



MUNICIPIUL ZALĂU CONSILIUL LOCAL

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

HOTĂRÂREA NR. 226 din 28 iulie 2017

*privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "ZONĂ DE LOCUINȚE L6" – în Municipiul Zalău
zona strazilor Petru Rareș și Ștefan cel Mare*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul Direcției Urbanism nr.31.262 /17.05.2017 , Rapoartele comisiilor de specialitate,

Vazând Certificatul de urbanism nr.1037/20.10.2015 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organisme avizatoare menționate în Referatul 22.580/7.04.2017; Avizul nr. 2/17.07.2017 – Arh. Șef;

Vazând Rapoartele privind informarea și consultarea publicului nr. 38.322/31.05.2016, nr. 65.376/5.10.2016 și nr. 43.975/12.07.2017, precum și Avizul de oportunitate aprobat prin Dispoziția primarului nr. 1585/21.09.2016,

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "ZONĂ DE LOCUINȚE L6" – în Municipiul Zalău zona strazilor Petru Rareș și Ștefan cel Mare, investitori Holhoș Samoilă și Ramona, Chis Cristian Marian, Chis Liviu și Mariana, Csiki Mike Gabor și Emese, Veres Ferencz și Judith, Roman Ioan Cornel, Miha Claudiu Sebastian și Doina Elena, Buta Ioan Marius și Maria Aurora, Pușcas Emil și Domnița , *documentație de urbanism Anexă* ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin prezenta hotărâre și în conformitate cu condițiile/restricțiile impuse prin Avizele emise de organele de specialitate .

Art.3.(1).Perioada de valabilitate a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal Zonal - ZONĂ DE LOCUINȚE L6” – în Municipiul Zalău zona strazilor Petru Rareș și Ștefan cel Mare, este de 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri ,cu posibilitatea prelungirii acesteia până la data aprobării noului PUG,prin hotărâre a consiliului local.

(2)Valabilitatea prevederilor documentației Plan Urbanistic Zonal **ZONĂ DE LOCUINȚE L6”** se extinde de drept pentru acele investiții care au început în perioada de valabilitate stabilită la alineatul precedent, până la finalizarea acestora.

Art.4. Prin responsabilitatea 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. 5.Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Arhitectului sef-Serviciul urbanism.

Art.6.Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
Potroviță Stelian

A handwritten signature in dark ink, likely belonging to Stelian Potroviță, the Secretary.

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCRĂRII:

PLAN URBANISTIC ZONAL „ ZONA DE LOCUINTE L6”

LOCALITATEA:

Zalău, str. Stefan Cel Mare si str. Petru Rares,
jud. Salaj

BENEFICIARI:

CHIS LIVIU si CHIS MARIANA
Zalău, Bld. Mihai Viteazu, nr. 79, bl. MV8,
sc. A, et.1, ap. 4, Jud. Sălaj
CHIS CRISTIAN-MARIAN
PUSCAS EMIL SI PUSCAS DOMNITA
CSIKI MIKE GABOR si MIKE EMESE VERES
FERENCZ si VERES JUDITH
ROMAN IOAN-CORNEL
MIHU CLAUDIU SEBASTIAN si DOINA ELENA
BUTA IOAN-MARIUS si MARIA-AURORA
HOLHOS SAMOILA si RAMONA



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. 785/2014

Exemplar _____ 2017

PLAN URBANISTIC ZONAL

FISA PROIECTULUI

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL „ ZONA DE LOCUINTE L6”

Proiect nr.: **785 Iunie 2014**

Beneficiari: CHIS LIVIU si CHIS MARIANA
Zalău, Bld. Mihai Viteazu, nr. 79, bl. MV8,
sc. A, et.1, ap. 4, Jud. Sălaj
CHIS CRISTIAN-MARIAN
PUSCAS EMIL SI PUSCAS DOMNITA
CSIKI MIKE GABOR si MIKE EMESE VERES
FERENCZ si VERES JUDITH
ROMAN IOAN-CORNEL
MIHU CLAUDIU SEBASTIAN si DOINA ELENA
BUTA IOAN-MARIUS si MARIA-AURORA
HOLHOS SAMOILA si RAMONA

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

Faza de proiectare: **P.U.Z.**
Data elaborării: **2015 - 2017**

FOAIE DE CAPAT

COLECTIV DE ELABORARE:

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

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

Urbanism: Arh. Corneliu Zebacinschi.....

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

Urbanism: Arh. stg. Dirjan Iuliana

	Pag.
BORDEROU GENERAL	
SECTIUNEA I - PLANUL URBANISTIC ZONAL	
Va contine:	
A. PIESE SCRISE	
VOL 1. MEMORIU DE PREZENTARE	
FISA PROIECTULUI	2
LISTA DE SEMNATURI	3
BORDEROU GENERAL AL PUZ	4
1. INTRODUCERE	
1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei	6
1.2. Obiectul lucrării	7
1.3. Surse de documentare	9
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	
2.1. Evolutia zonei	9
2.2. Incadrare in localitate	11
2.3. Elementele cadrului natural	13
2.4. Circulatia	19
2.5. Ocuparea terenului	22
2.6. Echipare edilitara	31
2.7. Probleme de mediu	32
2.8. Optiuni ale populatiei	34
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	34
3.2. Prevederi ale PUG	41
3.3. Valorificarea cadrului natural	48
3.4. Modernizarea circulatiei	49
3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici	51
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	53
3.7. Protectia mediului	58
3.8. Obiective de utilitate publica	70
4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	72
Volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ	74
I. Dispozitii generale	
1. Rolul RLU	75
2. Baza legala a elaborarii	75
3. Domeniul de aplicare	77
II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor	

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit	80
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	82
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	88
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	89
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara	90
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	91
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri	92
11. Reguli, masuri de protectie si conditii de construire in zona - in conditiile evidentierii intamplatoare a unor bunuri de patrimoniu arheologic	93

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale	94
-----------------------------------	----

B. PIESE DESENATE

Planşa nr. U01. Încadrarea în teritoriul localităţii	sc. 1/5000
Planşa nr. U02. Situaţia existentă	sc. 1/ 500
Planşa nr. U03. Reglementari urbanistice-zonificare	sc. 1/ 500
Planşa nr. U04 Reglementari-echipare edilitara	sc. 1/ 500
Planşa nr. U05. Proprietate asupra terenurilor	sc. 1/ 500

Volumul 1

MEMORIU GENERAL

AFERENT PUZ

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării:**
PLAN URBANISTIC ZONAL “ZONA DE LOCUINTE L6”

- **Beneficiari:**

CHIS LIVIU si CHIS MARIANA
Zalău, Bld. Mihai Viteazu, nr. 79, bl. MV8,
sc. A, et.1, ap. 4, Jud. Sălaj

CHIS CRISTIAN-MARIAN
PUSCAS EMIL SI PUSCAS DOMNITA
CSIKI MIKE GABOR si MIKE EMESE VERES
FERENCZ si VERES JUDITH
ROMAN IOAN-CORNEL
MIHU CLAUDIU SEBASTIAN si DOINA ELENA
BUTA IOAN-MARIUS si MARIA-AURORA
HOLHOS SAMOILA si RAMONA

- **Proiectant general:**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
„Corneliu Zebacinski”

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

- **Subproiectanti, colaboratori:**

- SC BADER PROD COM SRL ZALAU
- Ing. Topograf Ureche Ioan
- ing. Crisan Rodica

- **Data elaborării:**

OCTOMBRIE 2014 - MARTIE 2017

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- **Solicitari ale temei-program**

Terenul studiat în PUZ este cuprins în PUG Zalău aprobat în anul 2010 în zona LFCm3 - locuințe unifamiliale/ semicolective (max. 3 ap.) propuse, cu regim mic de înălțime D+P-D+P+M/P+1.

Zona studiată fiind o zona introdusă în intravilan prin PUG Zalău din anul 2010, pentru a putea construi pe aceste terenuri este necesar a se întocmi un Plan Urbanistic Zonal care să reglementeze întreaga zona studiată.

Având în vedere că zona studiată se învecinează cu terenuri a căror funcțiune este de locuințe și funcțiuni complementare: PUZ Petru Rares și PUZ Livada Meses, se propune ca documentația pentru zona studiată să fie întocmită corelat cu reglementările regulamentului de urbanism aferent zonei adiacente terenului studiat și cu respectarea prevederilor PUG pt această zona.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare, 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 necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor din zona studiată, zona cu destinația de agrement.

Suprafața de teren studiată în PUZ este de 1,267 Ha.

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 construirii de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare - subzona LFC L6;
- 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;
- Cooperarea proprietarilor din zona în ideea generării 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. 1037 din 20.10.2015 emis de Primaria Municipiului Zalau.

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.

Conform CU, zona studiata prezinta urmatoarele caracteristici:

Regimul juridic:

Imobilul este constituit din terenuri particulare proprietatea numitorilor Chis Liviu si sotia Chis Mariana, Chis Cristian Marian, Csiki Mike Gabor si sotia Csiki Mike Emese, Veres Ferencz si sotia Veres Judith, Miha Claudiu Sebastian si sotia Miha Doina Elena, Buta Ioan Marius si sotia Buta Maria Aurora, Roman Ioan Cornel; Puscas Emil si sotia Domnita, Holhos Samoila si sotia Holhos Ramona.

Asupra parcelei sotilor Miha este notat ipoteca in favoarea BRD Groupe Societe Generale SA.

