de vegetația naturală ierboasă și lemnoasă, iar spre vest malurile sunt protejate de un zid de beton armat pe toată lungimea de cca. 1300 m care ne interesează. Spre avalul zonei există și o porțiune a albiei casetată pe cca. 70 m lungime (casete tip ochelari). În deceniul 8 al secolului XX Râul Valea Zalăului a fost regularizat, astfel că pericolul de inundații este nul.

#### Condiții hidrogeologice

Apa subterană este prezentă atât pe versanți cât și în zonele de terasă.

Configurația morfologică și litologică a versanților permite infiltrarea și circulația apei prin teren fără să se formeze o pânză freatică continua, ceea ce a condus la formarea lentilelor și vînelor de apă cu debit variabil și la diferite nivele (în timpuri secetoase apa poate să dispară). Existența unor fisuri, a unor suprafețe de dislocare și a intercalațiilor de nisip și pietriș favorizează circulația apei prin teren.

În forajele executate nu am dat de apă subterană probabil și din cauză că în perioada în care s-au executat forajele (18-26 noiembrie 2013) vremea era secetoasă. Din datele pe care le avem de la alte lucrări din zonă reiese că apa freatică se găsește în microlunca Văii Zalăului la cca. 7-8 m adâncime.



În general apele subterane din zona Zalăului (nu apele de adâncime arteziene) au din punct de vedere chimic față de betoane o agresivitate carbonică slabă.

Se vor lua măsuri de protective anticorozivă conform codului de practică pentru executarea lucrărilor din beton simplu și beton armat - indicative NE - 99.

#### Fenomene de instabilitate a versanților

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

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

- Stratificația terenului, în care apar straturi impermeabile de argilă în alternanță cu straturi mai permeabile de prafuri și nisipuri prin care se infiltrează apele, ducând la alterarea straturilor de argilă pe care are loc curgerea gravitațională.
- Panta accentuată a versanților.
- Eroziunea bazală produsă de apele curgătoare.
- Executarea unor excavații pe versanți sau la baza lor.
- Încărcarea versanților prin executarea unor construcții sau a unor umpluturi la partea superioară a acestora.

Oricare ar fi cauza alunecării, aceasta se produce în momentul în care tensiunile tangențiale din masivul de pământ ating rezistența de forfecare a pământului.

În cazul nostru există trei zone, prima Zona I situate în partea de microluncă și puțin pe versanții de est ai Văii Zalăului, zonă ce apare nehașurată pe planul de situație anexat prezentului studio. Actual zona este stabilă, fără a prezenta eroziuni sau rupturi de maluri, este neinundabilă și fără a exista fenomene de stagnare a apelor și mlăștinire a terenului.

Înainte de regularizarea albiei minore a Văii Zalăului, dat fiind faptul că talvegul era puțin adânc și secțiunea transversal a albiei foarte mica la ape mari microlunca văii era inundată.

Stratele de umplutură ce apar în unele foraje sunt depozite de pământuri cu resturi ceramice aduse din amonte dinspre vechiul oraș și deversate pe microlunca văii în perioadele ploioase și topirii zăpezilor (înaintea industrializării Zalăului).

În Zona II figurată pe planul de situație hașurată în albastru relieful are o pantă relative mare, este ondulat datorită unor alunecări vechi și la ora actuală stabilizate.

În Zona III figurată pe planul de situație hașurată în verde terenul are pante mari, cu ondulări mari a terenului datorate unor alunecări vechi și mai noi a terenului. Aspectul terenului de pe aceste două zone denotă tensiuni în acest pachet de pământ, care se descarcă prin mișcări lente de tipul curgerilor plastice, care în perioade de precipitații abundente - prin

creșterea umidității poate duce la scăderea rezistenței la forfecare, pierderea stabilității și de aici la alunecări relative mai mici în Zona II și mai mari în Zona III.

#### Gradul de seismicitate

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

Conform normativului P-100-92 perimetrul studiat se încadrează în zona de calcul F cu coeficientul seismic  $K_s = 0,08$  și cu perioada de colt  $T_c = 0,7$  sec.

#### Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț este de 80 cm.

#### Condiții de fundare

Luând în considerare condițiile naturale și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare se dau următoarele condiții de fundare informative.

**ZONA I** nehașurată pe planul de reglementari urbanistice U03, are cea mai mare extindere

#### Încadrarea în categoria geotehnică

Condițiile de teren	terenuri medii	punctaj -3
Apă subterană	fără epuizmente	punctaj -1
Clasificarea construcțiilor		
după categoria de importanță	normală	punctaj -3
Vecinătăți	fără riscuri	punctaj -1
Total		punctaj -8

Risc geotehnic redus

Categoria geotehnică 1

Mobilarea amplasamentelor va fi cu obiective de construcții fără restricții de înălțime.

Fundațiile vor fi continue sub pereți la clădirile cu demisol, iar la cele fără demisol mai economice sunt soluțiile de fundare pe blocuri de fundare izolate amplasate la intersecțiile pereților portanți (dacă e cazul și intermediar) peste care se vor poza grinzi de fundare (elevațiile) pentru pereți portanți.

Fundarea se va face în depozitele de natură argiloasă la cel puțin -1,10 - 1,50 m adâncime în teren natural iar la calcul terenului de fundare se poate lua presiunea convențională de bază  $p_{conv} = 260 - 320$  Kpa.

În cazul fundării directe pe argila (mâl) de culoare neagră vineție sau cenușiu vineție la calcul terenului de fundare se poate lua presiunea convențională de 170 - 180 Kpa.

**ZONA II** hașurată în albastru pe planul de reglementari urbanistice U03.

În zonă terenul are pantă relativ mare, frământat cu denivelări și urme clare de alunecări de teren stabilizate (sunt prezente oglinzile de fricțiune).

#### Încadrarea în categoria geotehnică

Condițiile de teren	terenuri dificile	punctaj -6
Apă subterană	cu epuizmente normale	punctaj -2

Clasificarea construcțiilor		
după categoria de importanță	normală	punctaj -3
Vecinătăți	fără riscuri	punctaj -1
Total		punctaj -12

Risc geotehnic moderat

Categoria geotehnică 2

În urma sistematizării pe verticală, a mișcărilor mari de terasamente și a mobilării cu obiective de construcție a amplasamentelor, echilibrul geotehnic al pământurilor poate fi perturbat și alunecările de teren să fie reactivate.

Mobilarea amplasamentelor se va face cu construcții cu regim de înălțime mic: D+P; D+P+M(E) și P+1.

Aici propunem fundații continue din beton cu centuri din beton armat atât peste fundații cât și peste pereți (zidărie) și sămburi din beton armat.

Fundarea se va face în pământuri argiloase la minim -1,10 - 1,50 m adâncime față de cota terenului sistematizat dar în teren natural.

La calculul terenului de fundare se poate lua presiunea convențională de bază  $p_{conv} = 220 - 260$  Kpa.

Este obligatoriu ca la faza de proiect tehnic să se execute studiu geotehnic cu Raport de Expertiză Geotehnică pentru fiecare obiectiv de construcție în parte.

În urma expertizei dacă va fi necesar se vor prevedea executarea de piloți forajți din beton armat cu încastrarea lor în roca de bază.

**ZONA III** hașurată în verde pe planul de regelementari urbanistice U03.

În zonă terenul are o pantă mare, este frământat cu denivelări și urme clare de alunecări de teren mai vechi sau mai recente (sunt prezente oglinzile de fricțiune).

Încadrarea în categoria geotehnică

Condițiile de teren	terenuri dificile	punctaj -6
Apă subterană	cu epuizmente normale	punctaj -2
Clasificarea construcțiilor		
după categoria de importanță	normală	punctaj -3
Vecinătăți	fără riscuri	punctaj -1
Total		punctaj -12

Risc geotehnic moderat

Categoria geotehnică 2

În urma sistematizării pe verticală, a mișcărilor mari de terasamente și a mobilării cu obiective de construcție a amplasamentelor, echilibrul geotehnic al pământurilor poate fi perturbat iar alunecările de teren vor fi cu siguranță reactivate.

Mobilarea amplasamentelor se va face cu aceleași obiective de construcție ca la în Zona II.

Aici propunem executarea doar a fundațiilor pe piloți forajți din beton armat cu încastrarea lor în roca de bază.



Fundarea se va face în roca de bază care poate fi marnă sau argilă marnoasă iar presiunea convențională de bază va fi  $p_{conv} = 220 - 260$  Kpa.

La faza de proiect tehnic este obligatoriu să se execute studiu geotehnic cu Raport de Expertiză Geotehnică pentru fiecare obiectiv de construcție în parte.

#### **Măsuri și recomandări**

Prin sistematizarea pe verticală se vor evita denivelări (săpături sau umpluturi) mai înalte de 1,00 m, iar dacă nu vor putea fi evitate aceste denivelări vor fi necesare ziduri de sprijin de greutate din rocă vulcanică, beton simplu sau ziduri de sprijin de rezistență din beton armat.

- Pământul rezultat din excavări nu va fi depozitat nici măcar temporar pe versant;
- La săpăturile pentru fundații, pereții săpăturilor vor fi sprijiniți sau în taluz la o înclinare care să le asigure stabilitatea până la betonarea fundațiilor;
- La fundațiile continue săpăturile vor fi executate pe tronsoane scurte de cel mult 3 m lungime cu betonarea lor imediat după terminarea de săpat a tronsonului de săpătură;
- Nu este permis ca apele din ploi sau topirea zăpezilor să stagneze pe amplasament sau în săpăturile de fundare;
- În cazul interceptării apelor de izvoare aceste vor fi captate prin drenuri din conducte de PVC reflate și conduse la emisari;
- În zonele de versant este posibil ca în timp apele pluviale să se infiltreze sub pereții construcțiilor și de aceea propunem ca fiecare construcție să aibă un sistem de drenaj și de asemenea ele să aibă de jur împrejur un trotuar de 1,00 m lățime cu o pantă de cca. 5% spre exterior, putând fi confecționat din asfalt, dale din beton sau piatră roștuite astfel încât să se asigure etanșeitatea lor.
- Apele pluviale de pe acoperiș și din incintă vor fi colectate și conduse la rigole și de aici la emisari;
- Rețelele de apă-canal vor fi realizate din conducte flexibile cu racorduri etanșe pentru a reduce infiltrările de ape în teren;

Prezenta lucrare poate fi folosită ca Studiu Geotehnic numai pentru faza de Plan de Urbanism zonal.

Pentru faza de proiect tehnic fiecare obiectiv de investiție va avea propriul Studiu Geotehnic.

La obiectivele din zona II și III sunt necesare expertize geotehnice.

### **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

Zona studiată în PUG este situată în intravilanul localității.

Conform PUG, cea mai mare parte a zonei este reprezentată de:

### **3.2.1. ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, PROTECTIE (SV) CUPRINDE:**

#### **Cap. 1 - Generalitati**

Art. 1. Conform PUG 2010, zona studiata are functiunea de ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, PROTECTIE, si este incadrata in subzona Perdele de protectie - SV3.

Art. 2. Functiunea dominanta este :

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

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

#### **Cap. 2 - Utilizarea functionala a terenurilor**

Art. 4. Utilizari permise:

- plantarea de arbori, arbusti/ plante ierboase (flori, liane)/ amenajari florale/ plante agatatoare/ gazon; ape curgatoare/ statatoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scari; banci, pergole, sculpturi, mobilier si corpuri de iluminat - circa 70% din teren;

Art. 5. Utilizari permise cu conditii:

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

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

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

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

- pana la elaborarea PUZ/ PUD - urilor, la toate suprafetele solicitate pentru introducere in intravilan.

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

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

### **3.2.2. ZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE (UID) CUPRINDE:**

#### **Cap. 1 -Generalitati**

**Art. 1** Zona unitatilor de productie industriale si de depozitare (UID) reprezinta terenurile rezervate actualelor si/ sau viitoarelor unitati productive (industriale si depozite) si cuprinde subzonele:

- Subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare, existente (UID1);
- Subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare, propuse (UID2);

**Art. 2** Functiunea dominanta a zonei: activitati economice cu caracter industriale, servicii productive, de depozitare si transport;

**Art. 3** Functiunile complementare admise in zona sunt: circulatie pietonala si carosabile, spatii de protectie, sedii de firma, comert, alimentatie publica si echipare edilitara.

Pentru zona PUZ aprobat se vor respecta distantele propuse prin regulamentul de urbanism aferent acestuia.

#### **Cap. 2-Utilizarea functionala a terenurilor - situatia existenta**

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

**Art. 5.** Utilizari permise cu conditii:

Deoarece nu se cunoaste de pe acum profilul viitoarelor unitati productive, terenurile rezervate pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui PUZ/ PUD.

Pentru toate utilizarile permise la art. 4 se va obtine acordul de mediu.

Intre interprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot si vibratii, si locuinte, se asigura zone de protectie sanitara (raza = 50 m).

Pentru constructiile si amenajarile din zona de protectie a drumului national/ judetean/ CF, se va obtine avizul organelor competente.



Pentru zona PUZ aprobat se vor respecta distantele propuse prin regulamentul de urbanism aferent acestuia.

**Art. 6** Utilizari interzise: locuinte, dotari social-culturale

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

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

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

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

### **3.2.3. ZONA OCUPATA DE PADURI (P) - ZONA PROTEJATA**

#### **Capitolul 1 - Generalitati**

**Art. 1.** Zona ocupata de paduri (P) - zona protejata cuprinde:

- subzona ocupata de paduri in intravilan si extravilan (P1);

- subzona pepiniere (P2);

**Art. 2. Functiunea dominanta**

Sunt considerate paduri, terenurile acoperite de vegetatie forestiera cu o suprafata mai mare de 0,25 ha (Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic).

**Art. 3. Functiunile complementare:** drumuri forestiere, cantoane silvice, retele tehnico-edilitare;

**Capitolul 2 - Utilizare functionala**

**Art. 4. Utilizari permise - conform Art. 2 si 3**

**Art. 5. Utilizari permise cu conditii**

In mod exceptional cu avizul organelor administratiei publice de specialitate se pot autoriza numai constructii si amenajari specifice fondului forestier (cantoane silvice, drumuri forestiere, etc), constructii cu destinatie militara, cai de comunicatie, retele edilitare, lucrari de imbunatatiri funciare, lucrari de gospodarire a apelor.

Ocuparea definitiva de terenuri din fondul forestier, in alte scopuri decat cele silvice - cu sau fara defrisarea padurii, se aproba potrivit legii si se face de regula, pe baza de schimb (conform Codului Silvic). Terenurile preluate, trebuie sa fie apte de a fi impadurite, si echivalente ca suprafata si bonitate. Prin schimbarile efectuate, fiecare teren dobandeste situatia juridica a celui pe care-l inlocuieste. Inregistrarea in evidentele de cadastru general este obligatorie, pentru ambele parti.

In zonele cu patrimoniu arheologic, nu se elibereaza autorizatii de construire pana la obtinerea avizului DJCPN Salaj si descarcarea terenului de sarcina istorica;

**Art. 6. Utilizari interzise:**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera, proprietate publica si privata, este interzisa.

Orice fel de constructii si amenajari, cu exceptia celor prevazute de lege (Codul Silvic), este interzisa.

Reducerea suprafetei fondului forestier, proprietate publica si privata este interzisa.

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

In prezent, pe amplasament nu exista plantatii inalte masive, care sa puna problema mentinerii acestora. Exista plantatii de aliniament in zona bulevardului Mihai Viteazu care vor fi pastrati.

Plantatiile prezente le-a lungul vail Zalaului vor fi mentinute pentru stabilitatea malului acesteia si vor fi realizate noi plantatii, in functie de necesitati.

Pentru zona situata intre calea ferata si valea Zalaului se propune mentinerea acesteia ca si zona spatii verzi publice cu posibilitatea amenajarii acesteia conform regulamentului de urbanism aferent PUZ.

Pentru terenurile pe care proprietarii le folosesc in momentul de fata pentru culturi agricole si pe care nu se doreste realizarea de constructii, acestia le vor putea folosi in continuare pentru astfel de

culturi cu conditia respectarii normelor in vigoare in ceea ce priveste prevenirea si protectia mediului.

Prin sistematizarea zonei se urmareste integrarea propunerii in cadrul existent, cu preluarea dezvoltarilor adiacente.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

In conformitate cu Legea 82/1998 si OG 43/1997, caile de circulatie propuse pentru deservirea complexului in cadrul prezentei documentatii, corespund prin asimilarea strazilor de categoria a III-a si a IV-a avand doua sau una benzi de circulatie, cu partea carosabila de 7,00 m, 6,00, 5,00 m.

Pentru strada principala proiectata - **Strada 1** se propune un profil transversal cu latimea de 8,50 m format din parte carosabila ( 3,5 +3,5 m) si trotuar de 1,5 m pe o parte. Se va pastra o distanta de minim 2,00 m fata de malul estic al vail Zalaului, la realizarea cailor de circulatie.