Regimul economic:

Conform PUG, subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse situate in exteriorul limitei construite protejate; imobilul se afla in zona „D” de impozitare fiscala a municipiului; interdictie temporara datorita alunecarilor de intensitate medie-mica/tasarilor active - se impune expertiza geotehnica;

Regimul tehnic:

Sunt admise locuinte unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) cu regim mic de inaltime D+P-D+P+M/P+1; functiuni complementare: ateliere mestesugaresti, intreprinderi mici nepoluante, prestari servicii, cabinet medical, crese, gradinite, daca $S_u < 200,00$ mp; utilizari interzise: discoteca, club, unitati productive poluante, unitati agro-zootehnice, adaposturi pentru animale, abatoare, statii de intretinere auto, constructii provizorii de orice natura; suprafata minima a parcelei 500,00 mp pentru cladiri izolate, cu un front minim de 15,00 m; retragerea de la limita proprietatii minim 5,00 m; regim de inaltime max. D+P+M sau P+1E; inaltimea maxima 6,00 m la cornisa/streasina; POT MAX = 25%; CUT MAX = 0,60; imprejmuirea la strada va fi transparenta (din fier sau plasa metalica) cu H max = 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m, iar catre

vecini va fi transparent cu H max. = 1,80 m. Constructiile noi se vor alinia cu cele existente; parcela este construibilă numai dacă are acces dintr-un drum public sau servitute de trecere legal constituită conform HG. 525/1996 de minim 7,00 m; Solicita C.U. în scopul întocmirii P.U.Z. - Zona de locuințe L6; Suprafața zona studiată în P.U.Z. = 12.670,00 mp.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
- Plan Urbanistic General municipiul Zalău avizat în 2010 - contract 20637/25.05.2006, proiectant general SC EXPERIMENT PROIECT SRL - CLUJ NAPOCA;
- PUZ Parcelarea unui teren de 8084,00 mp în vederea construirii unor locuințe individuale, str. Petru Rares, Zalău;
- PUZ - Ferma Pomicola Mesesul, Zalău;
 - Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
- Studiu topografic;
- Studiu geotehnic;
- Expertiza geotehnică pentru întreaga zona studiată;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Terenul propus pentru întocmirea PLANULUI URBANISTIC ZONAL, este situat în intravilanul municipiului Zalău, zona central-estică a municipiului, fiind marginit de str. Petru Rares în partea de Est, de strada Ștefan Cel Mare la Sud, respectiv de zona PUZ Livada Meses (pentru aceste două zone), de PUZ Petru Rares la Nord-Est, și de zona LFCm3 în partea de nord și nord-vest.

Suprafața propusă pentru studiu este de 1,26 ha, alcătuită din proprietăți private, și drumuri de acces existente. Terenul studiat este situat în intravilanul localității și are categoria de folosință arabil și livadă, conform estrase CF.

Terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Zalău, conform PUG Zalău 2010 în subzona cu indicativul LFCm3 - locuințe unifamiliale/ semicolective (max. 3 ap.) propuse, cu regim mic de înălțime D+P-D+P+M/P+1.

Terenul studiat este compus din 10 parcele, proprietate privată a persoanelor fizice, conform tabel:

Nr	Nume si prenume	CF Nr.	Nr. Cad.	Cat. de folosinta	Suprafata
1	Csiki-Mike Gabor si Mike-Emese Veres Ferencz si Veres Judith	62944	62944	arabil	936 mp
	Conform doc. de dezmembrare terenul a fost impartit in 2 parcele astfel:	66903	66903	arabil	819 mp
		66904	66904	arabil pt. drum	117 mp
2	Buta Ioan-Marius Buta Maria-Aurora	56351	56351	arabil	936 mp
	Conform doc. de dezmembrare terenul a fost impartit in 2 parcele astfel:	66862	66862	arabil	914 mp
		66863	66863	arabil pt. drum	22 mp
3	Mihu Claudiu-Sebastian Mihu Doina-Elena	56357	56357	arabil	936 mp
	Conform doc. de dezmembrare terenul a fost impartit in 2 parcele astfel:	66864	66864	arabil	912 mp
		66865	66865	arabil pt. drum	24 mp
4	Csiki-Mike Gabor si Mike-Emese Veres Ferencz si Veres Judith	62948	62948	arabil	936 mp
	Conform doc. de dezmembrare terenul a fost impartit in 2 parcele astfel:	66866	66866	arabil	911 mp
		66867	66867	arabil pt. drum	25 mp
5	Roman Ioan-Cornel	62945	62945	arabil	936 mp
	Conform doc. de dezmembrare terenul a fost impartit in 2 parcele astfel:	66868	66868	arabil	834 mp
		66869	66869	arabil pt. drum	102 mp
6	Csiki-Mike Gabor si Mike-Emese Veres Ferencz si Veres Judith Mihu Claudiu-Sebastian Mihu Doina-Elena Buta Ioan-Marius Buta Maria-Aurora	62954	62954	arabil (drum)	320 mp
7	Roman Ioan-Cornel	65015	65015	livada	1064 mp
	Conform doc. de dezmembrare terenul a fost impartit in 2 parcele astfel:	66844	66844	livada	928 mp
		66845	66845	livada pt. drum	136 mp
8	Chis Cristian-Marian Chis Liviu si Chis Mariana	62262	62262	livada	3540 mp
	Conform dezmembrarilor operate pe parcursul intocmirii PUZ, terenul a fost impartit in 2 parcele	66751	66751	livada + Cc	3040 mp
		66752	66752	Cc	500 mp
9	Holhos Samoila si Holhos Ramona Chis Cristian-Marian Chis Liviu si Chis Mariana	62887	62887	livada (drum)	629 mp
10	Puscas Emil si Puscas Domnita	56114	56114	livada	2308 mp
11	Teren aferent drum				136 mp
TOTAL					12670 mp

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

Zona studiata, datorita amplasamentului existent a prezentat in ultimii ani o dezvoltare, fiind construite si amenajate diferite obiective prin valorificarea resurselor naturale ale zonei.

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

Terenul studiat este situat in intravilan avand categoria de folosinta arabil si livada.

- **Potential de dezvoltare**

Conform PUG Zalau aprobat in anul 2010, zona studiata este situata in zona cu functiunea LFCm3 (locuinte si functiuni complementare propuse).

Zonele limitrofe amplasamentului studiat sunt zone cu functiunea de locuire.

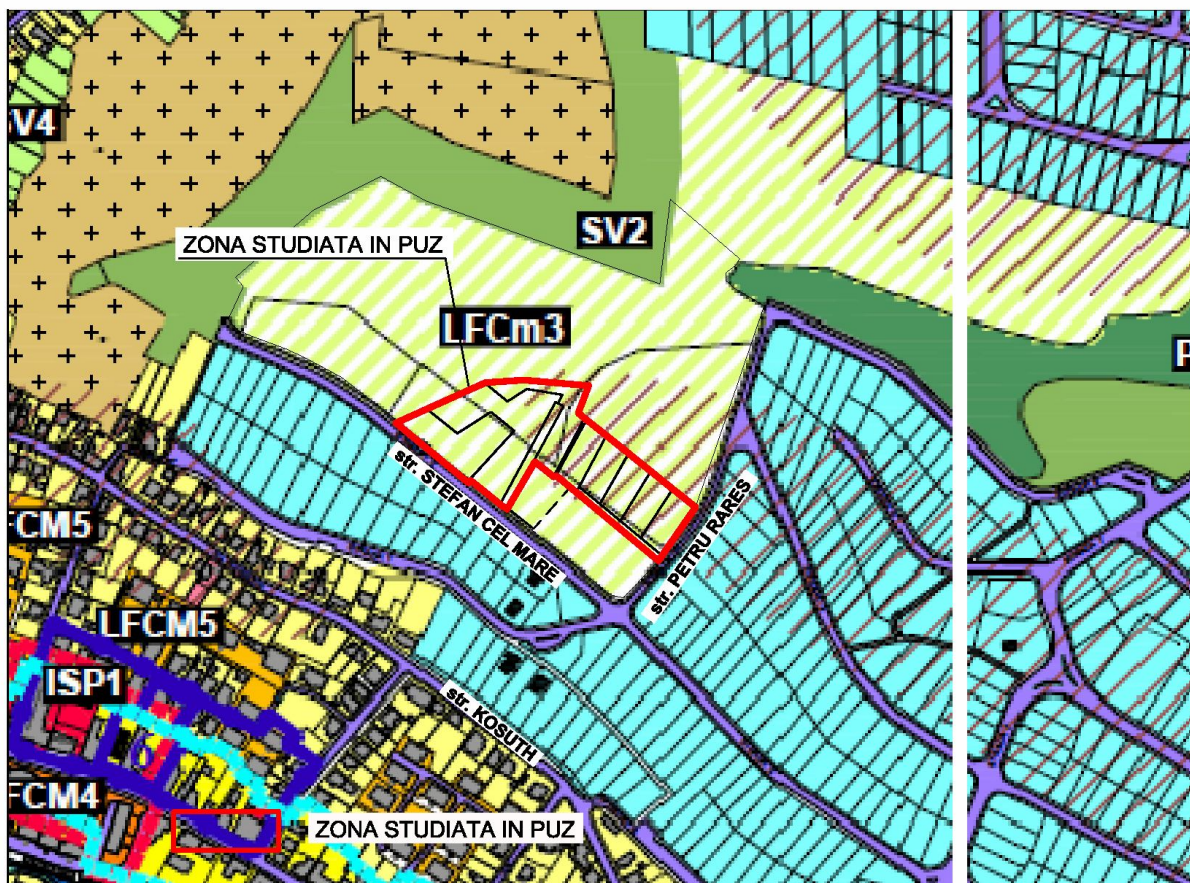
Zonele adiacente amplasamentului studiat dispun de utilitati necesare: energie electrica, apa potabila din reseaua publica, canalizare, gaze naturale.

Interesul cetatenilor este unul ridicat, in sensul dorintei manifestate de a construi cladiri cu functiunea de locuire, pe parcelele proprietate personala. In acest sens au fost facute numeroase cereri catre primarie, de catre proprietarii din zona.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

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

Terenul propus pentru intocmirea PLANULUI URBANISTIC ZONAL, este situat in intravilanul municipiului Zalau, zona central-estica a municipiului, fiind marginit de str. Petru Rares in partea de Est, de strada Stefan Cel Mare la Sud, respectiv de zona PUZ Livada Meses (pentru aceste doua zone), de PUZ Strada Petru Rares la Nord-Est, si de zona LFCm3 in partea de nord si nord-vest.



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

Zona relationeaza cu localitatea sub aspectul:

- a) pozitiei: situata la aproximativ 1 km de zona centrala a mun. Zalau; Zona este marginita de PUZ Livada Pomicola Meses in partea de Est si Sud, de PUZ str. Petru Rares in partea de Nord-Est si de subzona cu functiunea LFCm3 in partea de Vest si Nord.
- b) accesibilitatii: zona este accesibila de pe strada Kossuth L. in trei puncte, avand accese atat direct cat si prin ientintermediul unor drumuri de servitute de pe str. Stefan Cel Mare si str. Petru Rares;
- c) cooperarii cu retele edilitare: zona invecinata str. Stefan Cel Mare si str. Petru Rares, dispune de retele edilitare (apa, canalizare, curent electric);
- d) relatia cu institutii: zona este situata la aproximativ 1 km de zona centrala a municipiului Zalau, zona in care sunt amplasate principalele institutii.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Orasul Zalau reședința județului Salaj, este situat la contactul a trei mari unități geografice: Podisul Someșan, Munții Apuseni și Dealurile de Vest, respective subunitățile acestora - depresiunea Almas-Agrij, Culmea Mesesului și dealurile Salajului.

Topografic vatra orașului se află într-un spațiu depresionar format prin eroziune la poalele Mesesului, care domina orașul la sud. Culmea sa cristalină este fragmentată de văi într-o serie de maguri, denumite local "osoai", separate prin înșeuări relative accentuate.

Depresiunea Zalau este redusă ca extensiune, având forma unui golf alungit pe direcția sud-nord, pe cursul superior al văii omonime. Altitudinile sale sunt cuprinse între 250-450 m. Subșmentul este alcătuit dintr-o succesiune de roci permeabile și impermeabile, cu o poziție concavă a straturilor. Aceasta structură a oferit condiții favorabile formării orizonturilor acvifere arteziene, importante în alimentarea cu apă a orașului.

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

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

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

Temperatura aerului reflectă, în parte caracteristicile climatului temperat continental al zonei astfel temperatura medie multianuală este de cuprinsă între 8-9 °C (partea de iarnă) 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 iarnă (Decembrie - Februarie), 9,4°C la 20,5°C primăvara, 32,2°C la 25,2°C vara și 8,5°C la 21,3°C toamna.

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

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

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

Precipitatii atmosferice.

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

O caracteristica a regimului pluviometric a zonel Zalau o 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 m²), iar in semestrul rece 34% (218 l/m²). Raportat pe anotimpuri, cele mai mari cantitati de precipitatii se inregistreaza vara 39% si primavara 26%. Toamna si iarna cantitatile de precipitatii sunt asemanatoare 18 %, 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 sud-estica a municipiului, fiind marginit de Valea Banchert, marginea livezii din

dreapta spre Valea Rapoasa, cca 100 m in amonte de intersectia str. C. D. Gherea cu str. Oborului si drumul care leaga str. C. D. Gherea cu str. Freziilor, teren strabatut in lung de str. C. D. Gherea. Zona studiata este marginita in partea de nord - est de strada Pescarilor.

Suprafata propusa pentru studiu este de 24,98 ha, alcatuita din proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice, strazi si drumuri de exploatare existente, in majoritate arabil si putina livada.

Reteaua hidrografica

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

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

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

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

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

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

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

In ultima perioada de timp datorita extinderii intravilanului municipiului Zalau si pe directie estica, exista riscul ca zona de alimentare a straturilor acvifere sa fie degradata sau chiar distrusa.

Orizonturile de apa sunt inmagazinate intre stratele de gresie, argile si marne, ultimele constituind formatiunea impermeabila. Formatiunea de stocare fiind reprezentata de nisip. Grosimea orizonturilor acvifere variaza intre 5-10 m. In urma analizei a 5 foraje in perimetrul municipiului Zalau s-au putut stabili conditiile hidrologice si evidenta urmatoarele orizonturi acvifere:

- orizontul 6-10 m, influentat puternic de conditiile externe;
- orizontul de 40-60 m, dezvoltat in partea centrala a intravilanului municipiului Zalau, cu un debit foarte variabil;
- orizontul de 100-120 m, cu un debit de 10l/min. si cu un nivel piezometric mic;
- orizontul de 140-157 m, cu un debit de 440 l/min;
- orizontul de 181-190 m, cu un debit de 660 l/min;
- orizontul de 240-250 m, cu un debit de 120 l/min;
- orizontul complex de 300-312 m si 320 m, cu un debit de 720 l/min. (o alternanta de strate geologice cu orizonturi de apa intr-o succesiune stransasi care se pot exploata sincron).

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

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

Relieful

Conform **STUDIULUI GEOTEHNIC**, terenul studiat este terenului situat pe versantul pe versantul NE-stic al Văii Zalăului, în partea de vest a fostei Plantații Pomicole "Livada Meseș". CF nr.62944; 56351; 56357; 62948; 62945; 65015; 62954; 62262; 62887 si 56114 în suprafață totală de **12670 mp.**

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. Existența unor fisuri, a unor suprafețe de dislocare și a intercalațiilor de nisip și argile prăfoase nisipoase favorizează circulația apei prin teren. În cazul nostru în ambele în foraje F1 și F2 am întâlnit depozite de nisipuri și argile prăfoase cu conținut mare de nisip prin care apa pluvială și cea din topirea zăpezilor trece și apare sub formă de izvoare de coastă în terenurile de sub strada Ștefan cel Mare și strada Kossuth. Asa se explică faptul că în forajul F1 și F2 nu

am întâlnit apă de izvoare până la adâncimile la care s-a forat 5,70 m respective 5,50 m.

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.

În cazul nostru pe amplasamentul situate între strada Petru Rareș la est și drum - CF 62887 la vest terenul este stabil fără posibilități de alunecare deși panta generală a terenului este relativ mare - cca. 10-15%.

Pe amplasamentul situate între drum - CF62887 la est și limita de vest a fostei Plantații Pomicole "Ferma Meseș" s-au întâmplat următoarele fenomene:

Terenul este situat sub un versant abrupt și în trecut au fost executate două terase cu depozierea haotică a terasamentelor rezultând un amestec de deponii de argile prăfoase, argile prăfoase nisipoase, care având taluze mai înalte de 1,00 m și înclinare foarte mică au dus în unele locuri la apariția rupturilor și surpărilor de teren. La ora actuală terenul este stabil și datorită faptului că Primăria Zalău pe strada Ștefan Cel Mare spre versant a executat în zonele cu taluz mai înalt de 1,00 m ziduri de sprijin din beton armat înalte de cca. 1,60-1,70 m cu barbacane și rigole de interceptare a apelor pluviale și de infiltrare. Pe amplasament sau în vecinătate există executate 6 case D+P+M sau P+M pe terase individuale, case stabile, fără a prezenta fisuri sau crăpături în zidării și fundații. Aceste ziduri de sprijin au fost executate de primărie pentru a proteja strada Ștefan cel Mare nu de alunecările de teren care nu au condiții litologice și hidrogeologice să se producă, ci datorită taluzurilor mai înalte de 1,00 m care favorizează apariția rupturilor și surpărilor de teren.

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.