Aceasta strada este paralela cu valea Zalaului si porneste de la strada Maciesilor, imediat dupa traversarea vail Zalaului si se continua pana la podul ce traverseaza valea Zalaului de pe strada Depozitelor.

Pentru zona situata langa valea Zalaului se propune ca pentru consolidarea malului estic sa se realizeze o regularizare a acestuia si construirea de ziduri de sprijin in locurile necesare.

Partea carosabila a drumului proiectat va fi la 2,00 m de marginea malului estic al vail Zalaului.

De pe aceasta strada se propune realizarea unui pod de traversarea a vail Zalaului care va face legatura cu bulevardul Mihai Viteazu, in zona strazii Industriei.

De pe drumul proiectat ce va face legatura intre bulevardul Mihai Viteazu si Strada 1 se va realiza un acces pentru zona situata intre calea ferata si valea Zalaului, zona in care se presupune realizarea unei parcuri publice.

In aceasta intersectie se propune a se realiza un sens giratoriu.

Strada nr. 1 se continua cu **Strada nr. 2**, avand latimea partii carosabile de 7,00 m si trotuar pe partea dreapta de 1,00 m. Acest profil de strada a fost propus prin PUZ - Ateliera de manufactura, prestari servicii si spatii de depozitare - activitati nepoluante”.

Pentru strada Depozitelor, strada existenta si asfaltata, cu latimea de 6,00 m se propune realizarea de cai de circulatie pietonale de o parte si de alta a acesteia. Astfel pe partea dreapta a directiei de mers pe str. Depozitelor se va realiza un trotuar cu latimea de 2,00 m, iar pe partea stanga un trotuar cu latimea de 1,00 m (spatiu redus intre carosabil si gardul ce imprejmuieste proprietatile.

**Strada 4**, cu pornire de la intersectia Strazii 1 cu strada Maciesilor se va dezvolta pe traseul actual al unei strazi de pamant existente si care este situata pe limita de intravilan existent al municipiului, in partea estica a zonei studiate in PUZ. Aceasta va avea o sectiune transversala propusa de 8,00 m si va fi compusa din trotuar (1,0 m) carosabil (6,00 m), trotuar (1,0 m).

Pentru strada Maciesilor, strada existenta se propune modernizarea acesteia cu o parte carosabila de 7,00 m latime si un trotuar pe partea stanga a directiei de mers de 2,00 m. La traversarea peste valea Zalaului se propune largirea podului existent la 10,00 m latime.

Dupa traversarea vail Zalaului, strada Maciesilor se propune a avea o sectiune transversala de 7,00 m latime cu parte carosabila de 6,00 m si trotuar de 1,0 m de o parte si de alta.

**Strada nr. 3**, cu pornire din bdul M. Viteazu, strada nou propusa, va avea sectiunea transversala de 10,00 m si va fi compusa din trotuar de 1,5 m de o parte si de alta si parte carosabila de 7,00 m. Acasta va traversa zona studiata si va face legatura intre bulevardul Mihai Viteazu, Strada 1 si Strada 2.

Aceasta va traversa valea Zalaului pe un pod proiectat cu latimea de 11,00 m. Prin intermediul acestei strazi se va face accesul si la zona situata intrea valea Zalaului si calea ferata existenta, zona care este propusa pentru amenajare cu spatii de parcare si zone verzi.

In profilul transversal, aceste strazi vor fi solutionate cu panta transversala de 2,5%.

Pentru deservirea circulatiei pietonale vor servi trotuarele de 1,00 si 1,50 m latime, amplasate in vecinatatea partii carosabile si vor fi prevazute cu pante transversale de 2,00 % dirijate spre partea carosabila.

In profil longitudinal se are in vedere, realizarea unor pante longitudinale, cat mai convenabile, in functie si de posibilitatile locale, pentru asigurarea unei bune functionari, respectiv pentru obtinerea unui volum cat mai redus de miscari de terasamente.

Pentru amenajarea, reabilitarea, sau modernizarea drumurilor, străzilor, cuprinse în intravilanul municipiul Zalau, se va avea în vedere ca prin asigurarea elementelor geometrice adecvate și prin realizarea unui sistem rutier nerigid corespunzător să se ajungă la o îmbunătățire considerabilă a condițiilor de circulație, din punct de vedere funcțional, siguranță, confort, precum și din punct de vedere a protecției mediului înconjurător.

Categoriile principale de lucrări necesare ce se vor efectua, în context cu prevederile documentațiilor tehnice, sunt următoarele:

- amenajarea platformei drumului alcătuită din partea carosabilă cu sistemul rutier proiectat și acostamentele ce delimitează marginile părții carosabile;

- soluționarea sistemului de colectare și evacuare a apelor pluviale din zona drumului, alcătuit din șanțuri trapezoidale nepereate, sau cu secțiune betonată, podețe tubulare din tuburi de beton armat prefabricate având diametre adecvate, camere de cădere de beton armat realizate la capătul amonte ale podețelor;

După terminarea lucrărilor de amenajare a drumurilor, străzilor, pe traseele propuse, pe lângă condițiile de circulație mult îmbunătățite și diminuarea considerabilă a poluării mediului înconjurător, va crește considerabil siguranța circulației, confortul în trafic, respectiv se vor diminua simțitor efectele negative asupra zonelor învecinate, provocate



de trepidațiile și zgomotul creat de autovehiculele participante în circulația rutieră.

Traseele străzilor propuse pentru amenajare, vor urmări riguros, traseele existente.

În profil transversal partea carosabilă se va rezolva în două pante a câte 2,5 - 3 % iar acostamentele vor avea panta transversală de 4%.

În profil longitudinal se va avea în vedere urmărirea fidelă a traseelor existente, se vor asigura în limita posibilităților locale elementele geometrice cele mai convenabile, admise de legislația în vigoare. La definitivarea liniei roșii pentru partea carosabilă, se urmărește asigurarea fluidității traseului, posibilitatea racordărilor corespunzătoare în incinte, totodată având în vedere obținerea unui volum cât mai redus de mișcări de terasamente.

În curbe se vor folosi viteze de proiectare și raze de racordare adecvate, cu asigurarea supraînălțărilor și supralărgirilor necesare, unde condițiile locale impun (sau permit) acest lucru.

#### Structuri rutiere propuse a se folosi la reabilitare, modernizare

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

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

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

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

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

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

Având în vedere panta versantului, se va acorda atenție cuvenită soluției de rezolvare a colectării și îndepărtării apelor pluviale de pe suprafața străzilor.

La baza versantilor din incinta, in zona de vecinatate cu constructiile propuse, se vor executa santuri trapezoidale betonate, pentru colectarea apelor pluviale care curg de pe suprafata versantilor cu ocazia ploilor abundente. Apele pluviale colectate de pe suprafata carosabila, deverseaza prin intermediul gurilor de scurgere in canalizarea pluviala proiectata, iar apele din santuri se racordeaza la canalizarea pluviala prin intermediul unor camere de cadere.

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

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

La solicitarea proprietarilor din zona, se propune intocmire PLAN URBANISTIC ZONAL "SERVICII DE INTERES GENERAL STR. MACIESILOR"

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991, modificata cu legea 453 / 2001, precum si in conformitate cu H.G. 525/1996 republicata in 2002 privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut in vedere Reglementarea tehnica - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal - indicativ GM -010 - 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

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

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat - posibilitatea de utilizare si valorificare a unor terenuri existente in vederea mobilarii zonei cu constructii pentru servicii de interes general - SUBZONA ISP3
- Zonificarea functionala a teritoriului - avand in vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului;
- Rezolvarea tramei stradale pentru acces la functiunile zonei si a profilelor transversale caracteristice;
- Rezervarea suprafetelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Extinderea functiei de servicii de interes general adaptata la cerintele PUG - lui si la specificul zonei existente;
- Asigurarea de terenuri rezervate functiunilor complementare (servicii cu impact nesemnificativ asupra mediului);
- Asigurarea necesarului de spatii verzi;
- Cooperarea proprietarilor din zona in ideea generarii unei zone dezvoltate armonios;

- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de incalzire, alimentarea cu energie electrica telefonizare, etc.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

Avand in vedere ca zona se invecineaza cu terenuri a caror functiune este unitati industriale si de depozitare - UID1 si institutii se servicii de interes public situate in exteriorul limitei construite protejate ISP2, si la cererile repetata ale proprietarilor din zona, se propune schimbarea functiunii zonei existente , din zona cu functiunea SV3, in zona cu functiunea ISP3, iar documentatia pentru zona studiată sa fie intocmita corelat cu reglementarile regulamentului de urbanism aferent zonei adiacente terenului studiat.

Astfel pentru zona studiată se vor prevedea urmatoarele zone/subzone functionale:

- ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL - ISP3
- ZONA SPATII VERZI, PROTECTIE - SV3
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE (CC)
- ZONA CONSTRUCTII SI RELETE TEHNICO-EDILITARE - TE

Pentru zona de PUZ - Ateliere de manufactura, prestari servicii si spatii de depozitare - activitati nepoluante, se pastreaza reglementarile urbanistice prevazute de acesta.

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR				
ISP3	ZONA SERVICII SI INSTITUTII DE INTERES GENERAL	-	-	3,552	21,83
UID	<b>ZONA AFERENTA PUZ - ATELIERE DE MANUFACTURA, PRESTARI SERVICII SI SPATII DE DEPOZITARE, ACTIVITATI NEPOLUANTE</b> (la calculul suprafateilor se ia in considerare doar zona ce se suprapune cu PUZ - Servicii de interes general str. Maciesilor) <b>ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE PROPUSE CONFORM PUG 2010</b>	0,026	0,16	0,56	3,44
P2	SUBZONA PEPINIERE	0,145	0,89	-	-
SV3	SUBZONA PERDELE DE PROTECTIE	0,086	0,53	0,332	2,04
<b>SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE STUDIASTE</b>					
2.	ZONA DESTINATA CAILOR DE CIRCULATIE: CAROSABIL SI TROTUARE	0,57	3,50	1,84	11,31
3.	ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, ALEI PIETONALE TROTUARE DE PROTECTIE CU ELEMNTE ADIACENTE, ZONE PAVATE SI	-	-	1,956	12,02

	PIETRUITE, SITUATE IN INTERIORUL PROPRIETATILOR ( 25 %)				
4.	ZONA AFERENTA CIRCULATIEI FERROVIARE	-	-	0,93	5,72
5.	ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI DE PROTECTIE SV3 - AMENAJATE SI NEAMENAJATE conform PUG 2010	13,138	80,75	3,32	20,41
6.	ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI AMENAJATE IN INTERIORUL PROPRIETATILOR (25% DIN TEREN)	-	-	2,22	13,64
7.	ZONA AFERENTA PEPINIEREI - P2	0,82	5,04	-	-
8.	ZONE AFERENTA ECHIPARII EDILITARE	0,055	0,34	0,13	0,80
9.	ZONA CU APE - VALEA ZALAULUI	0,74	4,55	0,74	4,55
10.		0,69	4,24	0,69	4,24
<b>T O T A L</b>		<b>16,27</b>	<b>100</b>	<b>16,27</b>	<b>100</b>

### Indici maximi de ocupare admisi

OCUPAREA TERENULUI PROCENTE MAXIME	OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT max %		
Zona PUZ EXISTENT - Ateliere de manufactura, prestari servicii si spatii de depozitare (UID2)	Construcții	65%
Zona servicii de interes general si institutii propuse (ISP3)	Construcții	40%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT max mp/Ad		
Zona PUZ EXISTENT - Ateliere de manufactura, prestari servicii si spatii de depozitare (UID2)	Construcții	1,5
Zona servicii de interes general si institutii propuse (ISP3)	Construcții	0,9

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### ALIMENTAREA CU APA

Astfel, se preconizeaza ca s-ar putea construi, in timp, un numar de 51 de unitati prestatoare de servicii care ar putea cuprinde un numar de 300 de angajati care ar genera un cosnum de 60 l apa/zi de persoana.

Alimentarea cu apă a construcțiilor ce vor fi amplasate în zona ce face obiectul PUZ se va face prin extinderea rețelei de apă existente pe str. Maciesilor PEID Dn 110mm. Extinderea se va realiza cu o conductă



nouă din țeavă de polietilenă tip PEID Dn 110 mm Pn 10 bar cu o lungime totală de 1820m.

Conducta nouă se va monta îngropat, sub adâncimea de îngheț și se va amplasa numai pe căile de circulație.

În punctul de racord la rețeaua existentă precum și la limita terenurilor proprietate privată situate în zona ce face obiectul PUZ se vor amplasa cămine de vane echipate cu robineti de închidere sigilați în poziția „Normal Deschis”.

Regimul de funcționare a folosinței de apă:

Funcționarea instalațiilor în zona studiată va fi permanentă. Timpul de funcționare va fi de 24 ore/zi, 365 zile/an. Nu va exista regim de restricție deoarece folosința de apă va fi pentru unitatile prestatoare de servicii și pentru anexele gospodărești.

Rețeaua de distribuție a apei potabile cuprinde totalitatea conductelor, aparatelor de măsură și construcțiile accesorii care asigură transportul apei din punctul de racord până la punctele de consum.

Pentru fiecare obiectiv se va realiza branșament individual din conducte PEID De 32 mm, respectiv De 25mm, Pn 10 atm, cu cămin de branșament echipat cu contor de măsurare a debitelor de apă consumate.

Conductele de apă se vor monta îngropat, sub adâncimea de îngheț și se vor amplasa numai pe căile de circulație.

Apa pentru stingerea incendiilor

Debitul de apă pentru stingerea din exterior a incendiilor  $q_{ie} = 20$  l/s se va asigura din rețeaua de apă potabilă propusă a se executa. Hidranții de incendiu se vor amplasa pe marginea trotuarelor, la distanța de maximum 100 m unul față de celălalt.

Pozarea conductei de apă în plan orizontal va fi conform traseului din planul de situație.

Conform STAS 1343/2006 tabel 1 și 2, necesarul specific de apă potabilă  $q_{sp}$  pentru zone cu gospodării având instalații interioare de apă rece, caldă și canalizare, cu preparare individuală a apei calde este de 120 l/om, zi. Coeficientul de variație zilnică a debitului,  $K_{zi}$ , are o valoare cuprinsă între 1.30 și 1.40 iar coeficientul de variație orară  $K_o$ , are valoare 2.5

Se va executa :

- Extindere de rețea de apă cu Dn 110 mm din PEID Pn 10 bar cu o lungime totală de 1820 m.

- Un număr de 51 branșamente de apă potabilă din conducte de Pe Dn 32 și 25 mm Pn 10 bar cu o lungime totală de 285 m

- 40 camine de apometru amplasate la limita de proprietate a imobilelor.

Pozarea conductei de apă în plan orizontal va fi conform traseului din planul de situație.

Zona cuprinde un număr de 51 unități prestatoare de servicii. Calculul pentru determinarea necesarului de apă potabilă pentru un număr de 300 angajați al unităților prestatoare.

Astfel avem :

Necesar de apa unitati prestatoare de servicii	q <sub>sp</sub> [l/omxzi]	N	k <sub>zi</sub>	k <sub>o</sub>	Q med zi [m <sup>3</sup> /zi]	Q max zi [m <sup>3</sup> /h]	Q max orar [l/s]
	60	300	1.40	2.50	<b>18.000</b>	<b>1.050</b>	<b>2.625</b>

unde:

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

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

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

q<sub>sp</sub> - necesarul specific de apă rece și apă caldă [ l/om\*zi ]

Q<sub>med z</sub> - debit de apă mediu zilnic [ m<sup>3</sup>/zi ]

Q<sub>max zi</sub> - debit de apă maxim zilnic [ m<sup>3</sup>/h ]

Q<sub>max orar</sub> - debit de apă maxim orar [ l/s ]

k<sub>zi</sub> - coeficient de variație a debitului zilnic de apă

k<sub>o</sub> - coeficient de variație a debitului orar de apă

N - numărul de persoane

Avand in vedere continua dezvoltare a zonei se propune extinderea rețelei cu conducta de Pe Dn 110 mm.

### Solutii privind instalatiile cu hidranti de incendiu

#### Echiparea tehnica

Pentru asigurarea cantităților de apă necesară combaterii incendiilor, se propune realizarea instalațiilor cu hidranți de incendiu exteriori (potrivit prevederilor Normativului NP 086 - 2005), adică rețeaua de distribuție a apei potabile va fi echipată cu hidranți exteriori, care trebuie să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor după caz.

Pe conducta nouă se vor monta hidranți subterani de incendiu Dn 80 mm.

Debitul de apă pentru stingerea din exterior a incendiilor q<sub>ie</sub> = 20 l/s se va asigura din rețeaua de apă potabilă propusă a se executa. Hidranții de incendiu se vor amplasa pe marginea trotuarelor, la distanța de maximum 120 m unul față de celălalt.

Destinația zonei conform P.U.Z., este pentru unitati prestatoare de servicii si anexe gospodaresti, deci soluția propusă satisface cerința de apă pentru combaterea incendiilor.