Stratificatia terenului

Pentru determinarea caracteristicilor fizico mecanice a terenurilor de fundare precum și a stării, tipului și succesiunii litologice pe vertical s-au executat un număr de 2 foraje geotehnice (F1 și F2) și au fost interceptate următoarele straturi:

Foraj F1

0,00 - 0,10 m adâncime sol vegetal

0,10 - 1,20 m adâncime argilă prăfoasă nisipoasă galbenă

1,20 - 2,00 m adâncime argilă prăfoasă galben cenușie plastic vârtoasă

2,00 - 2,70 m adâncime argilă prăfoasă nisipoasă galben cenușie

2,70 - 3,60 m adâncime argilă prăfoasă galbenă plastic vârtoasă

3,60 - 4,30 m adâncime argilă prăfoasă nisipoasă galbenă

4,30 - 5,70 m adâncime argilă prăfoasă nisipoasă galben cafenie

Foraj F2

0,00 - 0,30 m adâncime sol vegetal

0,30 - 1,40 m adâncime argilă prăfoasă galbenă cu CaCO_3 levigat plastic vârtoasă

1,40 - 2,60 m adâncime argilă prăfoasă nisipoasă galbenă

2,60 - 3,30 m adâncime argilă prăfoasă galbenă plastic vârtoasă

3,30 - 4,60 m adâncime argilă prăfoasă nisipoasă galbenă

4,60 - 5,50 m adâncime argilă prăfoasă nisipoasă galben cafenie

Condiții de fundare

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

Încadrarea în categoria geotehnică

Condițiile de teren terenuri medii punctaj -3

Apă subterană cu epuismențe normale punctaj -2

Clasificarea construcțiilor

după categoria de importanță normală punctaj -3

Vecinătăți fără riscuri punctaj -1

Total punctaj -9

Risc geotehnic redus

Categoria geotehnică 1

Mobilarea amplasamentelor va fi cu obiective de construcții, respectiv locuințe cu maxim 4 apartamente cu regim mic de înălțime maxim D+P+2E

Fundațiile vor fi continue sub pereți la locuințe cu demisol.

La locuințele 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 pereții portanți.

Fundarea se va face în depozitele diluviale de nature argiloasă la minim -1,10 - 1,50 m adâncime față de cota terenului sistematizat, cu condiția încastrării fundațiilor în stratul bun de fundare (pământ natural).

La calculul terenului de fundare se poate lua presiunea convențională de bază $p_{conv} = 260 - 280$ Kpa.

2.4. CIRCULATIA

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

Accesul la zona studiata se realizeaza de pe strazile ce marginesc aceasta zona, respectiv strada Stefan Cel Mare, la Sud si strada Petru Rares, la Vest.

Strada Stefan Cel Mare, este prevazuta, conform PUZ Livada Pomicola Meses prezinta o parte carosabila cu latimea de 7,00 m, 2x1,50 m trotuar, 2x1,00 m zona verde si 1,20 m rigola. Datorita necesitatii realizarii unor ziduri de sprijin, strada Stefan Cel Mare a fost realizata astfel: latimea strazii este de 9.70 din care un carosabil auto de 6,70 m, zona verde pe o parte de 1,00 m, trotuar, pe o parte de 1,50 m si rigola 50 cm.



Strada Stefan Cel Mare - situatia existenta

Strada Petru Rares a fost propusa pentru modernizare in cadrul PUZ Ferma Pomicola Meses. Strada a fost prevazuta cu o sectiune de 9,00 m formata din 4,00 m carosabil, 2 x 1,00 m spatiu verde si 2 x 1,50 m trotuar. In PUZ Ferma Pomicola Meses, str. Petru Rares a fost conceputa pentru sens unic. Sensul unic va putea fi functional doar dupa realizarea intregii retele stradale din zona.

In momentul de fata strada Petru Rares este alcatuita dintr-o zona pietruita pe o lungime de 160 m, cu latimea de 3,00 m si rigola din pamant pe partea stanga a directiei de urcare.



Strada Petru Rares - situatia existenta

In interiorul zonei studiate accesul se realizeaza pe cele doua drumuri de servitute existente.

Drumul avand nr. CAD 62887, cu latimea de 7,00 m, asigura accesul la proprietatile lui Holhos Samoila, Holhos Ramona si Chis Cristian-Marian, Chis Liviu si Mariana. Acest drum este marginit de o parte si de alta, pe o lungime de 37,60, respectiv 43,60 m de garduri de beton ale proprietarilor din zona. Drumul este pietruit pe o portiune de 45,00 m.



Acces amenajat existent la strada Stefan Cel Mare

Celalalt drum, avand nr. CAD 62954, cu latimea de 3,75 - 4,00 m, asigura accesul la terenurile proprietarilor: Csiki-Mike Gabor si Emese, Verse Ferencz si Judith, Miha Claudiu Sebastian si Doina Elena si Roman Ioan Cornel.



Drum de servitute existent - acces din strada Petru Rares

Acest drum este un drum de pamant, neamenajat. Proprietatile situate in partea sudica a acestuia sunt imprejmuite.

Pentru accesul la terenul proprietarilor Puscas Emil si Domnita exista asigurat un acces in zidul de sprijin existent la strada Stefan Cel Mare. Latime zonei de acces este de 6,30 m.



Acces existent la proprietatea lui Puscas Emil si Domnita

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

Accesul la zona studiata se face usor de pe strada Kossuth L. prin 3 puncte si prin intermediul strazilor Stefan cel Mare si Petru Rares, la zona studiata.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

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

Pe zona studiata exista construite doua locuinte familiala cu nivel de inaltime P+M. Acestea sunt situate pe teren proprietatea lui Chis Cristian-Marian si Chis Liviu si sotia Mariana, conform extras CF 66752 si extras CF 66751.



Constructii existente

In zona de acces, de o parte si de alta a acesteia exista realizate imprejmuiri ale proprietatilor, cu garduri din beton armat, in trepte, acestea avand si rol de ziduri de sprijin.



In zona studiata, pe terenul proprietatea celor amintiti mai sus, in partea dinspre nord s-a realizat o amenajare a terenului prin taluzare.

Terenul proprietatea lui Puscas Emil si Domnita este liber de constructii, pe acesta crescand plante ierbacee si stufaris.



Pe terenul lui Roman Ioan Cornel nu exista realizate constructii. In prezent acesta este teren viran.



Pe terenul proprietatea lui Csiki Mike Gabor si Mike Emese/Veres Ferencz si Veres Judith, Roman Ioan-Cornel, Miha Claudiu Sebastian si Doina Elena, Buta Ioan-Marius si Maria-Aurora nu exista constructii. In prezent terenul este partial ocupat de vegetatie (copaci, arbusti), ramasite ale unei livezi de pomi fructiferi (meri si nuci).



- **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.

Se are in vedere mobilarea zonei cu locuinte unifamiliale.

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

Procentul de ocupare al terenului:

Total suprafata construita (doua case de locuit) - Stc = 241,60 mp

Total suprafata desfasurata construita -Stdc = 437,76 mp

POT = $Sc/ST \times 100$; $241,60 \text{ mp} / 12670,00 \text{ mp} \times 100 = 1,906 \%$

Iar coeficientul de utilizare în momentul de față este:

Total suprafata desfasurata construita -Stdc = 437,76 mp

CUT = Sd/ST ; $437,76 \text{ mp} / 12670,00 \text{ mp} = 0.034$

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

- cele doua constructii existente - case de locuit, situate pe terenul proprietatea lui Chis Cristian-Marian Chis Liviu si Chis Mariana sunt constructii noi, finalizate in anul 2013. Aceste constructii sunt in stare f buna avand finalizate finisajele interioare si exterioare si bransamente la toate utilitatile prezente la strada Stefan Cel Mare.

- **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 atat in zona studiata cat si in vecinatatea acestei zone.

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

Conform PUG Zalau 2010, in zona studiata exista o portiune de teren hasurata, care prezinta interdictie temporara datorita alunecarilor de teren de intensitate medie-mica/ tasarilor active.

In vecinatatea zonei studiate, pentru zona PUZ str. Petru Rares a fost realizata o Expertiza geotehnica, de catre prof. dr. ing. Augustin Popa, pentru ridicarea interdictiei temporare de construire, pentru aceasta zona.

In urma expertizei geotehnice pentru PUZ str. Petru Rares, s-au facut urmatoarele precizari:

Arealul studiat prezinta un potential de producere a alunecarilor de teren „Mare”. Prin indeplinirea conditiilor impuse de normativul NP112, potentialul de declansare si evolutie a alunecarilor de teren, in situatia existenta este RIDICAT.

Aparitia unor miscari de teren poate fi declansata prin modificari ale factorilor: climatic si antropic (sapatura mare la baza versantului, supraincercarea versantului, etc).

Pentru asigurarea stabilitatii de durata a versantului, se impune adoptarea urmatoarelor masuri:

- Consolidarea versantului prin prevederea unei perdele de coloane forate;
- Asigurarea scurgerii apelor pluviale de pe versantul din amonte, prin executarea unor santuri de garda de descarcare a apei pluviale la sistemele de evacuare a apei pluviale;
- Prevederea de trotuare etanse cu latimea >1,00 m si conditii de scurgere;
- Se recomanda prevederea unui dren perimetral la peretii demisolului cu descarcare in afara perimetrului construit;
- Indeplinirea celorlalte conditii impuse de Studiul geotehnic.
- Orice sapatura mai mare de 1,50 m va fi sustinuta de un zid de sprijin dimensionat.

PENTRU PUZ ZONA DE LOCUINTE LFC L6, RAPORTUL DE EXPERTIZA GEOTEHNICA PREVEDE URMATOARELE:

1. DATE GENERALE

- Obiectul expertizei: Stabilitatea amplasamentului Zona de locuinte L6
- Beneficiar: Holhos Samoila si Ramona, altii

- Amplasament: Stefan cel Mare - Petru Rares f.n. (zona Livada Meses), Zalau

2. REFERAT GEOTEHNIC

GEOMORFOLOGIC: Amplasamentul se gaseste situat pe versantul drept al vail Mesesului, pe un teren cu panta generala de 10-15%.