Suplimentar, in functie de destinatia obiectivelor propuse si marimea acestora se vor asigura sisteme de prevenire si stingere a incendiilor conform normativelor existente.

#### Solutii tehnice de realizare

Hidranti de incendiu exteriori, vor fi hidranti supraterani, amplasati pe conducte cu diametre de 110mm.

Hidranti se doteaza cu accesorii, in functie de scenariile de siguranta la incendiu, intocmite pentru situatiile cele mai favorabile, dotari in conformitate cu normele de dotare.

Jeturile de apa realizate cu ajutorul hidranților exteriori, trebuie sa atinga toate punctele combustibile ale cladirilor protejate, considerand raza de actiune a hidranților in functie de lungimea furtunului. Distanța între hidranții de incendiu exteriori va fi de maxim 120 m, la rețelele la care presiunea apei asigura lucru direct de la hidranți.

Hidranții se amplaseaza la distanța de minim 5 m de zidul cladirilor pe care le protejeaza si la 15 m de obiectivele care radiaza intens caldura in caz de incendiu.

Poziția hidranților de incendiu exteriori și a căminelor de vane pentru instalații de incendiu se marchează prin indicatoare. Standardul de referință este STAS 1478 - 1990.

Numărul hidranților exteriori se determină astfel încât fiecare punct al clădirilor să fie atins de numărul de jeturi în funcțiune simultană, debitul însumat să asigure debitul de apă de incendiu prescris pentru fiecare tip de clădire.

Hidranții exteriori de incendiu se vor amplasa la 2 m distanță, de bordura părții carosabile a drumului. Debitul specific al hidranților de incendiu exteriori s-a considerat de 5 l/s.

Pentru asigurarea condițiilor necesare privind executarea instalațiilor de stingere a incendiilor, conform indicativ NP 086-05, s-a prevăzut să se monteze 3 hidranți supraterani, dotati cu toate accesoriile pentru situațiile cele mai nefavorabile în situații de incendiu. Amplasarea se va face conform planurilor anexate, cu respectarea condițiilor tehnice de montare.

### **CANALIZAREA MENAJERĂ ȘI PLUVIALĂ**

Apele uzate menajere vor fi deversate la rețeaua existentă pe b-dul M. Viteazu.

Rețeaua de canalizare propusă cu diametrul de 250 mm din PVC va urmări traseul axului drumului fiind executată în paralel cu cea de apă potabilă. Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteză minimă de autocurățire de 0.7 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0.95%. Pentru situațiile în care traseul conductelor rețelei de canalizare străbate proprietăți private se va solicita acordul proprietarilor.

Se va executa :

- Rețea de canalizare cu Dn 250 mm din PVC cu o lungime totală de 1860 m.
- 51 racorduri de canalizare cu Dn 160 mm din PVC cu o lungime totală de 120 m.
- Camine de racord amplasate la limita de proprietate - 51 bucăți
- Camine de vizitare pe rețea (cf. STAS 3051/91) - 51 bucăți

Rețelele interioare de canalizare menajeră se vor cupla la rețeaua exterioară prin intermediul caminului de racord amplasat la limita de

proprietate si la minim 2 m fata de cladire conform Normativ I9 / 1994 pct. 5.5 si HGR 1591/2002.

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

Pentru unitatile prestatoare de servicii avem:

Necesar de apa unitati prestatoare servicii	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [l/s]
	60	300	1.40	2.50	18.000	1.050	2.625
<b>Debit preluat la canalizare</b>					<b>14.400</b>	<b>0.840</b>	<b>2.100</b>

Debitul maxim care se va evacua in retea este de 2.24 l/s.

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

Evacuarea apelor uzate menajere de pe amplasament se va face gravitațional în colectorul stradal de pe B-dul M. Viteazu prin realizarea unei extinderi a rețelei de canalizare ce se va executa cu conducte PVC KG (SN6) D 250 mm.

Conducta nouă se va monta îngropat, sub adâncimea de îngheț, acordându-se o deosebită atenție pantelor de scurgere și se va amplasa numai pe căile de circulație.

Pe traseul conductei de canalizare, în toate punctele de intersecție, de schimbare a direcției sau ramificații se vor monta cămine de vizitare și intervenție. De asemenea se vor monta cămine de vizitare pe toată lungimea rețelei de canalizare, distanța între acestea fiind de maximum 50 m.

Căminele de vizitare vor fi din tuburi de beton STAS 244 8 sau tip monobloc din polietilenă și vor fi prevăzute cu capace și ramă din fontă tip IV carosabil, STAS 2308

### RETELE DE CANALIZARE PLUVIALA

Canalizarea pluviala se va realiza prin canala amplasate sub partea carosabila.

Reteaua de canalizare pluviala propusa va avea diametru minim 315 mm din PVC si va urmari traseul axului drumurilor, fiind executata in paralel cu cea de canalizare menajera.

Apa meteorica va fi colectata cu ajutorul gurilor de scurgere amplasate conform STAS 3051-91.

Inainte de deversare in emisar apele meteorice vor fi trecute prin desnisipatoare, realizate din beton armat cu montaj ingropat. Numarul acestora si pozitionarea lor se va face printr-un proiect tehnic separat fata de lucrarea de fata.

Apele pluviale cu un  $Q_{pl} = 577,18$  l/s vor fi evacuate in reteaua de canalizare pluviala si ulterior in canalele de desecare din zona.

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



$$Q_{pi} = m \times S_1 \times \phi_1 \times i + m \times S_2 \times \phi_2 \times i + m \times S_3 \times \phi_3 \times i = 0,8 \times 4.444 \times 0,9 \times 75 + 0,8 \times 6.286 \times 0,85 \times 75 + 0,8 \times 5,54 \times 0,05 \times 75 = 577,18 \text{ l/s.}$$

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

[ i ] - intensitatea ploii de calcul ( i = 75 l / sxha);

[  $\phi$  ] - coeficient de scurgere pentru diferite suprafețe ocupate ;

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

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

[  $\phi_3$  ] - coeficient de scurgere pentru spații verzi ( $\phi_3 = 0,05$ ).

S <sub>1</sub> - suprafața construită	= 4,444 ha
S <sub>2</sub> - suprafața zona carosabil, parcaje, alei si trotuare	= 6,286 ha
S <sub>3</sub> - suprafața spații verzi si zone neamenajate	= 5,54 ha
S <sub>totală</sub> - suprafața amplasament	= 16,27 ha

### **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor prevazute in PUZ se propune executarea unei linii electrice subterane LES de joasa tensiune in lungime de aproximativ 1520 m, cu montarea de firide de tip E in lungul traseului cablului electric.

Din aceste firide se vor realiza bransamente electrice individuale, cu montare de blocuri de masura si protectie - BMP, la limita fiecărei proprietati.

Data fiind distanta relativ mare de la zona studiata pana la postul de transformare de pe B-dul M. Viteazu si lungimile mari ale liniilor electrice de joasa tensiune existente, conform PE 132, este necesar intocmirea unui studiu in care sa se propuna construirea unui nou post de transformare 20/0,4 kV amplasat, de preferinta, in centrul de consum al zonei care va fi deservita. Linia electrica subterana propusa pentru zona studiata va fi racordata in tabloul de distributie a postului de transformare proiectat.

Toate bransamentele electrice individuale (inclusiv grupurile de masura) vor fi alimentate din CD-urile din policarbonat tip E2+4a+4M proiectate.

Se propune ca toate rețelele electrice aeriene de joasa tensiune, situate in zona PUZ sa fie inlocuite cu rețele subterane.

Zona studiata va fi dotata cu iluminat stradal, cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur sau de sodiu de 250W montate pe stalpi. Cablurile electrice ce alimenteaza stalpii vor avea traseu subteran.

Toate aceste lucrari se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA si se vor executa da catre firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrari. La proiectare si executie se respecta toate prevederile normativelor si legislatia in vigoare.

### **RETELE DE TELEFONIE**

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

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

Obiectivele se pot racorda la rețelele de telefonie (fibra optică) a S.C. ROMTELECOM S.A., pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acestea sau la rețelele altor furnizori de servicii similare.

La proiectare și execuție se respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare

### **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

Gazele naturale vor fi utilizate pentru încălzire, preparare apă caldă menajeră și pentru prepararea hranei.

Alimentarea cu gaze naturale a locuințelor din zona studiată se va face din rețeaua existentă pe b-dul M. Viteazu prin extinderea rețelei stradale. Extinderea rețelei de gaze se va face pe o lungime de 110 m până la limita amplasamentului studiat. În incinta studiată rețeaua de distribuție va avea o lungime de 1810 m. Rețeaua proiectată urmărește traseul străzilor. Montajul conductei se va face subteran la o adâncime de 90 cm de la generatoarea superioară a conductei. Rețeaua se va executa din polietilena de înaltă densitate cu diametrul de 90 și 63 mm. În jurul conductei se va pune un strat de drenaj din nisip.

Alimentarea cu gaze a construcțiilor se va face prin executarea de bransamente individuale pentru fiecare imobil. Bransamentele se vor executa de la rețea și până la limita de proprietate a imobilelor. La capatul bransamentelor este amplasat postul de reglare-măsurare care va fi echipat cu un regulator de presiune și un contor de măsurare a consumului. Pentru alimentarea consumatorilor sunt propuse:

Bransamentele se vor executa din polietilena de 32x3 mm, SDR 11.

Pentru fiecare obiectiv se estimează un necesar de:

- Încălzire și preparare apă caldă  $di = 3,00 \text{ mc/h}$
- Preparare hrană  $di = 0,81 \text{ mc/h}$

### **MICROCLIMATUL**

Se prevede ca încălzirea spațiilor și furnizarea apei calde menajere să se realizeze cu centrale termice individuale pentru fiecare imobil în parte.

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

### **GOSPODARIRE COMUNALA**

Fiecare unitate va fi prevăzută cu amenajări în interiorul parcelei pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Fiecare unitate va fi prevazuta cu pubele propriii, iar colectarea gunoiului menajer se va face in sistem centralizat, de catre o firma specializata si transportate in locuri special amenajate in acest sens., proprietarii avand obligatia de a incheia contract de ridicare a gunoiului menajare cu firma ce deserveste municipiul Zalau.

Din totalul de 0,9 - 1,0 kg de deseu/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 aprobata cu modificari prin Legea 426/2001). Se vor asigura recipiente de colectare selectiva a deseurilor pentru fiecare locuinta, care vor fi ridicate regulat de catre firma de salubritate ce deserveste intregul municipiu.

In zona se propune amenajarea a 3 puncte de colectare selectiva a gunoiului menajer situate la Strada 1. Deasemenea se propune amplasarea de cosuri de gunoi stradale le-a lungul cailor de circulatie.

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

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

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

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

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

Se va efectua ingradirea zonelor de constructie urmand a se impune masuri generale de protectie si siguranta. Inconvenientele temporare cauzate de lucrarile de constructie ar trebui sa fie diminuate prin intermediul planificarii si al coordonarii dintre intreprinori, vecini si autoritati, la faza de DTAC.

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

- luarea de masuri si precautii pentru evitarea efectelor adverse asupra mediului, a efectelor nocive sau de intrerupere a activitatii cauzate de executarea lucrarilor. Acest lucru se va face prin evitare sau suprimare acolo unde este posibil, si nu prin diminuare sau atenuarea efectului generat.
- respectarea tuturor legilor si a reglementarilor europene, nationale si locale de protectie a mediului. Numirea personalului cu sarcina de a pune in practica masurile de protectie a mediului.
- diminuarea intensitatii emisiilor de praf, pentru a se evita sau scadea efectele adverse asupra calitatii aerului.

- pastrarea fluxului de trafic pietonal si al autovehiculelor, a accesului public la siturile si obiectivele din imediata vecinatate.
- diminuarea deranjamentelor produse si reimprospatarea florei, acolo unde este distrusa drept consecinta a lucrarilor.
- protejarea apelor de suprafata, a panzelor freatice si a calitatii solului. Colectarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor rezultate.

### **Prevenirea poluarii apelor**

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

In perioada de functionare, lucrarile ce se executa nu vor influenta negativ calitatea apelor subterane, fiind asigurata etansietatea retelelor de canalizare pentru evitarea exfiltratiilor. Realizarea sistemului de canalizare interioara si statia de epurare, va avea influenta pozitiva asupra apelor de suprafata, deoarece apele uzate menajere vor fi colectate si transportate prin conducte si camine etanse spre statia de epurare, eliminandu-se astfel impurificarea apelor de suprafata si subterane, a solului si subsolului.

### **Propuneri de eliminare a disfunctionalitatilor**

Prin realizarea modernizarii si dezvoltarii sistemului de apa-canal al zonei, conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal se vor racorda la noul sistem toate constructiile din zona si astfel se poate elimina substantial poluarea apelor de suprafata si subterane.

- se interzice depozitarea/ deversarea de deseuri menajere, dejectii animaliere, rumegus, pesticide, ingrasaminte minerale, desuri rezultate in urma diferitelor procese industriale, in luncile inundabile ale raurilor si paraielor;
- refacerea cadrului natural;
- instituirea zonelor de protectie sanitara, cate 5 m din albia minora pe malul stang si 15 m, pe malul drept;
- se vor executa lucrari de decolmatare a albiilor din 5 in 5 ani;
- efectuarea de analize periodice ale apelor de catre institutiile abilitate;

Realizarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare in sistem centralizat va avea un impact pozitiv major asupra mediului.

### **Norme de igiena referitoare la aprovizionarea cu apa a zonei**

Sistemele de aprovizionare cu apa a localitatilor trebuie sa fie autorizate si sa furnizeze apa potabila in cantitatea necesara si de o



calitate care sa respecte prevederile legale in vigoare, astfel incat sa nu afecteze starea de sanatate a consumatorilor.

Apa de suprafata sau de profunzime, folosita ca sursa pentru sistemele de aprovizionare cu apa a localitatilor, trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- calitate corespunzatoare categoriei de folosinta intr-un procentaj de 95% din numarul analizelor efectuate pe perioada unui an calendaristic;

- debitul necesar asigurarii unei distributii continue, avandu-se in vedere variabilitatile zilnice si sezoniere ale cererilor de apa si tendinta de dezvoltare a localitatii (populatie, edilitar).

Distribuitorul/producerul are sarcina de a asigura cantitatea minima de apa necesara pe zi pentru un locuitor, care este de 50 l. Cantitatea este estimata numai pentru acoperirea necesarului fiziologic, igienei individuale si prepararii hranei.

In situatii de calamitati naturale, autoritatile publice locale trebuie sa asigure populatiei care nu are acces la apa potabila o cantitate minima de 5 l/persoana/zi de apa potabila.

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

Proiectarea retelelor de distributie trebuie sa tina seama de topografia, amplasarea si marimea localitatii.

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

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

Localitatile trebuie sa dispuna de rezerve de apa potabila pentru acoperirea minimului necesar pentru o perioada de 12 ore de intrerupere a aprovizionarii cu apa potabila.

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

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

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

Dispozitivele pentru apa potabila de tip dozator, filtre, cani filtrante, racitoare trebuie sa fie avizate/notificate inaintea punerii pe

piata, conform prevederilor legale in vigoare. Responsabilitatea intretinerii si igienizarii acestora revine utilizatorului, respectiv distribuitorului in cazul celor din unitatile publice.

### **Norme de igiena referitoare la colectarea si indepartarea apelor uzate si a apelor meteorice**

Autoritatile publice locale si operatorii economici vor asigura indepartarea si epurarea apelor uzate si apelor meteorice, astfel incat sa nu se creeze disconfort si imbolnavirea membrilor comunitatii.

Apele uzate trebuie epurate in asa fel incat, in avalul deversarii, apele receptorului sa se incadreze conform normelor in prevederile standardului de calitate a apelor de suprafata, dupa categoria de folosinta.

Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa isi prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.

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

Apele uzate provenite de la unitatile sanitare (spitale de boli infectioase, sanatorii antituberculoase, spitale de fiziologie, laboratoare care lucreaza cu produse patologice etc.), precum si de la orice unitati care, prin specificul lor, contamineaza apele reziduale cu agenti patogeni sau polueaza cu substante chimice si/sau radioactive, se vor trata in incinta unitatilor respective, asigurandu-se dezinfectia si decontaminarea, dupa caz, inainte de evacuarea in colectorul stradal.

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

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

Indepartarea apelor uzate menajere si fecaloidmenajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta; instalatiile se intretin in buna stare de functionare; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

Unitatile sunt obligate sa isi asigure W.C.-uri cu un numar de cabine corespunzator prevederilor standardelor si normelor de proiectare.

### **Masuri pentru protejarea factorului de mediu apa**

Autorizarea lucrarilor pentru constructii situate in vecinatatea vail Zalaului va fi permisa numai cu avizul autoritatilor de gospodarie a apelor. Se va respecta legislatia in vigoare de catre toti agentii economici din zona.

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

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

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

Demolarea celor 3 WC-uri apasate pe malul estiv al vail Zalaului.

Demolarea constructiilor improvizate, care afecteaza factorii de mediu.

Aplicarea corecta a tehnologiilor agricole si folosirea eficienta si corecta a ingrasamintelor, insecticidelor, pesticidelor, recomandandu-se asistenta specialistilor in domeniul agricol si chiar efectuarea unui studiu agrochimic al terenurilor agricole din comuna.

Nu se recomanda plantarea unor culturi legumicole (cartofi, varza, salata, morcovi, marar), acestea fiind acumulate de metale grele, nocive pentru sanatatea populatiei, la o distanta mai mica de 50 m fata de o artera de circulatie importanta (autostrada/ DN/ CF);

Crearea/ mentinerea unei zone sanitare verzi, in jurul sursei poluatoare, pe directiile predominante ale vantului;

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

### **Prevenirea poluarii aerului**

Avand in vedere natura lucrarilor de amenajare a obiectivului, se constata ca este necesara utilizarea de utilaje grele sau de ridicat pe perioada scurte, respectiv autovehiculoe de mare tonaj pentru transportul surplusului de pamantexcavat, autobetoniere, camioane, etc.

Singura sursa generatoare de noxe pentru factorul de mediu aer in perioada de constructie va fi functionarea utilajelor si circulatia

mijloacelor de transport, la si de la obiectiv. Tipurile de noxe rezultate sunt NO<sub>x</sub>, CO, SO<sub>2</sub>, COV, particule.

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

In perioada de executie vor fi respectate urmatoarele:

- utilajele si mijloacele de transport folosite in timpul lucrarilor de constructie vor respecta prevederile legale privind stabilirea procedurilor de aprobare tip a motoarelor cu ardere interna destinate masinilor mobile rutiere si stabilirea masurilor de limitare a emisiilor de gaze si particule poluante provenite de la acestea, in scopul protectiei atmosferei;
- respectarea tehnologiilor specific lucrarilor de constructie;
- folosirea de utilaje si autovehicule cu grad redus de emisii de gaze de arder (EURO);
- verificarea periodica din punct de vedere tehnic;
- folosirea motorinei EURO la alimentarea utilajelor si autovehiculelor;
- manipularea si procesarea materialelor pulverulente se face numai in sistem inchis, sau prin transport pneumatic, dupa caz.

#### **Propuneri tehnice de reducere a disfunctionalitatilor**

Prin lucrarile de amenajare a drumurilor se vor diminua emisiile datorate traficului ( se reduc emisiile de gaze prin reducerea consumului de carburant).

Realizarea unor plantatii de aliniament sau de protectie, in interiorul proprietatilor cu rol in imbunatatirea capacitatii de regenerare a atmosferei, protectie fonica si eoliana.

Pastrarea zonei verzi de-a lungul vail Zalaului si in portinea situata intre valea Zalaului si calea ferata va prezenta deasemenea un efect pozitiv asupra mediului.

#### **Masuri pentru protejarea factorului de mediu aer**

##### **Faza de executie**

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

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

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

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

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

Lucrarile de organizare a santierelor trebuie sa fie corect concepute si executate, cu dotari moderne, care sa reduca emisiile de noxe in aer.

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

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

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

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

### **Faza de exploatare a obiectivului propus prin PUZ**

- Se vor asigura: controlul si verificarea tehnica periodica a centralelor termice si instalatiilor anexe, suprainaltarea cosurilor de evacuare a gazelor arse fata de cladirile din jur, optimizarea programului de desfasurare a proceselor de ardere (daca e cazul);
- Realizarea unor zone verzi de protectie si intretinerea corespunzatoare a acestora;
- Realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru imbunatatirea capacitatii de regenerare a atmosferei, protectia fonica si eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006. Se vor respecta astfel si prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC.
- Extinderea retelei de distributie a gazelor naturale va reduce poluarea atmosferica generata prin arderea combustibililor solizi in vederea asigurarii energiei termice a populatiei.

### **Prevenirea poluarii solului si subsolului**

Solul in decursul timpului poate suferi diferite procese care ii pot afecta structura si calitatea, aceste procese pot fi de natura fizica,



chimica sau biologica, fiecare dintre acestea avand o influenta pozitiva sau negativa asupra sa.

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

La decopertare se vor respecta prevederile din autorizatia de construire.

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

Pe langa masurile descrise mai sus, daca vor aparea pe parcursul lucrarilor

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

- tasare datorita accesului si stagnarii utilajelor;
- decopertare sol la pregatirea terenului pentru construirea tuturor cladirilor, bazinelor de apa, lacului de agrement;

- inlaturarea solului, in zonele invecinate, prin compactare si destructurare;

- lucrarile de constructii a retelelor de canalizare interioara, alimentarea cu apa, vor afecta temporar structura solului, prin executarea sapaturilor pentru reseaua de canalizare interioara si de alimentare cu apa;

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

- se vor monta LES ( linii electrice subterane pentru aprovizionarea tuturor consumatorilor prevazuti in zona studiata;

Lucrarile si masurile propuse pentru protectia solului si subsolului propuse pt eliminarea riscurilor de poluare a solului sunt:

- depozitarea si gospodaria corespunzatoare a deeurilor rezultate;

- pe durata executiei lucrarilor deeurile de constructii se vor colecta separat si se vor elimina la un depozit automatizat de deseuri sau se vor valorifica prin unitati autorizate;

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

- evitarea eventualelor deversari in timpul functionarii instalatiilor;

- impermeabilizarea prin betonare a tuturor zonelor unde ar exista posibilitatea unor deversari accidentale;

- realizarea unor retele de canalizare etanse, cu racorduri etanse si flexibile, amplasate corespunzator in sol, pe un strat de nisip. Adancimea conductelor va fi de 0,80 m, astfel incat sa nu afecteze natura si structura solului;

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

### **Masuri pentru protectia factorului de mediu sol**

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

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

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

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

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

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

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

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

Se precizeaza ca Planul Urbanistic Zonal are ca obiectiv protectia mediului, in acest sens lucrarile mentionate mai sus (ecologizarea zonelor poluate, crearea de spatii verzi, etc) va imbunatati calitatea factorului de mediu sol.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Situatiile de risc pot aparea numai in cazurile de nerespectare a prevederilor legislative si incalcarilor grave din domeniul protectiei mediului, protectiei si securitatii muncii, sau in cazul in care nu sunt respectate tehnologiile de exploatare stabilite prin actele de reglementare.

Situatiile de risc potential sunt:

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

Se va realiza plan de prevenire si combatere a poluarilor accidentale asupra apelor, care va fi implementat atat pentru actiuni de prevenire, cat si in cazul producerii unui accident de poluare.

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

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

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate.**

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin rețeaua de canalizare propusa, care va functiona gravitational. La rețeaua de canalizare propusa vor fi racordate toate constructiile. Aceasta va fi legata la rețeaua de canalizare a orasului de pe bulevardul Mihai Viteazu iar epurarea apelor uzate se va face in statia de epurare a municipiului Zalau.

- **Depozitarea controlata a deseurilor.**

Prin functiunile propuse nu vor rezulta deseuri care necesita regim special de depozitare.

In cadrul zonei studiate prin prezentul P.U.Z urmează să se amplaseze trei zone de colectare a deseurilor menajere ale utilizatorilor existenti si propusi. Colectarea deseurilor se va face in mod selectiv (ambalaje, sticla, hartie, PET, etc) in vederea reciclarii acestora potrivit legislatiei de profil.

Zonele vor fi prevazute cu platforme betonate inchise cu gard cu plasa de sarma si mobilate cu pubele standard de depozitare a gunoiului menajer pe sortimente.

Deseurile rezultate vor fi cele generate de realizarea proiectului cand se vor executa lucrari de constructii-montaj, care vor genera deseuri de constructii (conducte, PVC, deseuri metalice, moloz, etc) si pamant din excavatii.

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

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

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

Fiecare unitate va fi prevăzută cu amenajări în interiorul parcelei pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Fiecare unitate va fi prevăzută cu pubele proprii, iar colectarea gunoierului menajer se va face în sistem centralizat, de către o firmă specializată și transportate în locuri special amenajate în acest sens., proprietarii având obligația de a încheia contract de ridicare a gunoierului menajer cu firma ce deservește municipiul Zalău.

Primăria are sarcina de a introduce colectarea selectivă a deșeurilor (Art. 49 din O.U.G. 78/2000 aprobată cu modificări prin Legea 426/2001). Se vor asigura recipiente de colectare selectivă a deșeurilor pentru fiecare locuință, care vor fi ridicate regulat de către firma de salubritate ce deservește întregul municipiu.

În zona se propune amenajarea a 3 puncte de colectare selectivă a gunoierului menajer situate la Strada 1. De asemenea se propune amplasarea de cosuri de gunoi stradale lângă căile de circulație.

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

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

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

În perimetrul obiectivului și în imediată vecinătate a acestuia, **nu sunt** specii rare ocrotite incluse în Cartea Rosie, arii naturale protejate, specii protejate din fauna și flora sălbatică.

Lucrările de construcții care se vor desfășura în perioada de execuție a proiectului vor afecta vegetația caracteristică zonei doar local și pentru scurtă durată, constituită în special din insecte mari și rozătoare mici pe toate suprafețele ocupate de fronturile de lucru ale obiectivului.

Pe aceste suprafețe vegetația va dispărea complet, iar fauna va migra spre alte zone. Activitatea obiectivului va produce un impact redus asupra vegetației și implicit asupra faunei în zona construcțiilor.

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

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

- lucrarile aferente sistemelor de apa si canalizare, retelele de alimentare energie termica si electrica, vor fi realizate in perimetrele stabilite;
- in locul vegetatie afectata in zonele de lucru vor fi plantate alte specii de vegetatie;
- se vor delimita zonele de lucru pentru prevenirea/minimizarea distrugerii florei;
- curatarea, tualetizarea si igienizarea arborilor se va face numai cu acordul autoritatilor competente;
- dupa executarea lucrarilor vor fi intreprinse actiuni de refacere ecologica a zonelor afectate, inclusiv restaurarea stratului de sol vegetal;
- nu se impun alte masuri de protectie a biodiversitatii, zona obiectivului nu este in interiorul sau sau in vecinatatea unei arii naturale protejate.
- se vor crea spatii verzi, iar evolutia renaturarii suprafetelor se va monitoriza pe termen lung.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Conform PUZ spatiile verzi sunt amenajate cu arbusti, arbori decorativi, suprafete cu gazon si mobilier urban.

Procentul de ocupare al terenului propus este de 40% pentru institutii si servicii.

Se vor identifica, pastra si proteja toti arborii mai inalti de 4 m.

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

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

- institutii si servicii - 25% din S teren.

Se vor respecta prevederile Codului civil.

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

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

Realizarea unei zone verzi de cel putin 1.00 m latime de la limita proprietatii spre interiorul parcelei (spatii verzi si plantatii de aliniament) ;

- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

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

Prin proiectul propus peisajul va fi afectat in limite admisibile. Conductele de canalizare si alimentare cu apa, retelele de energie termica si electrica se vor amplasa subteran, fara a avea vreun impact asupra peisajului.

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



Toate constructiile vor fi realizate conform normelor urbanistice legale.

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

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe amplasament;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor, brânșamentelor și a rețelelor , pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor executa în zonă ;
- măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea , la distante de minim 2,00 m față de limitele parcelei de arbori cu rădăcini pivotante care armează stratele , consumă apa din teren și îmbunătățesc parametrii geotehnici ai stratelor ;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului ;
- măsuri pentru depozitarea controlată , colectarea și transportul gunoaielor menajere

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

Pe zona studiata in PUZ nu exista constructii sau situri cu valoare de patrimoniu care sa necesite protectie.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Zona nu dispune de astfel de potential.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor din extravilan conform Legii nr. 213/1998 s-a efectuat pe plansa U05**
  - **Proprietatea asupra terenurilor**

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

Sunt doua tipuri de proprietăți:

- Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.
- Teren domeniul public - cai de circulatie publice : bulevardul Mihai Viteazu, strada Maciesilor, strada Depozitelor, strazi de pamant si strazi pietruite existente, spatii publice verzi existente de-a lungulul vail Zalaului si intre calea ferata si valea Zalaului, spatii verzi de protectie a cailor de circulatie situate la bulevardul Mihai Viteazu si care sunt cuprinse in registrul spatiilor verzi al Municipiului Zalau.

Valorile tipurilor de proprietate se gasesc in tabelul de mai jos

Nr. crt.	Tipul proprietatii	Suprafata terenului (mp)	
		EXISTENT	PROPUS
PROPRIETATE PUBLICA			

1.	Terenuri proprietate publica de interes national	14532,77 mp	14532,77 mp
2.	Terenuri prorietae publica de inters judetean	-	-
3.	Terenuri proprietate publica de interes local	40515,94 mp	51052,25 mp
<b>Total proprietate publica</b>		<b>55048,71 mp</b>	<b>65585.02 mp</b>
<b>PROPRIETATE PRIVATA</b>			
1.	Terenuri proprietate privata (a statului) de interes national	-	-
2.	Terenuri proprietate privata ale administratiei teritoriale de interes judetean	-	-
3.	Terenuri proprietate privata (a primariei) de interes local	-	-
4.	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	107708.93 mp	97172,62 mp
<b>Total proprietate privata</b>		<b>107708.93 mp</b>	<b>97172,62 mp</b>

#### 4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Funcțiunea predominantă a zonei va fi de servicii de interes general și institutii publice.

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat - posibilitatea de utilizare și valorificare a unor terenuri existente în vederea mobilării zonei cu construcții pentru servicii de interes general - SUBZONA ISP3
- Zonificarea funcțională a teritoriului - având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului;
- Rezolvarea tramei stradale pentru acces la funcțiunile zonei și a profilelor transversale caracteristice;
- Rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Extinderea funcției de servicii de interes general adaptată la cerințele PUG - lui și la specificul zonei existente;
- Asigurarea de terenuri rezervate funcțiilor complementare (servicii cu impact nesemnificativ asupra mediului);
- Asigurarea necesarului de spații verzi;
- Cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios
- Asigurarea echipării tehnice - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică telefonizare, etc.
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

Astfel pentru zona studiată se vor prevedea următoarele zone/subzone funcționale:

- ZONA SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI INSTITUTII - ISP3
- ZONA SPATII VERZI, PROTECTIE - SV3

- ZONA AFERENTA UNITATILOR DE DEPOZITARE UID - ZONA PUZ EXISTENT - "ATELIERE DE MANUFACTURA, PRESTARI SERVICII SI SPATII DE DEPOZITARE - ACTIVITATI NEPOLUANTE"
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE (CC)
- ZONA CONSTRUCTII SI RETELE TEHNICO-EDILITARE - TE

Regimul de înălțime maxim admis:

**Zona de servicii de interes general si institutii ISP3:**

- Zona I maxim - D+P+M(E)
- Zona II si III - D+P+M(E)

Zona PUZ aprobat „ PUZ Ateliere de manufactura, prestari servicii si spatii de depozitare - activitati nepoluante”:

- P+2E maxim

**Indici urbanistici:**

**Zona de servicii de interes general si institutii ISP3:**

- P.O.T. max. = 40% , C.U.T. max. = 0,9
- înălțimea construcțiilor H max. streasina = 9.00 m

Zona PUZ aprobat „ PUZ Ateliere de manufactura, prestari servicii si spatii de depozitare - activitati nepoluante”:

- P.O.T. max. = 65% , C.U.T. max. = 1,5
- înălțimea construcțiilor H max. streasina = 12.00 m

S-au mai prevăzut :

- Suprafețe destinate circulației locale :
  - alei carosabile și alei pietonale, parcuri;
- Suprafețe destinate amplasării rețelelor edilitare si amenajarilor hidro.

Planul urbanistic de zonă 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 investiției .

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;
- amenajarea urbanistica 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 ;
- posibilitatea de racordare la rețelele edilitare propuse ,
- asigurarea parcării în interiorul parcelei.

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

Este necesar ca în paralel cu realizarea lucrărilor aferente circulației auto și pietonale să se realizeze lucrările tehnico-edilitare privind asigurarea cu utilități a întregii zone.

Chiar dacă situația financiară nu o permite se va ține cont în autorizația lucrărilor de construire de toate prevederile prezentului PUZ în forma avizată și aprobată.

Propunerile prevăzute prin prezentul PUZ sunt realizabile cu condiția ca administrația locală să asigure fondurile necesare realizării infrastructurii.

Se vor întocmi proiecte tehnice pentru toate lucrările de construire care urmează să se execute.

Întocmit,  
Arh. Corneliu Stefan Zebacinschi

## **Volumul 2**

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **AFERENT PUZ:**

### **„SERVICII DE INTERES GENERAL - STRADA MACIESELOR”**

**Proiect nr.:** 761 Octombrie 2013  
**Beneficiar:** MUNICIPIULUI ZALAU  
Zalau, Piata Iuliu Maniu, nr.3, jud. Sălaj  
**Proiectant general:** BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
„CORNELIU ZEBACINSCHI”

**Faza de proiectare:** P.U.Z.  
**Data elaborării:** 2014



# I. DISPOZITII GENERALE

## 1. Rol RLU

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

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

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

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a constructiilor si echiparea edilitară pentru terenul situat în intravilanul municipiului Zalau, pe care este propusa amplasarea obiectivelor prevazute in zona PUZ.