Arealul este caracterizat prin existenta unor indici ale unor miscari de teren (suprafata valurita), pomi inclinati, etc.. Masa de deluviu de panta existent la suprafata terenului, prezinta fenomenul de curgere lenta cu posibilitatea de transformare in alunecare de teren. Cauza aparitiei unor fenomene de curgere plastica este prezenta unui nivel ridicat de apa subterana din infiltratii care afecteaza complexul argilos si micsoreaza parametrii de forfecare. In asemenea complexe sunt posibile declansari de alunecari de teren chiar la pante mai mici de 10%.

Pe zona nordica amplasamentul este situat in zona cu restrictii LFCm3. Pe aceasta zona, avand o inclinare mare a terenului, terenul de fundare indica existenta unor pachete de praf nisipos cu indici de consistenta mici, incadrate in grupa pamanturilor moi. Prin EG din 26.03.2012 se recomanda consolidarea amplasamentului prin o perdea de coloane forate.

Amplasamentul cercetat prin EG se gaseste numai partial in LFCm3 (zona nordica) avand insa pante mai reduse si pachete de pamant fine cu consistenta mai mare, dar care au o permeabilitate mai mica (argile prafoase uneori si cu nisip).

Pe aliniamentul str. Stefan cel Mare a fost executat un zid de sprijin cu inaltime variabila pana la 10 m, cu acces la parcelele propuse pentru construire.

GEOLOGIC

Formatiunile intalnite apartin bazinului neomogen al Simleului. Acestea au la baza argile/argile prafoase/ nisipoase, de varsta panoniana, acoperite de depozite deluviale argiloase - prafoase cu intercalatii de nisip si pietris de varsta cuaternara. Aceste depozite au stratificatia incrucisata, cu variatii mari de facies pe orizontala.

Pe baza forajului executat de S.C. Bader Prod Com SRL (2014), s-a pus in evidenta urmatoarea stratificatie:

0,00 - 0,30 m ... sol vegetal;

0,30 - 1,40 m ... argila prafoasa, nisipoasa galbena, consistenta, contractila (activa);

1,40 - 2,60 m ... argila prafoasa, galben, cenusie, consistenta;

2,60 - 3,60 m ... argila prafoasa, galbena, vartoasa;

3,60 - 4,60 m ... argila prafoasa, nisipoasa galbena, consistenta;

4,60 - 5,70 m ... argila prafoasa, nisipoasa galben, cenusie.

Adancimea de inghet este de 0,80 m (STAS 6054/77).

Apa subterana - nu a fost intalnit nivel al apei subterane. Pot apare in sa ape subterane cumulate sub forma de pungi in zilele mai ploioase ale depozitelor deluviale Ckasa de expunmere XA1.

2.1. CLASA SI CATEGORIA CONSTRUCTIEI

- Conform HGR 766-97 - Categoria de importanta este C- normala;
- Conform P 100/2013 - Clasa de iportanta a cosnstructiei este III - constructie de importanta normala;
- Conform P100/ 92 - categoria "a" - constructie cu pereti din zidarie de caramida;
- Metoda de investigare: Af (cf. NP 074).

2.2. COEFICIENTII SEISMICI GLOBALI

Zona seismica de calcul este F (cf. P100-1/2013) sau gradul seismic 6 (cf. SR 11100/93) pentru care $a_g = 0,10$ g si $T_c = 0,7$ sec.

3. DESCRIEREA STRUCTURII DE REZISTENTA

Se propun executarea unor cladiri cu regim D+P+2E

Tipul/ alcatuirea zidariei: zidarie armata(ZA). Se vor folosi caramizi rosii pline (C75) si mortasr obisnuit (M10) si se vor prevedea stalpisor de beton armat (25x25 cm) la intersectiile peretilor portanti exteriori si interiori (1<6 m).

FUNDATII: Fundatii continue, avand $B > 50$ cm si adancime de fundare $D_f > 1,50$ m fata de CTN, in stratul de argila prafoasa (2), (3)..

Se vor prevedea centuri de beton armat la partea inferioara si superioara a demisolului.

SUPRASTRUCTURA

- Zidarie: (ZA) portanta (30 cm) cu stalpisor de beton armat la intersectiile axelor transversale cu cele longitudinale (25 x 25 cm, 4 Ø 14, C20/25); La partea superioara se vor prevedea centuri de beton armat (C20/25);

- Planseu peste parter - din beton armat ($h_p = 15$ cm);

- Sarpanta cu lemn cu invelitoare din tigla.

Se vor respecta recomandarile normativului NE012-1/87 privind alegerea clasei de betoane functie de clasa de expunere XA1.

4. APRECIERI ASUPRA CONDITIILOR DE FUNDARE

Terenul de fundare se incadreaza in grupa terenurilor dificile (conform NP074-2007), pamanturi cu umflaturi si contractii active, in conditiile in care nu avem o stratificatie uniforma si orizontala.

Fata de prevederile normativului NP112/04, se fac urmatoarele aprecieri:

- Constructia se va incadra in categoria cladiri cu rigiditate structurala (fundatii rigidizate, zidarie armata, plansee de beton armat,

centuri de beton armat) a coaror comportare la alunecari de teren este de tip “barca”;

- Se vor realiza conditiile de sistematizare a terenului inconjurator (trotoare etanse, evacuarea apei, etc..);

- Conformarea constructiei va corespunde recomandarilor date de normativul NP 112-2004, CR 6/2013, P100-1/2013;

- Conformarea conditiilor de fundare se va face in conformitate cu recomandarile normativului NP 126 - 2010 si NP 112 - 2007.

5. APRECIERI ASUPRA POTENTIALULUI DE PRODUCERE A ALUNECARILOR DE TEREN

Aprecierea potentialului de productie a instabilitatii imobilului (teren + constructii) s-a facut in conformitate cu principiul din Ghidul GT 00-97 si Ghidul GT 019-98 (Criterii pentru estimarea potentialului si probabilitatilor de productie a alunecarilor de teren).

Conform prevederilor date in acest normativ, s-au evaluat valorile estimate ale celor 8 factori de influenta, dupa cum urmeaza:

- a. litologic - PCUM, $K_a = 0,61 - \underline{0,80}$;
- b. geomorfologic - teren cu inclinare (mediu), $K_b = 0,51 - \underline{0,6}$;
- c. structural - roci sedimentare stratificate (mare), $K_c = 0,61 - \underline{0,80}$;
- d. hidrologic si climatic - cantitati moderate de precipitatii (medie), $K_d = 0,51 - \underline{0,60}$;
- e. hidrogeologic - NAS la adancime, $K_e = 0,51 - \underline{0,60}$;
- f. seismic - gradul 6, $K_f = 0,10$;
- g. silvic - grad de acoperire cu vegetatie, medie (<20%), $K_g = 0,61 - \underline{0,80}$;
- h. antropic, $K_h = 0,11 - \underline{0,50}$.

Coeficientul mediu de hazard se calculeaza cu relatia:

$$K_m^2 = [(K_a \times K_b)/6] (K_c + K_d + K_e + K_f + K_g + K_h) = [(0,8 \times 0,6)/6] (0,8 + 0,6 + 0,6 + 0,1 + 0,6 + 0,4)$$

$$K_m = \sqrt{0,27} = 0,52$$

Conform valorii coeficientului mediu de hazard la alunecare de teren, amplasamentul se incadreaza in grupa amplasamentelor cu potential de producere a alunecarilor de teren “MARE” ($K_m = 0,51-0,6$)

Pentru analiza factorului de stabilitate se impune admiterea parametrilor caracteristici dati in studiul geo: $\varphi = 15^\circ$, $C' = 20$ kPa, valori pentru care factorul de stabilitate $F_s > 1,5$.

Pe baza valorii factorului de instabilitate ($K_m = 0,52$) si a calculului de stabilitate ($F_s = 1,92$) amplasamentul se caracterizeaza prin o instabilitate la alunecare Mare si cu potential de productie a alunecarilor de teren **MEDIU**.

În conformitate cu normativul NP 074/2007, lucrările se încadrează în categoria geotehnică:

- condiții de teren (pământuri dificile):	6 pct;
- apă subterană:	1 pct;
- categoria de importanță (N):	3 pct;
- vecinătate (fără riscuri)	1 pct;
	11 pct.

Categoria geotehnică	2
Risc geotehnic	MODERAT

6. CONCLUZII

Pe baza celor de mai sus se fac următoarele aprecieri:

- Arealul pe care se găsește situată clădirea prezintă un concept de producere a alunecărilor de teren "MEDIU".

Apariția unor mișcări de teren poate fi declanșată prin modificări a factorilor: climatic și antropic (sapatură mare la baza versantului, supraîncărcarea versantului, etc) dar și datorită ridicării nivelului apei subterane ca nivel liber permanent.

Pentru asigurarea stabilității de durată a versantului, se impune adoptarea următoarelor măsuri:

Recomandări constructive:

- Asigurarea scurgerii apelor pluviale de pe versantul din amonte, prin executarea unor santuri de gardă de descărcare a apei pluviale la sistemele de evacuare a apei pluviale;

- Îndeplinirea recomandărilor cuprinse în STUDIUL GEOTEHNIC, capitolul E.