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil pentru o perioada de 10 ani de la data aprobării lui de către Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată).

## 2. Baza legala

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;

- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinal comun al Ministerului Administrate! Publice si MAAP nr, 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populatiei;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protectie civilă a documentatiilor de investitii în constructii:
- Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata.
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.

- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului.
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.

Prevederile P.U.Z. modifica prevederile P.U.G. în ceea ce privește functiunea zonei studiate pe o suprafata totală de 16.27 Ha.

### 3. Domeniul de aplicare

Terenul asupra caruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află în intravilanul municipiului Zalau, terenuri proprietate publica a municipiului (drumuri si spatii publice verzi) si terenuri proprietate particulara a persoanelor fizice sau juridice.

Prin tema de proiectare se solicita schimbarea functiunii zonei existente din subzona SV3 (spatii verzi, sport, agrement, perdele de protectie) in terenuri cu functiunea dominanta ISP3 (servicii de interes general si institutii propuse in afara zonei construite protejate).

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executării constructiilor în cadrul zonei studiate.

Conditionarile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitara, cai de comunicatii si zonificarea teritoriului, reglementarile de dezvoltare urbana si obiectivele de utilitate publica incluse.

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

- Lucrări ce necesită autorizatie de construire

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfasura conform Legii 50/1991 modificata, dupa cum urmeaza:

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum si orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la constructiile private se vor realiza pe baza de certificat de urbanism si autorizatie de construire emise de Consiliul Local cu avizele specifice cerintelor de calitate ale constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

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

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

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

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

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

- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

- zugrăveli și vopsitorii interioare;

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

- reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;

- reparații și înlocuiri la pardoseli;

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

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

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

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

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

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

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

Zonificarea funcțională este evidențiată în plansa: "Reglementari urbanistice, zonificare" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Activitatea de construire în teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- amenajări de cai de comunicații, echipare edilitară, spații verzi, etc.
- construirea pe teren liber;
- modernizarea fondului construit existent cu intervenții în organizarea funcțională și îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară;

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

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

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

### Terenuri agricole din intravilan

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



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

- crearea conditiilor economice si juridice pentru asigurarea posibilitatii crearii circulatiilor nou propuse cat si a retelelor tehnico-edilitare prevazute in memoriul general.

- completarea zonelor existente potrivit reglementarilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico - edilitare;

- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico - edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;

- autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri si a drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

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

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

### Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

### Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

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

- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

#### Emisii atmosferice

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

#### Zgomot

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

#### Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

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

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

#### Zone construite protejate

În zona nu există construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

#### Zone cu situri arheologice

În zona nu există situri arheologice.

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor

de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:

- 13 m din ax drum national, pe ambele parti;

- 12 m din ax drum judetean, pe ambele parti;

- 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;

- 3 m de o parte si de alta a ecartamentului CF uzinala existenta in zona

- culoare de protectie fata de:

- statia de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;

- antena GSM;

- SRM gaz, magistrala de transport gaz;
- rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
- statii de pompare / tratare;
- conducta de aductiune a apei potabile;
- depozitul de carburanti;

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

- pana la stabilizarea versantilor, pe baza de expertiza geotehnica:

- pe terenurile cu alunecari de teren declansate si cu risc ridicat de alunecari de teren si prabusiri;

- pana la consolidarea / stabilizarea situatiei, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulica:

- pe terenuri cu alunecari de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecari de teren;

- pe terenurile cu tasare activa;

- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanti / ridicarea nivelului panzei freatice / revarsare;

- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;

- pana la descarcarea terenului de sarcina istorica, in zonele cu patrimoniu arheologic;

- deoarece nu se stie inca dimensiunea noilor obiective este necesar a se intocmi PUD pentru constructiile noi care necesita comasari sau reparcelari ale parcelelor existente sau pentru amplasarea unor dotari de interes public pe terenuri a caror suprafata depaseste 2500 mp si un front la strada de 30,00 m.

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

- pana la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare constructie noua si Expertiza Geotehnica pentru terenurile cuprinse in zonele II si III, conform studiu geotehnic realizat pt PUZ.

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

- alimentarea cu energie electrica;

- asigurarea unui punct de alimentare cu apa potabila la o distanta de maximum 200 m de obiectiv;

- colectarea si depozitarea in conditii ecologice a apelor menajere reziduale si a deseurilor.

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

- caile de comunicatie rutiera: deschiderea, alinierea si largirea strazilor, modernizarea intersectiilor existente, precum si lucrarile de arta aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc);

- cladirile si terenurile necesare dotarilor de: invatamant, sanatate, cultura, sport, turism, administratie publica, financiar-bancare, culte, comert;
- spatiile verzi si cele destinate amenajarilor de agrement;
- zonele de protectie sanitara a surselor si rezervoarelor de apa;
- terenurile necesare realizarii retelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protectie aferente culoarelor tehnice;
- terenurile necesare protejarii malurilor cursurilor de apa / lacurilor;
- terenurile necesare pentru consolidarea si stabilizarea versantilor;

- **Zone de protectie pe baza normelor sanitare:**

- surse de apa-captari (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m in aval de sursa);
- rezervoare de inmagazinare a apei potabile (raza =20 m);
- statii de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aductiune apa (10 m din ax in ambele parti, respectiv 30 m fata de orice sursa de poluare);
- ape curgatoare/lacuri (cate 15 m de la albia minora pe ambele maluri si 15 m de la nivelul mediu al oglinzii lacurilor);
- statia de epurare, fata de locuinte (raza = 300 m);
- targ de animale / abator, fata de locuinte (raza = 500 m);
- spital de animale, fata de locuinte (raza = 30 m);
- ferme de animale, fata de locuinte (raza conf. OMS 119/2014);
- autobaza serviciilor de salubritate, fata de locuinte (raza = 200 m);
- cimitire umane, fata de locuinte (raza = 50 m);
- piata agro-alimentara, fata de locuinte (raza = 50 m);
- unitati de invatamant / cultura / sanatate, fata de locuinte (raza = 50 m);
- unitati comerciale / prestari servicii, fata de locuinte (raza = 15 m);
- statie de sortare deseuri, fata de locuinte (raza = 500 m);
- distantele minime admise in cadrul gospodariilor individuale, sunt:
  - fosa septica / fantana (30 m);
  - adaposturi pt animale / locuinta (10 m);
  - platforma pt deseuri menajere / locuinta (10 m);
  - parcare / locuinta (10 m);
  - groapa compost / locuinta (10 m);

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

- linii electrice aeriene:
  - LEA 220 kV (5 m intre conductorul extrem LEA si

- locuinte);
- LEA 110 kV (4 m între conductorul extrem LEA și locuinte);
- LEA 20 kV (3 m între conductorul extrem LEA și locuinte);
- se interzice trecerea LEA peste locuinte;
- stații de transformare electrice față de locuinte (raza = 50 m);
- antena GSM față de locuinte (raza = 150 m);
- rețele de gaz:
  - magistrale gaz (3 m din ax, în fiecare parte);
  - conductă de transport gaz față de stațiile/posturile electrice de transformare - 20 m;
  - conductă de transport gaz, față de depozitele/stațiile de carburanți - 60 m;
  - conductă de transport gaz, față de clădiri - 20 m între ele;
    - conductă de transport gaz față de DN - 22 m;
    - conductă de transport gaz față de DJ - 20 m;
    - conductă de transport gaz față de DC - 18 m;
    - 30 m față de incinta SRM;
- drumuri:
  - Autostrada (50 m din ax, în fiecare parte);
  - DN (22 m din ax, în fiecare parte);
  - DJ (20 m din ax, în fiecare parte);
  - DC (18 m din ax, în fiecare parte);
- cai ferate
  - 20 m din ax de o parte și de alta (zona de siguranță); pentru calea ferată uzinală existentă în zonă se propune o zonă de interdicție de construire de 3,00 m de o parte și de alta a encartamentului existent.

## **6. Reguli de amplasare și retragere minimă obligatorie**

Regimul de aliniere este stabilit în funcție de regimul de înălțime al construcțiilor, de profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și de asigurarea vizibilității.

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

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

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

- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșele de reglementări urbanistice. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la



aliniamentul clădirilor existente. Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

- Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Retragera față de limitele parcelei se va face conform indicațiilor din planșa de Reglementări urbanistice, zonificare.

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

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

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

- Amplasarea față de caile de comunicație a construcțiilor/perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### Accese carosabile

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

### Accese pietonale

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

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

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care

trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

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

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

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

- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca rețeaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiasca noi rețele.

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

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

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

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate suprateran;

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

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

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

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

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

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

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

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

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu

prevederile documentatiei de urbanism) este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

- conditiile cadrului natural;
- functiunea principala a zonei care sunt amplasate;
- folosinta terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea, modul de dezvoltare istorica, functiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale penru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

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

#### Inaltimea constructiilor

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

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

#### Aspectul exterior al constructiilor

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

Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc.), dar numai in cazul cand cladirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

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

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

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

### Parcaje

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

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

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

### Spatii verzi si plantate

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

### Imprejmuiri

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

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

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

Descoperirile arheologice intamplatoare in zone situate in afara zonei de protectie a sitului existent se anunta, in termen de cel mult 72 de ore, primarului unitatii administrativ-teritoriale de catre persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului in cauza” (cf. Alin. 4, art.4 din OG 43/2000 republicata), iar „autorizarea lucrarilor de construire in zonele patrimoniu arheologic se aproba numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National sau a serviciilor sale deconcentrate”. In cazul lucrarilor de construire in zonele mai sus mentionate, nu se vor permite interventii decat dupa efectuarea prealabila a unor cercetari arheologice preventive, in conditiile Art. 7 din OG 43/2000 republicata.

## 12. Reguli, masuri de protectie privind amplasarea de constructii in zona de siguranta si de protectie a instalatiilor edilitare existente in zona

### Retele electrice

Conform Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice - Ordin ANRE nr. 4/2007, respectiv Ordinul nr. 49/29.11.2007 de modificare/ completare a normei tehnice de mai sus - Art.18 -(1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiunea peste 1kV zona de protectie si zona de siguranta coincid cu culoarul de trecere al liniei si sunt simetrice fata de axul liniei. Art. 18 - (2b). Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a unei linii simplu sau dublu circuit are valoare de 24 m pt LEA cu tensiuni intre 1 si 110 kV si de 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV. Art.20 - (1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiunea mai mica sau egala cu 1kV, zona de protectie si de siguranta respecta prevederile art. 18 alin. (1); ele se delimiteaza la 0,1 m in exteriorul conductoerelor extreme ale liniei. Art. 21 -(2) Pentru liniile electrice in cablu, in cazul instalarii in pamant a cablurilor de medie sau/si joasa tensiune, zona de protectie a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranta, este simetrica fata de axul traseului si are latimea de 0,8 m.

Constructia unor obiective noi in vecinatatea LEA/LES (110kV;20kV;0,4 kV), se va face cu respectarea stricta a prevederilor legale precum si a prescriptiilor tehnice aplicabile (Ordin ANRE 4/2007; Ordin ANRE 49/2007; NTE 003/04/00; NTE 101/08/00; NTE 007/08/00).

Pentru orice obiectiv individual nou propus inspre construire in vecinatatea LEA/LES (110kV;20kV;0,4 kV) se va solicita aviz de amplasament SDEE/CEM 110 kV Zalau.

Conform Aviz de amplasament favorabil nr. 60601401965/23.04.2014 se vor respecta urmatoarele:

Pe amplasamentul propus exista retele electrice:

- LEA 110 KV - ST Zalau
- LEA 110 KV - ST Armatura

Pe planul de situatie se va figura zona de siguranta LEA 110 KV (37 m).

Pentru zona de siguranta LEA 110 KV se vor respecta cerintele Ord. 4/1007 cu privire la categoria constructiilor care se vor amplasa, pe amplasamentul propus, si riscurile la care sunt expuse.

Se va solicita ASISTENTA TEHNICA si PREDARE AMPLASAMENT inainte de inceperea lucrarilor. Se vor respecta distantele minime fata de retelele existente, conform normativelor NTE 007/08/00, PE 106/2003, ORD 4/2007 si NTE 003/04/00.

Prezentul aviz este valabil doar pentru Elaborare Plan Urbanistic Zonal, iar pentru constructiile ce se vor ridica in acest PUZ se vor solicita alte avize de amplasament.



Conform Adresei Nr. 210 din 07.10.2014 se vor respecta urmatoarele:

In urma adresei dumneavoastra cu nr. de inregistrare 51624 din 30.09.2014 in care ni se cere punctul de vedere in ceea ce priveste reducerea zonei de protectie si de siguranta fata de LEA 110 kV raspunsul nostru este urmatorul:

Zona de protectie si de siguranta al LEA 110 KV este stabilita prin:

- NTE 003/04/00 „Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000 V” si
- Ordin nr. 4 din 9 martie 2007 pentru aprobarea „Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice”

In culoarul de protectie si de siguranta al LEA 110 KV se pot emite avize de amplasament favorabile, conform normelor tehnice in vigoare, in urma elaborarii unui **studiu de coexistenta si/sau a unei analize de risc** prin care se vor stabili: tipul constructiei, nivelul de inaltime si regimul tehnic din care reies conditiile de apropiere intre LEA si obiectivul construit in conditii specifice de verificare.

Studiul se va realiza de catre o firma de proiectare, atestata ANRE, la comanda si pe cheltuiala celui care solicita avizul de amplasament. Prin studiu se pot stabili conditiile amplasarii, iar in functie de concluziile studiului se va emite un aviz favorabil sau nefavorabil. In cazul in care obiectivul este in afara zonei de protectie si siguranta nu este necesara elaborarea studiului de risc.

### Retele de telecomunicatii

Conform aviz Nr. 43/24.03.2014:

Pentru orice lucrari ce se vor executa in zona de siguranta a retelei de telecomunicatii (0,6m) sau in zona de protectie a retelei de telecomunicatii (8m) se vor solicita avize tehnice din partea Romtelecom. Pentru aceasta, cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor, beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic si prin fax, la Departament Centru de Operatiuni Cluj-Zalau (fax 0260.604108).

Predarea amplasamentului privind reseaua Tc. existenta se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar/ constructor si Romtelecom, la predarea amplasamentului.

In cazul in care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii avizului nr. 44 din 28.03.2004 pentru faza de PUZ, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum si daunele solicitate de clientii Romtelecom datorita intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Toate lucrarile proiectate prin aceasta documentatie in zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevazute a se executa obligatoriu manual si in prezenta delegatilor Romtelecom.

Se va solicita asistenta tehnica din partea Romtelecom pe durata desfasurarii intregii lucrari, cat si la receptia acesteia.

In zona cablului telefonic subteran si a canalizatiei telefonice, lucrarile de sapaturi se vor executa manual si cu asistenta tehnica;

Sondajele necesare determinarii pozitiei exacte a cablurilor telefonice vor fi efectuate de constructor sub supravegherea delegatului Romtelecom si numai in prezenta lui;

Lucrarile se vor executa cu atentie deosebita, pentru a nu afecta cablurile telefonice subterane si canalizatia telefonica;

La subtraversari se vor lua masuri de intarire si protectie stabilite de comun acord cu delegatul nostru si sub supravegherea acestuia; se vor respecta STAS-urile privind incrucisarea retelelor; tevile canalizatiei telefonice si cablurile telefonice in sapatura se vor imbraca in nisip, la astuparea santului, inainte de tasarea pamantului;

In zona cablului telefonic aerian se lucreaza cu atentie, nu se va sapa aproape de baza stalpilor de telecomunicatii, iar utilajele care lucreaza in zona nu vor circula cu bena sau cupa ridicate, pentru a evita deteriorarea retelei de telecomunicatii.

Se vor respecta cu strictete standardele de coexistenta intre retelele edilitare.

**Peste retelele Romtelecom nu se vor amplasa nici un fel de constructii care necesita fundatie;**

OBS: In cazul in care anumite lucrari necesita devieri ale retelelor telefonice sau lucrari suplimentare a acestora, acestea se vor executa pe baza de proiect (se va depune o nota de comanda catre compartimentele specializate). Cheltuielile pentru intocmirea documentatiei tehnice de deviere si contravaloarea lucrarilor vor fi suportate de solicitant.

Constructorul va lucra, in zona de protectie a retelelor de telecomunicatii, numai dupa protejarea acestora.

Constructorul este obligat sa comunice imediat la Centru Operatiuni clu-Salaj orice deteriorare(afectare) a retelei de telecomunicatii din zona avizata, sa asigure forta de munca necalificata si mijloacele mecanizate solicitate de echipa de interventie a Romtelecom, in vederea degajarii cablurilor de telecomunicatii afectate si alucrarilor conexe;

Orice constructie noua realizata in zona de siguranta si de protectie a retelelor de telecomunicatii va fi precedata de obtinerea de aviz de amplasament de la Romtelecom.