- Prevederea unui dren perimetral în jurul fundației demisolului cu descărcare în debuseu sigur (canalizare pluvială);

- Spațiile din jurul construcției se vor umple cu material argilos compactat în strate de 20 cm;

- Se vor evita cu desăvârșire excavatiile nesprijinite, menținute deschise mult timp, în special în perioade ploioase. Sapaturile se vor executa numai în taluz natural sau cu sprijiniri calculate (>1,50 m) pentru a prelua împingerea pământului din amonte. Pe zonele cu diferențe de nivel mai mari de 1,50 m se vor prevedea ziduri de sprijin calculate la împingerea pământului înclinat;

- Ultimii 20 cm de pământ de la talpa sapăturii se vor săpa numai înainte de turnarea betonului;

- Executarea sapăturii se va face de jos în sus prin etapizarea ei astfel încât să nu se producă o deranjare a taluzului;

- In zona de amonte se va asigura un contact bun teren si peretii cladirii (beton armat) care va fi dimensionat pentru a sustine impingerea pamantului din amonte;
- Sapatura pentru fundatii se va face pe sectiuni evitand descarcarea pe toata lungimea frontului cladirii a versantului. Pe zonele nesapate se va asigura stabilitatea versantului prin prevederea unei banchete de pamant;
- Se pot executa santuri de garda in amonte de zonele construite; santurile se pot descarca in vaile naturale.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

In zona studiata in PUZ nu exista spatii verzi cuprinse in registrul spatiilor verzi al Municipiului Zalau.

Nu existe zone verzi amenajate in zona studiata.

Terenul este partial ocupat de vegetatie (copaci, arbusti), ramasite a unei livezi de pomi fructiferi, fosta ferma pomicola Livada Meses.

La strada Stefan Cel Mare exista spatii verzi amenajate cu latimea de 1,00 m de-a lungul strazii.

Deasemenea, prin PUZ Livada Pomicola Meses, la strada Petru Rares, strada cu sens unic s-au prevazut spatii verzi de-a lungul cailor de circulatie de 1,00 m latime.

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).**

In zona studiata exista doua case de locuit ce au bransamente la retelele situate pe strada Stefan Cel mare. Restul amplasamentului nu dispune de nici un fel de retele edilitare.

In apropierea amplasamentului, pe strada Stefan Cel Mare si partial pe strada Petru Rares exista retele de apa potabila, canalizare menajera, retea de curent electric si telefonie, cu posibilitatea de racordare.

Alimentarea cu apa potabila

Retea de apa existenta si in curs de realizare prevazuta prin "Plan urbanistic zonal - zona de locuinte L6" va fi legata la retelele existente prin extinderea acestora si din rezervorele de inmagazinare apa potabila existente in zona.

Canalizarea menajera si pluviala

Zona dispune de retele pentru colectarea apelor uzate menajere si pluviale, colectarea facandu-se prin racordarea la retelele de canalizare existente in zona.

Alimentarea cu energie electrica

in zonele ce marginesc PUZ-ul studiat se gasesc trasee de retele electrice de 220 V, de unde se pot racorda viitoarele constructii. Exista retele subterane si aeriene executate cu cond.TYIR, montate pe stalpi de beton.

Se vor extinde retelele proiectate prin PUZ.

Rețele de telecomunicatii

Pe terenul care face obiectul analizei sunt nu retele de telefonie fixa. Semnalul de telefonie mobila este f. bun pentru principalele retele care activeaza pe teritoriul judetului.

Gaze naturale

In zona studiata in PUZ nu exista retea de gaze naturale.

Aceste retele exista pe strada Kossuth L.

- **Principalele disfunctionalitati**

Disfunctionalitatile zonei sunt date de necesitatea extinderii retelor existente pe strazile ce o marginesc, in interiorul acesteia.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- **Reletia cadru natural-cadrul construit**

Investitiile viitoare propuse in zona nu vor prezenta un impact asupra mediului.

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

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

Constructiile propuse - cladiri de locuinte unifamiliale, nu presupun deteriorarea mediului inconjurator, deci nu se pune problema realizarii unor lucrari speciale de reconstructie ecologica.

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

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

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

În timpul execuției se va ține seama de reglementările în vigoare privind colectarea, transportul, depozitarea și reciclarea deșeurilor.

Construirea în zona studiată va respecta prevederile legale în ceea ce privește protecția mediului.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

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

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

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

Conform PUG Zalău 2010, în zona studiată există o porțiune de teren care prezintă interdicție temporară datorită alunecărilor de teren de intensitate medie-mică/ tasărilor active.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona**

Nu există cai de comunicații și rețele necesare echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zona.

Terenul studiat nu prezintă urme de poluare anterioară sau existentă. Nu au fost identificate surse de poluare a solului și subsolului. Construcțiile propuse nu presupun deteriorarea mediului înconjurător, deci nu se pune problema realizării unor lucrări speciale de reconstrucție ecologică.

Prin lucrările de proiectare se vor asigura atât protecția solului și subsolului, a bio și ecosistemelor diverse (terestre sau acvatice) actuale sau viitoare cât și a așezărilor umane, a sănătății oamenilor cât și protejarea obiectivelor de interes public.

Protecția solului, a subsolului și a ecosistemelor terestre, prin măsuri adecvate de gospodărire, conservare, organizare și amenajare a teritoriului, este obligatorie pentru proiectarea lucrărilor de construcții.

În timpul execuției se va ține seama de reglementările în vigoare privind colectarea, transportul, depozitarea și reciclarea deșeurilor.

Pe durata exploatării și întreținerii obiectivului de investiții se vor respecta măsurile de protecție a mediului în conformitate cu legislația în vigoare.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zona studiată, nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Zona nu prezintă potențial balnear sau turistic

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea asupra parcelelor este privată.

Până în prezent nu s-au înregistrat sesizări privind condițiile de vecinătate, nici privind parcelarea preconizată.

Proprietarii de terenuri din zona au inițiat realizarea acestui PUZ în scopul aferirii posibilității construirii de locuințe pe terenurile deținute.

Proprietarii de terenuri din zona studiată în PUZ au realizat dezmembrări ale parcelelor deținute pentru a ceda parte din terenul deținut pt realizarea drumului propus conform planșe U03 și U05.

Primăria municipiului Zalău sprijină dezvoltarea urbanistică a întregului municipiu și în consecință și acest demers local.

Proiectantul consideră oportună această inițiativă și prin parcelarea terenului studiat în vederea amplasării unor case de locuit unifamiliale. Nu se realizează o intervenție de anvergură din punct de vedere urbanistic și nu va avea impact semnificativ asupra vecinătăților.

Intențiile de solicitare a beneficiarilor și modul de soluționare sunt realiste și fezabile.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Elaborarea documentației de tip P.UZ. este obligatorie în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic al amplasamentului studiat.

Conform aviz de oportunitate Nr. 2 din 06.04.2016 se precizează:

Analizând documentația tehnică prezentată în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare privind lucrarea:

Studiu de oportunitate Plan Urbanistic Zonal "Zona de locuinte L6" - str. Stefan cel Mare si str. Petru Rares", beneficiari Holhos Samoila si Ramona, Chis Cristian Marian, Chis Liviu si Mariana, Csiki Mike Gabor si Emese, Veres Ferencz si Judith, Roman Ioan Cornel, Miha Claudiu Sebastian si Doina Elena, Buta Ioan Marius si Maria Aurora, Puscas Emil si Domnita, proiectant Birou Individual de Arhitectura Corneliu Zebacinski, inregistrat cu nr. 67722/24.11.2015, Certificat de Urbanism nr. 1037/20.10.2015.

Avand in vedere Procesul Verbal intocmit in urma sedintei din data de 18.02.2016 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism (CTATU), infiintata in baza art. 37 din Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si urbanismul si a HCL nr. 24/25.02.2013 privind infiintarea CTATU, respectiv prevederile Legii 242/23.06.2009 privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 27/2008 si Ordonantei Guvernului nr. 7/02.02.2011 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul:

ARHITECTUL SEF emite urmatorul

AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE

Se avizeaza oportunitatea intocmirii documentatiei **Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "Zona de locuinte L6" - str. Stefan cel Mare si str. Petru Rares**", beneficiari Holhos Samoila si Ramona, Chis Cristian Marian, Chis Liviu si Mariana, Csiki Mike Gabor si Emese, Veres Ferencz si Judith, Roman Ioan Cornel, Miha Claudiu Sebastian si Doina Elena, Buta Ioan Marius si Maria Aurora, Puscas Emil si Domnita, in scopul stabilirii reglementarilor urbanistice necesare organizarii, amenajarii, modernizarii si construirii conform normelor specifice actuale.

Teritoriul studiat: Suprafata de teren studiata se afla in intravilanul mun. Zalau, conform PUG Zalau 2010, in zona str. Stefan cel Mare si a str. Petru Rares. Terenul studiat in PUZ are o suprafata de 12.670,00 mp, conform extraselor CF nr. 65015, 62262, 62887, 56114, 62944, 56351, 56357, 62948, 62945, 62954 si este constituit din 10 parcele, apartinand beneficiarilor de mai sus.

Zonificarea functionala existenta este urmatoarea:

Conform PUG Zalau 2010, aprobat prin HCL nr. 117/17.05.2010, terenul este situat in intravilanul mun. Zalau, in zona de locuinte unifamiliale/semicolective max 3 ap. cu regim de inaltime D+P, D+P+M, P+E, situata inafara zonei protejate si nu este studiat din punct de vedere urbanistic. Terenul este situat partial in zona cu interdictie temporara de construire datorita alunecarilor de teren de intensitate medie-mica si a tasarilor active si pentru construire necesita elaborarea unei expertize geotehnice.