#### *Retele de apa si canalizare*

*Se vor respecta conditiile de amplasare conform propunerilor PUZ. Se vor intocmi proiecte tehnice pentru alimentarea cu apa si canalizare a zonei. Se vor respecta zonele de siguranta si de protectie pentru retelele de apa si canalizare conform legislatiei in vigoare.*

*Se avizeaza documentatia de PUZ conform Aviz 3277 din 19.05.2014.*

### Retele de gaze naturale

Conform Aviz EGD\_RMZL\_61972 din 08.04.2014 se vor respecta urmatoarele conditii:

#### **A. Conditii tehnice:**

1. Neafectarea, in timpul executarii lucrarilor, a Sistemului de Alimentare cu gaze Naturale;
2. Se vor respecta prevederile normelor tehnice in vigoare NTPEE-2008 privind distantele minime admise intre conductele de gaz si alte constructii;
3. Racordarea imobilului la Sistemul de Distributie a gazelor naturale se va face cu respectarea legislatiei in vigoare.

#### **B. Conditii generale:**

1. Cheltuielile aferente realizarii lucrarilor de la punctul A, vor fi suportate de catre beneficiar.

2. In cazul avarierii sau deteriorarii conductelor si instalatiilor apartinand E.ON Gaz Distributie - Centru Reteaua Zalau, veti suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale si de restabilire a functionalitatii elementelor afectate.

3. In cazul in care lucrarea de constructii afecteaza rasuflatorile si/sau caminele, atunci acestea vor fi amplasate obligatoriu pe pozitia initiala. Se impune, deasemenea, reamplasarea capacelor de rasuflatori, a capacelor de camine, a tijelor de actionare, etc.

4. Retelele de distributie au fost trasate orientativ pe planul de situatie anexat. Adancimea de pozare a retelelor subterane trasate este cuprinsa intre 0,5 -1,2 m.

5. Inainte de inceperea lucrarilor se va solicita in scris participarea unui reprezentant al E.ON Gaz Distributie la predarea amplasamentului si asistenta tehnica din partea E.ON Gaz Distributie, centru Retea Zalau, pe intreaga perioada de derulare a lucrarilor. Tariful pentru asistenta tehnica pentru diverse lucrari edilitare din zona conductelor de gaze in exploatare este de 68 lei/h.

6. Sapatura din zona de protectie a retelelor de gaze naturale, asa cum este aceasta definita de legislatia in vigoare, se va realiza obligatoriu manual.

7. Pentru retelele de gaze naturale, a caror acoperire e afectata de lucrarea de constructie, se va avea in vedere existenta obligatorie a unui strat de nisip de granulatie 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minim 10 cm, de la generatoarea inferioara si superioara a conductei si pe o latime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.

8. In zona de protectie a retelelor de gaze naturale, asa cum este aceasta definita de legislatia in vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual pe o inaltime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), masurata de la generatoarea superioara a conductei.

9. La receptia la terminarea lucrarilor se va solicita in scris prezenta unui reprezentant al E.ON Gaz Distributie, Centru Retea Zalau.

10. Prezentul aviz este valabil pana la data de 08.04.2015 (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism. Prelungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile inainte de expirarea avizului initial.

11. In cazul nerespectarii conditiilor impuse mai sus, avizul isi pierde valabilitatea.

La amplasarea constructiilor se vor respecta urmatoarele distante:

a) cladiri cu subsoluri fata de conducte de gaz, presiune redusa: otel=2m, PE = 1m; presiune medie: otel=3m, PE=2m;

b) cladiri fara subsoluri fata de conducta de gaz, presiune redusa: otel=1,5m, PE=0,5m; presiune medie: otel=2m, PE=1m;

c. canale pentru retele termice, canale pentru instalatii telefonice: 1,5 m fata de conducta de gaz presiune redusa: otel si PE=0,5 m; medie otel=2m, PE=1m;

d. conducta de canalizare: 1m fata de conducta de gaz presiune redusa: otel si PE=1,0m; medie otel si PE=1,5m;

e. conducta de apa, cabluri de forta, cabluri telefonice montate direct in sol: 0,6m fata de conducta de gaz, presiune redusa si medie otel; respectiv redusa si medie PE=0,5m;

f. camine pentru retele termice, telefonice, canalizare, statii sau camine subterane in constructii independente, conducta de otel presiune redusa si medie=1,0 m, respectiv conducta PE=0,5 m presiune redusa si 1,0 m presiune medie;

g. stalp: 0,5m conducta de otel si PE presiune medie sau redusa, copaci 1,5m conducta otel presiune medie si redusa si 0,5m conducta PE presiune redusa si medie.

### **13. Reguli de construire in zona care intra sub incidenta Directivei SEVESO II**

O serie de accidente majore în industria chimică au avut loc în întreaga lume. În Europa, accidentul Seveso în 1976 a determinat adoptarea unei legislații care vizează prevenirea și controlul acestor accidente. În 1982 a fost adoptată prima Directiva UE 82/501/CEE - așa-numita Directiva Seveso. La 9 decembrie 1996, Directiva Seveso a fost înlocuită de Directiva 96/82/CE a Consiliului, așa-numita Directiva Seveso II. Această directivă a fost extinsă prin Directiva 2003/105/CE. Directiva Seveso II se aplică la câteva mii de unități industriale în care sunt prezente substanțe periculoase în cantități care depășesc pragurile din directivă.

Scopul Directivei Seveso II este dublu. În primul rând, directiva are drept scop prevenirea riscurilor de accidente majore care implică substanțe periculoase. În al doilea rând, deoarece accidentele continuă să se producă, directiva are ca scop limitarea consecințelor unor astfel de accidente nu numai pentru om (aspectele de securitate și sănătate), dar și pentru mediu (aspectul de mediu). Ambele obiective trebuiesc urmate

în vederea asigurării unor niveluri înalte de protecție pe întreg teritoriul Comunității, într-o manieră consecventă și eficientă.

În județul Salaj, Inventarul obiectivelor care intră sub incidența Directivei SEVESO II - Sălaj se prezintă astfel:

Nr. crt.	Agent economic	Adresa amplasament	Domeniu de activitate (activitatea principală)	Clasificare operator (RM, rm)
1.	S.C. OMV Petrom S.A.	Zalău, str. Depozitelor, nr.4	depozitare, desfacere, produse petroliere	rm
2.	S.C. OMV Petrom S.A.	Zalău, str.Lupului, nr.1	depozitare produse petroliere	RM
3.	S.C. Rompetrol Downstream S.R.L.	Șimleu Silvaniei,	depozitare, desfacere, produse petroliere	rm

Conform Aviz de mediu nr. 10 - NV 6 din 25.11.2009 emis de Agenția Regională pentru Protecția Mediului Cluj-Napoca, pentru PUG Zalău, pe baza Raportului de securitate întocmit pentru Depozitul Rezerva de Stat, respectiv concluziile politicii de Prevenire a Accidentelor Majore, întocmita pentru Depozitul Desfacere s-au stabilit următoarele zone aferente pentru obiectivul situat în municipiul Zalău, strada Depozitelor, nr. 4:

În caz de explozie a unui rezervor de benzină (Depozit Desfacere), zona cu mortalitate ridicată se va întinde pe raza de 529 m, iar zona cu leziuni ireversibile pe o rază de 1000 m.

În zonele mai sus amintite se vor interzice amplasarea folosinței industriale, cu pericol ridicat de explozie, care ar putea genera un efect de "domino".

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

In cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea dominanta este cea de servicii de interes general.

La randul ei zona a fost impartita in unitati si subunitati functionale.

Fiecare din unitatile si subunitatile mentionate au fost precizate prin cate un indicativ zonal.

#### **UNITAȚI SI SUBUNITAȚI FUNCȚIONALE**

- ZONA SERVICII DE INTERES GENERAL SI INSTITUTII - ISP3
- ZONA SPATII VERZI, PROTECTIE - SV3
- ZONA AFERENTA UNITATILOR DE DEPOZITARE UID
  - ZONA PUZ EXISTENT - "ATELIERE DE MANUFACTURA, PRESTARI SERVICII SI SPATII DE DEPOZITARE - ACTIVITATI NEPOLUANTE"
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE (CC)
- ZONA CONSTRUCTII SI RELETE TEHNICO-EDILITARE - TE

#### **III.1. ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL - ISP3**

##### **Capitolul 1 - Generalitati**

**Art. 1** - Subzona servicii de interes general si institutii propuse - ISP3, situate in exteriorul limitei construite protejate.

**Art. 2** - Functiunea dominanta este de servicii de interes general si institutii propuse situate in exteriorul zonei construite protejate.

**Art. 3** - Functiuni complementare admise in zona sunt:

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

##### **Capitolul 2 - Utilizarea functionala a terenurilor**

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

- servicii, institutii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- activitati manufacturiere;
- spatii polifunctionale;



- complexe comerciale cu vanzari en-gros, en-detail;
- spatii de prezentare si expunere;
- centre logistice;
- showroom;
- service auto, spalatorii auto;
- ateliere mestesugaresti;
- productie industriala in mici intreprinderi nepoluante;
- comert alimentar, comert nealimentar, prestari servicii, profesii liberale, etc;
- constructii cu functiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante;
- constructii si instalatii tehnico-edilitare ce deservesc zona, precum si echipamente legate de functionarea zonei;
- parcaje la sol si multietajate, parking-uri;
- statii de alimentare auto, cu respectarea directivei SEVESO II;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- spatii publice plantate, parcuri, gradini publice, cu amenajari specifice: alei pietonale, mobilier urban, fantani, etc;
- imprejmuiiri de proprietati, cu respectarea sectiunilor stradale propuse prin PUZ;
- gradini;
- culturi agricole, pentru parcelele neconstruite.

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator.

**Art. 6 - Utilizari interzise**

- constructii pentru activitati de productie, activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- unitati agro-zootehnice;
- abatoare;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozite en gros/ de substante inflamabile sau toxice/materiale re folosibile;
- locuinte destinate personalului de supraveghere si intretinere;
- locuinte de serviciu sau protocol;
- orice tip de lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- depozite de deseuri re folosibile;

- platforme de precolectare a deeurilor urbane;
- constructii si amenajari care prin natura lor, volumul si aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea si confortul zonei.
- constructii provizorii pentru animale;
- locuinte individuale si colective;
- cimitire;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- se vor interzice aplasarea folosintei industriale, cu pericol ridicat de explozie, care ar putea genera un efect de "domino", in zona ce intra sub incidenta directivei SEVESO II.

**Art. 7 - Interdictii temporare de construire**

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

- **Autorizatia de construire se va emite numai dupa realizarea infrastructurii stradale, conform sectiunilor stradale propuse prin prezentul PUZ.**

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

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

- Pentru obiectivele din zona II si III, (conform studiului Geotehnic efectuat pentru faza de PUZ) este necesar Expertiza Geotehnic pentru fiecare obiectiv in parte.

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

- Pana la obtinerea ACORDULUI administratorului de cale ferata pentru constructii situate in zona de protectie a caii ferate;

- Pana la avizul administratorului drumului si Politiei Rutiere, pentru constructiile propuse la bulevardul Mihai Viteazu;

- Deoarece nu se stie inca dimensiunea noilor obiective este necesar a se intocmi PUD pentru constructiile noi care necesita comasari sau reparcelari ale parcelelor existente sau pentru amplasarea unor constructii pt. servicii de interes general a caror suprafata depaseste 2500 mp si un front la strada de minim 30,00 m.

- **Obligativitatea obtinerii Acordului de Mediu si Aviz ISU pentru folosintele industriale situate in zona ce intra sub incidenta directivei SEVESO II.**

- Pana la obtinerea avizului SGA pentru constructii situate in zona de protectie a vail Zalaului.

- Pentru constructiile noi prevazute in culoarul de protectie si de siguranta al LEA 110 kv, este obligatoriu obtinerea avizului de amplasament favorabil de la SC FDDE ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD, conform normelor tehnice in vigoare, in urma elaborarii unui studiu de coexistenta si/sau a unei analize de risc prin care se vor stabili: tipul constructiei, nivelul de inaltime si regimul tehnic din care reies conditiile de apropiere intre LEA si obiectivul construit in conditii specifice de verificare.”

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

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
  - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
  - 12 m din ax drum judetean/ ocolitor, pe ambele parti;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
  - 3 m de la ecartament cale ferata existenta in zona, pe ambele parti;
- culoare de protectie fata de:
  - statie de transformare, LEA 220/ 110/ 20kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
  - statii de pompare/ tratare;
  - conducta de aductiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanti;
  - 3 m de o parte si de alta pentru conducta de gaz PE de medie presiune, existenta;
  - 3 m de o parte si de alta a canalului colector ape menajere existent in zona;
  - 4 m de la LEA 110 kV fata de orice parte a cladirii;
  - 0,5 m de o parte si de alta fata de cablu de fibra optica existent.
  - 0,8 m de o parte si de alta pentru LES de medie sau/ si joasa tensiune.

### **Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

**Art. 9** Caracteristici ale parcelelor:

In cadrul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000,00 mp, cu front la strada de minim 20,00 m;

Pentru celelalte categorii de functiuni, dimensiunea minima a parcelei construibile este de 1000 mp cu front minim la strada de minim 18,0 m.

In cazul in care se doreste realizarea unor constructii de anvergura, care necesita comasarea mai multor parcele existente se va realiza un PUD pentru zonele studiate.

**Art. 10** Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Se va mentine neschimbata amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al strazii, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii.

Amplasarea constructiilor noi se va face retras fata de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranta si protectie a cailor de comunicatie, dar nu mai putin de 5,00 m.

Zona de siguranta pentru caile de circulatie:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;
- 20 m din ax cale ferata de o parte si de alta; (3,00 m din ax cale ferata uzinala existenta in zona);

Zona de protectie pentru caile de circulatie

- 22 m din axul drumului pt DN;
- 20 m din axul drumului pt DJ;
- 18 m din axul drumului pt DC;
- 100 m din ax pt calea ferata;

Prin PUZ se propune ca pe partea dreapta a directiei de mers, spre gara, la **bulevardul Mihai Viteazu**, aliniamentul constructiilor noi sa se faca la distanta de **5,00 m** fata de marginea imbracamintii asfaltice existente. Constructiile existente vor pastra aliniamentul existent.

In cazul amplasarii unor dotari de interes public retragerea fata de aliniament se poate mari, astfel incat sa permita amenajarea unui spatiu public reprezentativ.

Cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornise sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;

Pentru constructiile situate pe strada Maciesilor, partea stanga, se va pastra aliniamentul existent, la 7,00 m fata de limita de proprietate. Constructiile noi vor respecta aliniamentul existent.

Pentru strazile noi proiectate in interiorul zonei studiate se va pastra urmatorul aliniament:

- pentru **Strada 1** strada ce va fi situata langa valea Zalaului, pe traseul actual a strazii existente, dupa modernizarea acesteia cu o latime de 8,50 m (7 m carosabil si 1,5 m trotuar) se va respecta un aliniament propus de 10,00 m de la limita domeniului public propus (zona de despartire intre trotuarului proiectat si proprietati);
- pentru **Strada 4**, strada situata in partea estica, si care urmareste limita de intravilan existent se propune un aliniament de 10,00 m de la trotuar;
- pentru **Strada 2**, strada paralela cu str. Depozitelor - strada unde a fost realizat initial un PUZ, se va pastra aliniamentul propus prin PUZ, adica 9,50 m de la trotuarul proiectat.

Pentru constructiile propuse pe strada Depozitelor, partea dreapta, se va respecta un aliniament propus la 7,00 m de marginea imbracamintii asfaltice existente.

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

In cazul in care pe limita laterala/ posterioara a parcelei exista calcane ale cladirilor vecine, noua constructie se va alipi la calcane.

In cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealalta limita se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta egala cu  $\frac{1}{2}$  din inaltime, dar nu mai putin de 3 m.

In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **3,00 m** pe cel putin o latura.

Se va asigura o distanta de 5,00 m fata de o limita laterala pentru a asigura accesul in spatele parcelei pe o latura.

Se va respecta Codul Civil.

In cazul constructiilor in regim izolat, distanta minima fata de limita posterioara este de  $h/2$  la cornisa, dar nu mai putin de 3 m.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii intre cladiri (cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele,  $D=H$ ).

Se va asigura distanta necesara interventiilor in caz de incendiu (minim 3,5 m);

**Art. 12** Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale

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

**Art. 13** Circulatii/ accese carosabile

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

Se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

Se vor prevedea urmatoarele accese separate: acces oficial, pentru personal, pentru public - (cu locuri de parcare aferente), de serviciu (fara sa intersecteze accesul oficial);

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori/ vizitatori, personal si aprovizionare (fara sa

intersecteze accesele consumatorilor/ vizitatorilor). Se vor prevedea alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului.

In cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): cele cu o lungime de maximum 30 m - 1 banda de 3,5 m latime; cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minim 2 benzi (total 5, 6 sau 7 m conform PUZ), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

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

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

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

#### **Art. 14 Circulatii/ acces pietonale**

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

Toate caile pietonale vor avea latimea libera de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la interectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50x1,50 m pt manevra scaun rulant) si inaltimea de max. 0,20 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### **Art. 15** Necesarul de parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. normativului P142/1993 si anexeii nr. 5 aferente HGR 525/ 1996 republicata in 2002.

Stationarea autovehicolelor necesare functionarii duferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate se poate realiza un parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv.

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane".

### **Art. 16** Inaltimea maxima a cladirilor

Inaltimea maxima admisibila nu va depasi distanta dintre aliniamente.

Pentru Zona I se propune ca inaltimea maxima admisa sa fie de D+P+M(E).

Pentru zonele II si III limita de inaltime maxima admisa este de D+P+M(E).

In cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o crestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

In cazul unor volume mai inalte decat cele maxime admise, pentru acordarea autorizatiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic in vederea protejarii perspectivelor valoroase si a siluetei municipiului.

Se va respecta Codul Civil.

Pentru constructii proiectate in zonele de protectie a liniilor electrice LEA de 110 kV, inaltimea constructiilor va respecta cerintele normativului NTE 003/04/00 pentru constructia liniilor aerine de energie electrica cu tensiuni peste 1000V, cu avizul operatorului de retea.

- Pentru constructiile noi prevazute in culoarul de protectie si de siguranta al LEA 110 kv, este obligatoriu obtinerea avizului de amplasament favorabil de la SC FDDE ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD, conform normelor tehnice in vigoare, in urma elaborarii unui studiu de coexistenta si/sau a unei analize de risc prin care se vor stabili: tipul constructiei, nivelul de inaltime si regimul tehnic din care reies conditiile de apropiere intre LEA si obiectivul construit in conditii specifice de verificare."

### **Art. 17** Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansabluri compositionale care sa tina seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, de coerenta si eleganta.

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

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

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

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

Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade.

Pentru cladirile traversate de linii electrice LEA 110kV este obligatoriu ca invelitoarea acoperisului cladirii sa fie neinflamabila; in cazul invelitorilor metalice este necesara legarea lor la pamant.

#### **Art. 18** Conditii de echipare edilitara

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retele edilitare publice.

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

de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar;

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

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

Canalizarea menajera - racordarea la reteaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizarea pluviala - amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reteaua publica colectoare a acestora - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Rețele electrice, telefonie si CATV - cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea, si rețelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran - in caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor, bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie amplaae la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

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

Salubritate - orice unitate va fi prevazuta cu amenajari in interiorul parcelei pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

#### **Art. 19 Spatii plantate**

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp;

Se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor, arborii importanti existenti, avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore, se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile palantate publice din proximitate;

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

Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 m inaltime;

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

Realizarea unei zone verzi de cel putin 1.00 m latime de la limita proprietatii spre interiorul parcelei (spatii verzi si plantatii de aliniament) ;

In parcelele institutiilor si serviciilor, prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;  
Spatii verzi amenajate - minim 25% din suprafata de teren.

#### **Art. 20 Imprejmuiri**

Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 2,00 m cu un soclu opac de 0,60 m;

Imprejmuirea la strada va fi dublata de un gard viu.

Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, terase.

Imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2,50 metri.

#### **Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis**

**POT = MAX 40 %**

In cazul in care POT existent > POT max. admis se interzic constructii noi/ extinderi pe orizontala

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

**CUT= max. 0,90 ( max D+P+M(E), maxim 9 m la cornisa sau streasina).**

### **III.2. ZONA SPATII VERZI, PROTECTIE - SV3**

#### **Cap. 1 - Generalitati**

**Art. 1** Intreaga zona situata intre liniile de cale ferata si Strada 1 proiectata va avea functiunea de zona verde. La bulevardul Mihai Viteazu exista spatii verzi publice cu acces nelimitat - scuaruri (spatii verzi amenajate cuprinse in registrul spatiilor verzi) si culoare de protectie fata de infrastructura tehnica.

**Art. 2** Functiunea dominanta este :

- perdele de protectie - plantatii si amenajari de benzi din vegetatie forestiera/ arboricola existente si propuse;
- plantatii de protectie a versantilor;
- spatii verzi pentru protectia lacurilor si cursurilor de apa;
- culoare de protectie fata de infrastructura tehnica.

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

## **Cap. 2 - Utilizarea functionala a terenurilor**

### **Art. 4 Utilizari permise:**

- plantarea de arbori, arbusti/ plante ierboase (flori, liane)/ amenajari florale/ plante agatatoare/ gazon; ape curgatoare/ statatoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scari; banci, pergole, sculturi, mobilier si corpuri de iluminat - circa 70% din teren;
- alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere, accese, parcuri - maxim 10% din spatiul verde existent;

### **Art. 5 Utilizari permise cu conditii:**

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

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

- nu se admit niciun fel de interventii care degradeaza caracterul zonei protejate;
- este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor in perimetrul de protectie;
- se interzice taierea de arbori fara autorizatia autoritatilor locale abilitate;
- este interzisa schimbarea destinatiilor spatiilor verzi cuprinse in registrul spatiilor verzi al municipiului, indiferent de tipul de proprietate asupra acestora;

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

- pana la stabilizarea versantilor, pe baza de expertiza geotehnica:
  - pe terenurile cu alunecari de teren declansate si cu risc ridicat de alunecari de teren si prabusiri;
- pana la consolidarea/ stabilizarea situatiei, conform expertizelor geotehnice, respectiv redimensionare hidraulica:
  - pe terenuri cu alunecari de teren stabilizate/ risc mediu-mic de alunecari de teren;
  - pe terenurile cu tasare activa;
  - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanti/ ridicarea nivelului panzei freatice/ revarsare;
  - poduri subdimensionate dpdv hidraulic;

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

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
  - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;

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

### **Cap. 3. Conditii si conformare a constructiilor**

**Art. 9** Caracteristici ale parcelelor (suprafata , forma dimensiune).

Se impune o suprafata de minim 26 mp/ locuitor, pentru spatii verzi in intravilan.

**Art. 10** Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- nu este cazul

**Art.12** Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale

- nu este cazul

**Art. 13** Circulatii/ accese carosabile

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

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

**Art. 14** Circulatii/ accese pietonale

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

Toate caile pietonale vor avea latime libera de minim 1,50 m (se admite minim 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la intersectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50x1,50 m pentru manevra scaun rulant) si inaltime de maxim 0,20 m.

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

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

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

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

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

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

#### **Art.17 Aspectul exterior al cladirilor**

- nu este cazul

#### **Art. 18 Conditii de echipare edilitara**

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice.

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

- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;

- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fatadele principale/ ganguri;

- orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta, subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei;

- orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar.

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

Toate deseurile organice vor fi compostate in gropi, urmand a fi folosite, ca si ingrasamant chimic. Deseurile anorganice ce nu pot fi fermentate, se vor colecta si transporta la groapa de gunoi zonala.

Art.19. Spatii plantate - conf. HGR 525/1996 republicata

	Spatii verzi de folosinta generala	Suprafata ha	Raza de servire		Norma mp/ locuitor	Vizitatori % din pop. totala
			km	minute		
1	Scuar	0,3-3	0,5	6	2,5	20
2	Gradina	3-20	1,5	25	2,5	
3	Parc	peste 20	3,0-4,0	45	8,0	
4	Perdele de protectie	-	-	-	2,0	-



Total spatii de folosinta generala - intravilan	15,0	
-------------------------------------------------	------	--

#### **Art. 20 Imprejmuiri**

Parcelele vor putea avea imprejmuiri transparente si cu gard viu, cu inaltimea de maximum 0,90 m. Suprafata imprejmuirilor va fi tratata decorativ.

#### **Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului**

POT maxim = 10% - pt constructii.

#### **Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului**

CUT maxim = 0,10 - pt. Constructii.

### **III.3. - ZONA AFERENTA UNITATILOR DE DEPOZITARE UID - ZONA PUZ EXISTENT - “ATELIERE DE MANUFACTURA, PRESTARI SERVICII SI SPATII DE DEPOZITARE - ACTIVITATI NEPOLUANTE”**

#### **1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona studiata, conform PUG este situata in zona unitatilor de productie industriale si de depozitare (UID) ce este reprezentata de terenurile rezervate actualelor si/ sau viitoarelor unitati productive (industriale si depozitare) si este reprezentata de Subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare, propuse avand indicativul UID2.

#### **Funciunea dominanta a zonei**

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

#### **Funciunile complementare admise ale zonei**

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

#### **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **Utilizari permise**

- toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament;
- ateliere manufactura, prestari servicii, spatii de depozitare;
- sedii de firma;
- constructii pentru comert si alimentatie publica;
- constructii anexe ce deservesc activitatea specifica zonei;
- lucrari si constructii pentru echipare edilitare;
- circulatie pietonala si auto, platforme betonate;
- spatii verzi de protectie si de aliniament;
- imprejmuiri.

##### **Utilizari permise cu conditii**

- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare constructiilor din zona (garaje, magazine, copertine, etc.);
- amenajare de spatii verzi in interiorul proprietatii dotate cu mobilier de gradina, zone de odihna, etc

#### **Interdictii permanente:**

- locuinte, dotari social-culturale;
- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decat cele specifice pentru animalele de paza;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane, cu exceptia zonelor special amenajate pentru colectare selectiva a deseurilor rezultate din activitatea desfasurata (deseuri menajere, sticla, hartie, PET, etc);

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

- **Orientarea față de punctele cardinale.**

Se va face astfel incat sa asigure iluminatul natural optim in fuctie de profilul activitatii desfasurate.

- **Amplasarea față de drumurile publice**

Se va tine cont de zona drumurilor existente si proiectate.

Se propune amenajarea unui drum (carosabil) de 7.00 m si zona de circulatie pietonala de 1.00 m de o parte a acestuia.

Aliniamentul constructiilor va fi stabilit la 9,50 m fata de marginea trotuarului proiectat din partea vestica a proprietatii.

- **Amplasarea față de căile navigabile existente si cursuri de apă cu potential navigabil**

Nu este cazul.

- **Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.**

Nu este cazul

- **Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

- **Retrageri față de fâsia de protectie a frontierei**

Nu este cazul.

- **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea constructiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în plansa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE .

- aliniament nr. 1 va fi dat de amplasarea constructiilor la distanta de minim 9,50 m fata de limita domeniului public ( marginea trotuarului proiectat prin modernizarea drumului existent) din partea vestica a proprietatii.

- aliniamentul nr. 2 va fi dat de limita zonei de protectie fata de linia electrica aeriana existenta in zona.

- **Amplasarea in interiorul parcelei**

- a. fata de limitele laterale si posterioare**

- se va pastra o distanta de min. 2,00 m 8,00 m fata de limitele laterale

- b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime fata de limitele laterale si posterioare, precum si a distantei minime intre cladiri ( $D=H$ ), dar nu mai putin de 10,00 m.

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

- **Accese carosabile**

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

Se va intocmi un proiect tehnic pentru realizarea drumului principal de acces din care se va face accesul la fiecare proprietate;

In interiorul parcelelei s-au prevazut platforme betonate pentru parcar, accese, alei si trotuare.

În sistematizarea pe verticală preconizată s-a urmărit să se separe total scurgerea apelor meteorice să nu ajungă pe aleile betonate, care ar putea fi înnoroiate la ploi torențiale. Suprafata betonata va fi pozata pe un pat de balast pentru ruperea capilaritatii, betonul C12/15 si armat cu plasa din fier beton Ø10 cu ochiuri de 10x10 sub care este prevazut un strat de nisip compactat cu o grosime de G=15 cm.

Drumurile se executa cu panta transversala de 2% cu rigole din beton cu sectiunea de 30x20 cm.

- **Accese pietonale**

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

Toate caile pietonale vor avea latime libera de minim 1,50 m ( se admit min. 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la intersectii si

schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50x1,50 m pt. manevra scaun rulant) si inaltime de max. 0,20 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **• Racordarea la retelele existente**

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice.

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

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente;

- Alimentarea cu energie electrică;
- Asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;
- Colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajare reziduale și a deșeurilor.

Realizarea de soluții de echipare edilitară în sistem individual până la realizarea acestora în sistem centralizat trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

- **Realizarea de rețele noi**

- zona studiata nedispunand de rețele edilitare (doar rețea electrica), extinderea rețelelor și pentru zona studiata se va face prin realizarea unor proiecte tehnice separate;

- **Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare**

Retelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicatii sunt proprietatea publică a localității.

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

- **Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform situatiei actuale;
- parcelele vor avea un front minim la strada de 20,00 m și suprafata de 2000 mp;

- **Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi inaltimea va fi,  $H_{max} \text{ streasina} = 12,00 \text{ m}; P+2E$

- **Aspectul exterior al constructiilor**

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de constructii contemporane.

- **Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 65\%$ ;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 1.50 \text{ mpAdc/mp teren}$

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

- **Parcaje**

- nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
- suprafetele parcajelor se determină în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor în vigoare.
- se vor prevedea cel putin 3-5 locuri de parcare in interiorul parcelei, la o suprafata construita de 200 mp.

- **Spatii verzi**

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

- de separare a sectiilor cu procese de productie specifice;
- de filtru protector;
- de dirijare a curenților de aer (formarea curenților verticali);
- de odihna si echilibru psihologic;
- estetic;

Se vor folosi plante rezistente la gradul de nocivitate respectiv (plop canadian, artar).

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

- **Imprejmuiri**

Parcelele vor avea imprejmuiri opace din materiale rezistente si cu gard viu, cu inaltimea de maxim 2,10 m. Spre strada principala, suprafata imprejmuirilor va fi tratata decorativ.

### **III.4. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE (CC)**

#### **Capitolul 1 : Generalitati**

**Art. 1** Zona pentru cai de comunicatii si constructii aferente CC cuprinde subzonele:

- Subzona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente CC1;
- Subzona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente CC2;

**Art. 2** Functiunea dominanta este:

CC1 - circulatia/ stationarea rutiera

Drumurile sunt cai de comunicatie terestra special amenajate pentru circulatia vehiculelor si pietonilor.

Drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue in traversarea localitatii, servind totodata si ca strazi

Zona drumului public/ strazi cuprinde: ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

Ampriza este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului / strazi: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, suprafete adiacente pentru parcaje, stationari sau opriri, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizare rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, pentru siguranta circulatiei ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrari de consolidare ale terenului drumului si altele asemenea.

Zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.

#### CC2 - circulatia/ stationarea feroviara

Infrastructura feroviara reprezinta ansamblul elementelor necesare circulatiei si manevrei materialului rulant, cladirile statiilor de cale ferata cu facilitatile aferente, precum si celelalte cladiri si facilitati destinate desfasurarii transportului feroviar.

Fac parte integranta din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, constructiile de aparare si consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviara si alte dotari pentru siguranta circulatiei, terenurile si plantatiile care fac parte din zona caii ferate, mai putin zonele de protectie.

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare cuprinde fasiile de teren in limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiilor trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar in limita de maxim 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate care servesc sub orice forma functionarii acesteia.

#### **Art. 3** Functiuni complementare:

CC1 - constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare, parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv magazine, restaurante, etc.); conducte de apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petoliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen; perdele vegetale si panouri din materiale fonoabsorbante;

CC2 - constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata; constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei; instalatii fixe pentru tractiune electrica; instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructii



aferele acestora; perdele vegetale si panouri din materiale fonoabsorbante.

## **Capitolul 2- Utilizarea functionala a terenurilor**

### **Art. 4 Utilizări admise.**

- căi de comunicatie rutieră si feroviara si constructiile aferente
- unitati ale intreprinderilor de transport, garaje
- spatii alveolare carosabile pentru transportul în comun
- trotuare si circulatii pietonale
- refugii si treceri de pietoni
- retele tehnico-edilitare
- spatii verzi amenajate
- parcaje pentru salariati si pentru călători.
- lucrări de terasamente, lucrari de arta;
- functiuni complementare pentru deservirea populatiei;

### **Art. 5 Utilizări admise cu conditionări.**

- incintele unitătilor de transport si garajele publice vor obtine avizul de mediu si se vor încadra în normele admisibile de poluare si de asigurare împotriva riscului de incendiu si explozie.

- garajele si parcajele publice vor fi plantate si înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înăltime.