0.Zonificarea functionala propusa este urmatoarea:

- Zona studiata va reprezenta subzona locuintelor unifamiliale propuse, cu regim mic de inaltime: D+P, D+P+M/P+1E, situate in exteriorul limitei construite protejate, fiind adiacenta zonelor existente cu aceeasi functiune. Zona va avea indicativul LFC-L6. Sunt considerate loturi construibile numai cele care se incadreaza in urmatoarele prevederi: front la strada de minim 15 m, suprafata minima a parcelei de 500 mp; parcelele se vor mentine conform parcelarului existent si propus conform plansei U03: Reglementari urbanistice-zonificare.

Indici urbanistici:

POT maxim = 20%

CUT maxim = 0,5

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 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:

- sensul unic se va face tinand cont de sensul unic existent in PUZ Ferma Pomicola Meses, iar latimea drumului va fi suficient de mare pentru a permite realizarea utilitatilor, facandu-se cu respectarea gabaritului pentru masinile ISU, masinile pentru colectarea deseurilor, etc, conf. HG 525/1996;
- la fiecare intersectie se vor prevedea hidranti, iar diametrul retelei de apa pentru amplasarea acestora va fi de minim Ø 110mm;
- pana la aprobarea PUZ-lui se vor realiza tramele stradale, atribuindu-li-se numere cadastrale si functiunea de drum;
- se vor respecta prevederile HG 525/1996 privind latimea drumurilor si racordul intre acestea;
- se vor respecta prevederile adresei nr. 198373/30.03.2016 emisa de Inspectoratul de Politie Judetean salaj - politia Municipiului Zalau, Biroul Rutier, respectiv adresei nr. 599/16/SU-SJ/23.02.2016 emisa de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Porolissum" al Judetului Salaj.

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

Conform studiului geotehnic, , terenul studiat este terenului situat pe versantul pe versantul NE-stic al Văii Zalăului, în partea de vest a fostei Plantații Pomicole "Livada Meseș". CF nr.62944; 56351; 56357; 62948; 62945; 58490; 62954; 62687; 62262; 58490 și 56114 în suprafață totală de 13181 mp.

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 continuă, ceea ce a condus la formarea lentilelor și vînelor de apă cu debit variabil și la diferite nivele. Existența unor fisuri, a unor suprafețe de dislocare și a intercalațiilor de nisip și argile prăfoase nisipoase favorizează circulația apei prin teren. În cazul nostru în ambele în foraje F1 și F2 am întâlnit depozite de nisipuri și argile prăfoase cu conținut mare de nisip prin care apa pluvială și cea din topirea zăpezilor trece și apare sub formă de izvoare de coastă în terenurile de sub strada Ștefan cel Mare și strada Kossuth. Așa se explică faptul că în forajul F1 și F2 nu am întâlnit apă de izvoare până la adâncimile la care s-a forat 5,70 m respective 5,50 m.

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.

În cazul nostru pe amplasamentul situate între strada Petru Rareș la est și drum - CF 62887 la vest terenul este stabil fără posibilități de alunecare deși panta generală a terenului este relativ mare - cca. 10-15%.

Pe amplasamentul situate între drum - CF62887 la est și limita de vest a fostei Plantații Pomicole "Ferma Meseș" s-au întâmplat următoarele fenomene:

Terenul este situat sub un versant abrupt și în trecut au fost executate două terase cu depozitarea haotică a terasamentelor rezultând un amestec de deponii de argile prăfoase, argile prăfoase nisipoase, care având taluze mai înalte de 1,00 m și înclinare foarte mică au dus în unele locuri la apariția rupturilor și surpărilor de teren. La ora actuală terenul este stabil și datorită faptului că Primăria Zalău pe strada Ștefan Cel Mare spre versant a executat în zonele cu taluz mai înalt de 1,00 m ziduri de sprijin din beton armat înalte de cca. 1,60-1,70 m cu barbacane și rigole de interceptare a apelor pluviale și de infiltrare. Pe amplasament sau în vecinătate există executate 6 case D+P+M sau P+M pe terase individuale, case stabile, fără a prezenta fisuri sau crăpături în zidării și fundații. Aceste ziduri de sprijin au fost executate de primărie pentru a proteja strada Ștefan cel Mare nu de alunecările de teren care nu au condiții litologice și hidrogeologice să se producă, ci datorită taluzurilor mai înalte de 1,00 m care favorizează apariția rupturilor și surpărilor de teren.

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.

Stratificatia terenului

Pentru determinarea caracteristicilor fizico mecanice a terenurilor de fundare precum și a stării, tipului și succesiunii litologice pe vertical s-au executat un număr de 2 foraje geotehnice (F1 și F2) și au fost interceptate următoarele straturi:

Foraj F1

0,00 - 0,10 m adâncime sol vegetal

0,10 - 1,20 m adâncime argilă prăfoasă nisipoasă galbenă

1,20 - 2,00 m adâncime argilă prăfoasă galben cenușie plastic vârtoasă

2,00 - 2,70 m adâncime argilă prăfoasă nisipoasă galben cenușie

2,70 - 3,60 m adâncime argilă prăfoasă galbenă plastic vârtoasă

3,60 - 4,30 m adâncime argilă prăfoasă nisipoasă galbenă

4,30 - 5,70 m adâncime argilă prăfoasă nisipoasă galben cafenie

Foraj F2

0,00 - 0,30 m adâncime sol vegetal

0,30 - 1,40 m adâncime argilă prăfoasă galbenă cu CaCO_3 levigat plastic vârtosă

1,40 - 2,60 m adâncime argilă prăfoasă nisipoasă galbenă

2,60 - 3,30 m adâncime argilă prăfoasă galbenă plastic vârtosă

3,30 - 4,60 m adâncime argilă prăfoasă nisipoasă galbenă

4,60 - 5,50 m adâncime argilă prăfoasă nisipoasă galben cafenie

Condiții de fundare

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

Încadrarea în categoria geotehnică

Condițiile de teren	terenuri medii	punctaj -3
---------------------	----------------	------------

Apă subterană	cu epuizmente normale	punctaj -2
---------------	-----------------------	------------

Clasificarea construcțiilor

după categoria de importanță	normală	punctaj -3
------------------------------	---------	------------

Vecinătăți	fără riscuri	punctaj -1
------------	--------------	------------

Total		punctaj -9
-------	--	------------

Risc geotehnic redus

Categoria geotehnică 1

Mobilarea amplasamentelor va fi cu obiective de construcții, respectiv locuințe cu maxim 4 apartamente cu regim mic de înălțime maxim D+P+2E

Fundațiile vor fi continue sub pereți la locuințe cu demisol.

La locuințele 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 pereții portanți.

Fundarea se va face în depozitele diluviale de nature argiloasă la minim -1,10 - 1,50 m adâncime față de cota terenului sistematizat, cu condiția încastrării fundațiilor în stratul bun de fundare (pământ natural).

La calculul terenului de fundare se poate lua presiunea convențională de bază $p_{conv} = 260 - 280 \text{ Kpa}$.

Măsuri și recomandări

- Înainte de executarea fundațiilor se vor face sistematizări pe vertical prin executarea de terase platforme pentru fiecare casă. Dat fiind faptul că vor rezulta taluze mai înalte de 1,00 m este necesar să se execute (acolo unde este cazul) ziduri de sprijin de rezistență din beton armat sau ziduri de sprijin de greutate din beton simplu sau rocă vulcanică.
- 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 ploii sau topirea zăpezilor să stagneze pe amplasament sau în săpăturile de fundare;
- Întrucât zona de pe amplasamentele construcțiilor sunt zone 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. El trebuie să fie etanș, 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.

CONFORM EXPERTIZEI GEOTEHNICE

Pe baza celor de mai sus se fac următoarele aprecieri:

- Arealul pe care se găsește situată clădirea prezintă un concept de producere a alunecărilor de teren "MEDIU".

Apariția unor miscări de teren poate fi declansată prin modificări a factorilor: climatic și antropic (săpătură mare la baza versantului, supraincercarea versantului, etc) dar și datorită ridicării nivelului apei subterane ca nivel liber permanent.

Pentru asigurarea stabilității de durată a versantului, se impune adoptarea următoarelor măsuri:

Recomandări constructive:

- Asigurarea scurgerii apelor pluviale de pe versantul din amonte, prin executarea unor santuri de gardă de descarcare a apei pluviale la sistemele de evacuare a apei pluviale;

- Îndeplinirea recomandărilor cuprinse în STUDIUL GEOTEHNIC, capitolul E.

- Prevederea unui dren perimetral în jurul fundației demisolului cu descarcare în debuseu sigur (canalizare pluvială);

- Spațiile din jurul construcției se vor umple cu material argilos compactat în straturi de 20 cm;

- Se vor evita cu desavarsire excavatiile nesprijinite, mentinute deschise mult timp, in special in perioade ploioase. Sapaturile se vor executa numai in taluz natural sau cu sprijiniri calculate ($>1,50$ m) pentru a prelua impingerea pamantului din amonte. Pe zonele cu diferente de nivel mai mari de $1,50$ m se vor prevedea ziduri de sprijin calculate la impingerea pamantului inclinat;
- Ultimii 20 cm de pamant de la talpa sapaturii se vor sapa numai inainte de turnarea betonului;
- Executarea sapaturii se va face de jos in sus prin etapizarea ei astfel incat sa nu se produca o deranjare a taluzului;
- In zona de amonte se va asigura un contact bun teren si peretii cladirii (beton armat) care va fi dimensionat pentru a sustine impingerea pamantului din amonte;
- Sapatura pentru fundatii se va face pe sectiuni evitand descarcarea pe toata lungimea frontului cladirii a versantului. Pe zonele nesapate se va asigura stabilitatea versantului prin prevederea unei banchete de pamant;
- Se pot executa santuri de garda in amonte de zonele construite; santurile se pot descarca in vaile naturale.