- lucrările, constructiile, amenajările amplasate în zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică si alte lucrări de acelasi gen);

- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulatiei (capacitate, fluentă, sigurantă);

- se vor obtine avizele si acordurile impuse de legislatia specifica;

- constructiile permise pot fi realizate cu conditia sa se ia toate masurile pentru a nu provoca alunecari de teren, surpari sau nu modifica echilibrul panzei freatice;

### **Art. 6 Utilizări interzise.**

- se interzic orice utilizări care afectează buna functionare si diminuează posibilitătile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice constructii sau amenajări **pe terenurile rezervate** pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;

- modernizarea intersectiilor;

- realizarea spatiilor de parcare;

- amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de materiale care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;

- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care ar provoca degradarea infrastructurii căilor feroviare, a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- se interzice :
  - cuplarea clădirilor cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
  - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

**Art. 7** Interdicții temporare se stabilesc:

- până la elaborarea DTAC și până la obținerea avizelor de specialitate
- până la obținerea avizului administratorilor de rețele, conform legislației în vigoare;

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

- Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- Executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrări care periclitizează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- Efectuarea oricărui lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări, sau care ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor rutiere și ferate, a zonei de protecție precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- În zonele de siguranță față de cai de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți
  - 3 m de la calea ferată de o parte și de alta (cu avizul

### Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### Art.9 Caracateristici ale parcelelor

##### CC1

Strazile se clasifica in patru categorii, in functie de numarul benzilor de circulatie ale partii carosabile

- categoria I, cu sase benzi de circulatie;
- categoria II, cu patru benzi de circulatie;
- categoria III, cu doua benzi de circulatie;
- categoria IV, cu o banda de circulatie.

Categoria strazi	Numarul benzii de circulatie	Latimea unei benzi de circulatie, m	Latimea partii carosabile, m
I	6	3,50	21,00
II	4	3,50	14,00
III	2	3,00-3,50	6,00-7,00
IV	1	3,00-3,50	3,00-3,50

Reteaua stradala se compune din:

- reseaua principala de circulatie, compusa din strazile de categoria I si II, care asigura legaturi interzonale, transporturi in comun, transportul greu tehnologic, penetratii si tranzitul prin localitate; in reseaua principala de circulatie se includ si strazile de categoria III, in cazul in care acestea preiau unele din functiunile enumerate mai sus.

- reseaua secundara de circulatie, compusa din strazile de categoria III si IV, care asigura accesese si legaturile locale;

- reseaua de dotari a circulatiei, compusa din parcaje, statii de transport in comun, statii de intretinere si alimentare a autovehiculelor, etc.

Viteza de baza se stabileste in raport cu categoria strazii, intensitatea medie a circulatiei si conditiile locale.

Categoria strazii	Viteza de baza km/ora
I	60
II	50...60
III	40...50
IV	<=25
Categoria strazii	Raze racord (m)
I si II	12...25
III	9...15
IV	6...12

Strazile de deservire locala care se infunda si au lungimea mai mare de 50 m, se prevad la capat cu amenajari pentru intoarcerea autovehiculelor: platforme, bucle sau teuri.

Pe strazile cu o singura banda de circulatie se prevad largiri ale partii carosabile necesare intalnirilor si depasirilor de autovehicule.

Aceste largiri se amenajeaza ca o a doua banda de circulatie de 10...15 m lungime si se amplaseaza la intervale de 100 m, in aliniamente, precum si in curbele cu vizibilitate mai mica de 50 m.

**Dimensionarea elementelor de strazi se prezinta astfel:**

Categoria strazii	Numar benzi	Latime carosabil (m)	Elementele strazii	Dimensiunile elementelor strazii, in m, in functie de numarul de pietoni pe ora pentru trotuare amplasate:					
				Langa locuinte					
				Pana la 800	1600	2400	3200	4000	4800
				Langa magazine					
				Pana la 700	1400	2100	2800	3500	4200
I	6	21,00	Trotuar	1,00	1,50	2,25	3,00	4,00	5,00
			Fasie libera	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
			Latime totala	27,00	28,00	29,50	31,00	33,00	35,00
II	4	14,00	Trotuar	1,00	1,50	2,25	3,00	4,00	-
			Fasie libera	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	-
			Latime totala	12,00	20,0	21,50	23,00	25,0	-
III	2	7,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fasie libera	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Latime totala	12,00	13,0	14,0	16,00	-	-
			Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fasie libera	-	-	-	-	-	-
			Latime totala	9,00	10,00	11,00	13,00	-	-
	2	6,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fasie libera	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Latime totala	11,00	12,00	13,00	15,00	-	-
			Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fasie libera	-	-	-	-	-	-
			Latime totala	8,00	9,00	10,00	12,00	-	-
IV	1	3,50	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Fasie libera	-	-	-	-	-	-
			Latime totala	5,50	-	-	-	-	-
	3,00	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-	
		Fasie libera	-	-	-	-	-	-	
		Latime totala	5,00	-	-	-	-	-	

#### **Art.18** Conditii de echipare edilitara

Rețelele si instalatiile tehnico-edilitare situate in ampriza drumurilor sunt:

- instalatii necesare functionarii drumului: canalizarea pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, rețeaua de stropit spatii verzi, stalpii pentru telecomunicatii;
- instalatiile edilitare necesare locuintelor si institutii si servicii, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza, de regula, in afara partii carosabile a drumului public sau in galerii vizitabile. Constructia,

repararea si intretinerea acestor lucrari, in zona drumului public, se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice.

- orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta/ subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei;

- orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar;

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

Conditii speciale de amplasare, pe categorii de retele:

- retelele subterane electrice si de telecomunicatii, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomanda sa se pozeze separat, de o parte si de alta a strazii;

- retelele de tractiune electrica se amplaseaza langa fundatiile stalpilor sustinatori respectivi;

- retelele de telecomunicatii se recomanda sa se pozeze in zona cuprinsa intre frontul de aliniere a constructiilor si partea carosabila a strazii;

- retelele de gaze naturale, se recomanda sa se pozeze pe zona necarosabila a strazii, pe partea opusa canalizatiilor telefonice;

- distanta minima intre conducte si canale, precum si dintre acestea si constructiile existente trebuie sa asigure stabilitatea constructiilor, tinandu-se seama de adancimea de fundare, precum si de caracteristicile geotehnice ale terenului.

Amplasarea instalatiilor, distantele de pozare si dimensiunile constructive vor respecta prevederile documentatiilor tehnice.

Retelele de energie electrica de inalta tensiune si canalizare se proiecteaza si se realizeaza pe trasee independente, corespunzator normelor tehnice.

La proiectarea canalelor se vor lua masuri pentru protejarea acestora fata de agresivitatea apelor subterane, cat si pt protejarea straturilor rutiere si a surselor de apa, a solului.

#### **Art.19. Spatii plantate**

In cadrul oricarui obiectiv se vor prevedea spatii verzi amenajate, care vor participa la agrementarea incintei respective, minim 20% din suprafata terenului, iar daca nu este posibil se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/si inverzirea fatadelor si balcoanelor, care vor fi amplasate astfel incat sa participe la agrementarea spatiului public.

Se vor identifica, pastra si proteja toti arborii mai inalti de 4 m.

Ampasarea pomilor in localitati se face cu acordul administratorului drumului public. Alegerea speciilor si asocierea lor in plantatii trebuie sa corespunda conditiilor de clima si de sol.

Se interzice amplasarea pomilor in interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Latimile fasiilor verzi situate in profilul transversal al strazii, in functie de felul plantatiei, vor fi:

- pentru plantatii de pomi intr-un sir minim 1,00 m;
- pentru plantatii de arbusti minim 0,75-1,00 m;
- pentru gazon si flori minim 0,75-1,00 m;

Plantarea arborilor se poate face si in ochiuri patrute, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 x 1,00 m, sau circular, cu diametru de 1,00 m, care se recomanda sa fie acoperite cu gratare metalice.

Se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile in care sunt amplasate retele si instalatii edilitare subterane.

Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si traversarile pentru pietoni.

Plantatiile cu garduri vii se executa la lucrari ornamentale, precum si la perdele de protectie. Gardurile vii nu trebuie sa preecliteze siguranta circulatiei rutiere.

### **III.5. ZONA PENTRU CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE - TE**

#### **Capitolul 1 : Generalitati**

**Art. 1** Zona pentru constructii tehnico-edilitare - TE

**Art. 2** Functiunea dominanta a zonei este retele si constructii tehnico-edilitare.

**Art. 3** Functiunile complementare: spatii verzi, cai de comunicatie.

#### **Capitolul 2 Utilizarea functionala a terenurilor**

**Art. 4** - Utilizări admise.

- captari de apa, statii de pompare, rezervoare de apa ;
- posturi/statii de transformare
- centrale termice ;
- statii de reglare masura gaz ;
- antene GSM ;
- retele tehnico-edilitare (apa, canalizare, LEA, telefonie, gaz, termoficare) ;
- constructii aferente retelelor tehnico -edilitare;
- alte instalatii edilitare.

**Art. 5** Utilizări admise cu conditii

Toate retelele edilitare se vor executa subteran in intravilan ;

Echiparea tehnico-edilitara se va realiza numai pe baza proiectelor de executie elaborate de specialisti in domeniu, cu avizul forurilor competente.

**Art. 6** Utilizări interzise :

Orice activitati, amenajari sau constructii in afara celor de echipare edilitara.

**Art. 7** Interdictii temporare se stabilesc

- pana la obtinerea AC pe baza de DTAC.
- pana la obtinerea avizului administratorilor de retele

**Art. 8 Interdictii totale**

- orice activitati, amenajari sau constructii in afara celor de echipare edilitara

**Capitolul 3 Conditii de amplasare, echipare si conformare a clădirilor**

**Art.9 Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

**Art.10 Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor/intre ele**

Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

**Art.11 Circulatii si accese carosabile/pietonale**

Se vor asigura accese carosabile la toate constructiile aferente retelelor tehnico-edilitare, de min.3,8 latime pe 4,2m inaltime

Se vor asigura ciruculatii pietonale de min 1m latime la toate constructiile aferente retelelor tehnico-edilitare.

**Art.12 Stationarea autovehiculelor**

Se va asigura un loc de parcare pentru autospeciala, langa constructie.

**Art.13 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

**Art.14 Aspectul exterior al cladirilor**

Nu este cazul

**Art.15 Conditii de echipare edilitara**

Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

**Art.16 Spatii verzi si spatii plantate**

Parcelele se vor asigura cu perdele de protectie in valoare de min. 20% din suprafata terenului.

**Art.17 Imprejmui**

Constructiile aferente echiparii tehnico-edilitare se vor imprejmui conform normelor in vigoare.

## **IV. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

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

UTR-urile se identifică cu subzonele funcționale.

Intocmit,  
Arh. Corneliu Stefan Zebacinski



# ANEXELE REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

## **Anexa Nr. 1**

*la regulament*

### **AMPLASAREA**

#### **construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității**

##### **1.1 - Construcții administrative**

1.1.1 - Sediul Parlamentului

1.1.2 - Sediul Președinției

1.1.3 - Sediul Guvernului

1.1.4 - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5 - Sediul Curții Constituționale

1.1.6 - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7 - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8 - Sedii de prefecturi

1.1.9 - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.10 - Sedii de primării

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală

1.1.11 - Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

- filiale

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

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

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

1.1.13 - Sedii de birouri

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

##### **1.2 - Construcții financiar-bancare**

1.2.1 - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală  
Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală

1.2.2 - Sedii de bănci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală  
- filiale

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

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

Amplasament: în zona centrală/de interes.

##### **1.3 - Construcții comerciale**

1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.2 - Magazin general  
Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

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

#### 1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

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

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

#### 1.3.4 - Piața agroalimentară

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

#### 1.3.5 - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

#### 1.3.6 - Alimentație publică

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

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

#### 1.3.7 - Servicii

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

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

#### 1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

### **1.4 - Construcții de cult**

#### 1.4.1 - Lăcașe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

#### 1.4.2 - Mănăstiri

#### 1.4.3 - Schituri

Amplasament: în afara localităților

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale

#### 1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localității

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

### **1.5 - Construcții de cultură**

#### 1.5.1 - Expoziții

#### 1.5.2 - Muzee

#### 1.5.3 - Biblioteci

#### 1.5.4 - Cluburi

#### 1.5.5 - Săli de reuniune

#### 1.5.6 - Cazinouri

#### 1.5.7 - Case de cultură

#### 1.5.8 - Centre și complexe culturale

#### 1.5.9 - Cinematografe

#### 1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși

#### 1.5.11 - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde

- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement

- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

#### 1.5.12 - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

### **1.6 - Construcții de învățământ**

#### 1.6.1 - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

1.6.2 - Școli primare

1.6.3 - Școli gimnaziale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Școli postliceale

1.6.6 - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

1.6.7 - Învățământ superior

Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

### **1.7 - Construcții de sănătate**

1.7.1 - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2 - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4 - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5 - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

1.7.6 - Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8 - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

1.7.9 - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.10 - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

### **1.8 - Construcții și amenajări sportive**

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau

oglinzi de apă

1.8.4 - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

### **1.9 - Construcții de agrement**

1.9.1 - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

### **1.10 - Construcții de turism**

1.10.1 - Hotel \* \_\*\*\*\*\*

1.10.2 - Hotel-apartament \* \_\*\*\*\*\*

1.10.3 - Motel \* \*\*

1.10.4 - Vile \*\* \_\*\*\*\*\*

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5 - Bungalouri \* \*\*\*

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

1.10.6 - Cabane categoria \* \*\*\*

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7 - Campinguri \* \_\*\*\*\*

1.10.8 - Sate de vacanță \*\* \_\*\*\*

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

### **1.11 - Construcții de locuințe**

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

## **Anexa Nr. 2**

*la regulament*

### **PROCENTUL de ocupare a terenurilor**

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

#### **2.1 - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:**

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidențiale

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35% 2.1.5

- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20% 2.1.5

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6 - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

2.1.7 - Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

## **2.2 - Condiții de amplasare în cadrul terenului**

### **2.2.1 - Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni**

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m<sup>2</sup>/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

### **2.2.2 - Construcții de învățământ**

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m<sup>2</sup>/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m<sup>2</sup>/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădina de flori) din terenul total.

### **2.2.3 - Construcții de sănătate**

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m<sup>2</sup>/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m<sup>2</sup>/copil pentru creșe și de 40 m<sup>2</sup>/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

### **2.2.4 - Construcții și amenajări sportive**

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct.

1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

2.2.5 - Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

### **Anexa Nr. 3**

*la regulament*

## **ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale**

### **3.1 - Construcții administrative și financiar-bancare**

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

### **3.2 - Construcții comerciale**

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

### **3.3 - Construcții de cult**

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

### **3.4 - Construcții de cultură**

3.4.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 - 1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.4.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

### **3.5 - Construcții de învățământ**

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de atelier și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

### **3.6 - Construcții de sănătate**

3.6.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

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

3.6.2 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3 - Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

### **3.7 - Construcții și amenajări sportive**

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile

terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

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

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

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

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

### **3.8 - Construcții de agrement**

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

### **3.9 - Construcții de turism**

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

### **3.10 - Construcțiile de locuințe**

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

## **Anexa Nr. 4**

*la regulament*

## **ACCESE CAROSABILE**

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

### **4.1 - Construcții administrative**

4.1.1 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
  - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
  - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
  - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11

- 1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

### **4.2 - Construcții financiar-bancare**

4.2.1 - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

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

### **4.3 - Construcții comerciale**

4.3.1 - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

### **4.4 - Construcții de cult**

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

### **4.5 - Construcții de cultură**



4.5.1 - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2 - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

#### **4.6 - Construcții de învățământ**

4.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2 - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

#### **4.7 - Construcții de sănătate**

4.7.1 - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

#### **4.8 - Construcții și amenajări sportive**

4.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

#### **4.9 - Construcții și amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

#### **4.10 - Construcții de turism**

4.10.1 - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3 - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

#### **4.11 - Construcții de locuințe**

4.11.1 - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m

vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2 - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3 - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accese la parcaje și garaje.

#### **4.12 - Toate categoriile de construcții**

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

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

### **Anexa Nr. 5**

*la regulament*

## **PARCAJE**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

#### **5.1 - Construcții administrative**

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

#### **5.2 - Construcții financiar-bancare**

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot

fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

### **5.3 - Construcții comerciale**

5.3.1 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

### **5.4 - Construcții de cult**

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

### **5.5 - Construcții culturale**

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

### **5.6 - Construcții de învățământ**

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

### **5.7 - Construcții de sănătate**

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

### **5.8 - Construcții sportive**

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

### **5.9 - Construcții și amenajări de agrement**

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de

persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

#### **5.10 - Construcții de turism**

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

#### **5.11 - Construcții de locuințe**

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

#### **5.12 - Construcții industriale**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

#### **5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,**

pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

### **Anexa Nr. 6**

*la regulament*

## **SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

#### **6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare**

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

#### **6.2 - Construcții comerciale**

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

#### **6.3 - Construcții de cult**

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

#### **6.4 - Construcții culturale**

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

#### **6.5 - Construcții de sănătate**

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8

vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m<sup>2</sup>/bolnav.

6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m<sup>2</sup>/copil.

#### **6.6 - Construcții și amenajări sportive**

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

#### **6.7 - Construcții de turism și agrement**

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

#### **6.8 - Construcții de locuințe**

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.

#### **6.9 - Construcții industriale**

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.