3.2. PREVEDERI ALE PUG pentru zona studiata

Zona studiata a fost introdusa in intravilanul municipiului Zalau prin PUG avizat in anul 2010.

Prin PUG Municipiul Zalau zona studiata este prevazuta ca zona avand indicativul LFCm3. In PUG acesta zona prezinta urmatoarele reglementari:

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Capitolul 1 - Generalitati

Art. 1 Zona de locuinte si functiuni complementare (LFC) cuprinde subzona:

- Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse situate in exteriorul limitei construite protejate (LFCm3);

Art. 2 Functiunea dominanta a zonei este cea de locuinte:

LFCm3

- locuinte unifamiliale / semicolective (max. 3 ap.), existente si propuse, cu regim mic de inaltime D+P, D+P+1/ P+1;

Art. 3 Functiunile complementare admise in zona sunt:

LFCm3

- culturi agricole in cadrul parcelei aferente;
- anexe gospodaresti;

- ateliere mestesugaresti, productie industriala in mici intreprinderi nepoluante, comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii/ profesii libere, dispensar/ cabinet medical, sedii firme, daca S utila este sub 200 mp;
- crese/ gradinite, daca suprafata utila este sub 200 mp si se asigura min. 100 mp teren de joaca;
- circulatie pietonala si carosabila;
- parcare, garaje;
- spatii verzi de protectie, locuri de joaca pentru copii;
- constructii si amenajari de 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).

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii:

LFCm3

- orice interventie din exteriorul limitei construite protejate, este conditionata de existenta PUZ/PUD insotit de regulament, corelat cu cel de fata;

Art. 6 - Utilizari interzise:

LFCm3

- discoteca, club;
- unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unitati agro-zootehnice;
- adaposturi pentru animale;
- abatoare;
- statii de intretinere auto;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozite en gros/ de substante inflamabile sau toxice/ materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Art. 7 - Interdictii temporare de construire se stabilesc:

LFCm3

- 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;
 - 20 m din ecartament cale ferata, 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

Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor (suprafata, forma, dimensiune):
LFCm3

Se interzice orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri.

In cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior.

Se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor cu exceptia celor avand sub 150 mp care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una dintre parcelele adiacente.

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

- front la strada de minim 8 m pentru cladiri insiruite, de minim 12 m pentru cladiri cuplate si de minimum 15 m pentru cladiri izolate;
- suprafata minima a parcelei de 300 mp pentru cladiri insiruite, de 400 mp pentru cladiri cuplate si minim 500 mp pentru cladiri izolate;
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

LFCm3

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

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

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

LFCm3

Se va mentine actualul regim de construire continuu, prin alipirea calcanelor, pe limitele de proprietate

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.

Daca exista o aliniere posterioara predefinita, cladirile vor pastra alinierea fata de limita posterioara, iar daca nu, se vor retrage cu min. 3 m.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi de 4,5 m.

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

- aliniament:
 - 5 m pt locuinte izolate/ cuplate/ insiruite;
- laterale:
 - 3,0 m pt locuinte izolate, pe cel putin o latura;
 - 3,0 m latime pt locuinte cuplate;
 - 0 m latime pentru locuinte insiruite;

- posterioara:
- 3 m pentru locuinte izolate/ cuplate/ insiruite;

Art. 12 Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale

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

Art. 13 Circulatii/ accese carosabile

LFCm3

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

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

Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. In cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de 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 7 m), 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/ accese pietonale

LFCm3

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, va fi de min. 2,10 m.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15 Necesarul de parcaje

LFCm3

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

Toate locuintele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcela.

Pentru constructiile de locuinte, vor fi prevazute locuri de parcare publice dupa cum urmeaza: cate 1 loc de parcare la 5 locuinte unifamiliale cu lot propriu; cate 1 loc de parcare la 3 apartamente pentru locuinte semicolective/ colective cu acces propriu si lot folosit in comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuinte individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60-100%.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcelelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Art. 16 Inaltimea maxima a cladirilor

LFCm3

Inaltimea maxima admisibila va fi de $D+P+M(E)/ P+1$ (6 m la cornisa/streasina). Acoperisurile vor fi realizate din tigla si vor fi prevazute cu opritori de zapada.

În cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o creștere în trepte, primul tronșon prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

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

Art. 17 Aspectul exterior al clădirilor

LFCm3

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art. 18 Condiții de echipare edilitară

LFCm3

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet, etc se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profile majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele principale/ ganguri;
- orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/ subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă, este interzisă.

Toate deșeurile organice vor fi folosite ca îngrășământ organic.

Deseurile organice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonala.

Suprafetele rezervate pentru platforme gospodaresti:

- 2,00 mp/ 3 apartamente;
- 2,00 mp/ locuinta unifamiliala.

Art. 19 Spatii plantate

LFCm3

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

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

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

Suprafetele minime rezervate pentru spatii plantate, după tipul de locuință:

- locuințe izolate/ cuplate/ înșiruite: - 45% din S teren;
- locuințe colective și semicolective: - 30 mp/ap.

Art. 20 Imprejmuiri

LFCm3

Terenurile vor avea imprejmuiri transparente cu înălțimea de maxim 1,60 m (din fier, lemn sau plasa metalică), cu un soclu opac de cel mult 30 cm înălțime.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

LFCm3

POT = MAX 25 %

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi/ extinderi pe orizontală

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

CUT= max. 0,60 (D+P- D+P+M/ P+1E, maxim 6 m la cornisa sau streasina).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

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

Regimul de înălțime, aliniamentele, funcțiunile, indicii urbanistici P.O.T. și C.U.T. sunt în concordanță cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zonele LFCm3.

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale lejere, precum și de asigurarea din cauza deschiderii a unei panorame deosebite.

Fiecare obiectiv beneficiază de acces direct pietonal și carosabil din circulațiile propuse, precum și de racord la rețelele edilitare de alimentare cu apă, canalizare, electricitate.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la zona studiată se va realiza prin două zone.

Un acces prevăzut din strada Ștefan Cel Mare pe un drum de servitute existent - Ștrada 1, cu lățimea de 7,00 m. Acesta va avea parte carosabilă de 5,00 m și trotuar de o parte și de alta de 1,00 m. Acest drum existent are număr cadastral separat și este intabulat în acest scop.

Conform certificatului de urbanism se va asigura continuitatea acceselor din PUZ str. Petru Rareș aprobat.

Ștrada Petru Rareș a fost propusă pentru modernizare în cadrul PUZ Ferma Pomicolă Meșes. Ștrada a fost prevăzută cu o secțiune de 9,00 m formată din 4,00 m carosabil, 2 x 1,00 m spațiu verde și 2 x 1,50 m trotuar. În PUZ Ferma Pomicolă Meșes, str. Petru Rareș a fost concepută pentru sens unic. Sensul unic va putea fi funcțional doar după realizarea întregii rețele stradale din zonă.

Prin PUZ str. Petru Rareș s-a prevăzut ca circulația să se facă pe strada A, cu acces din strada Petru Rareș, strada propusă cu următorul profil: 1,00 m trotuar, 7,00 m carosabil (2 benzi de circulație), 1,50 m trotuar, total 9,50 m.

Se va realiza o legătură între strada A proiectată prin PUZ str. Petru Rareș și Ștrada 1 propusă prin PUZ Zona de locuințe L6.

Ștrada nr. 2 propusă va fi o stradă de categoria a IV-a, de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente ocazionale, în zonele de trafic foarte redus. Conform Ordin nr. 45 din 27 ian. 1998, Anexa 1. Cap. 2, Pct 2.7 lățimea platformei și a părții carosabile se stabilește în funcție de clasă tehnică, de categoria funcțională și de elementele prevăzute în anexa nr. 1, astfel: B) d) de 4 m, la drumuri cu o bandă de circulație.

Conform Ordin nr. 49 din 27 ian. 1998, Anexa 1, Străzile de categoria a IV-a - de folosință locală, prezintă o singură bandă de circulație cu lățimea benzii de circulație de 3-3,50 m. Străzile pot fi prevăzute cu platforme de încrucișare și bucle de întoarcere și au, de regulă, trotuar de 1,00 m. Se va interzice traficul mijloacelor de transport în comun pe această categorie de străzi.

Strada 2 se va realiza cu o latime de 5,00 m avand 4,00 m parte carosabila si 1,00 m trotuar. Strada va fi una cu sens unic, tinand cont de sensul unic existent in PUZ Meses.

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.

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.

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 documentatii 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

europăană 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 versanților din incintă, în zona de vecinătate cu construcțiile propuse, se vor executa santuri trapezoidale betonate, pentru colectarea apelor pluviale care curg de pe suprafața versanților cu ocazia ploilor abundente. Apele pluviale colectate de pe suprafața carosabilă, deversează prin intermediul gurilor de scurgere în canalizarea pluvială proiectată, iar apele din santuri se racordează la canalizarea pluvială prin intermediul unor camere de cadere.

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

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

La solicitarea proprietarilor din zonă, se propune întocmirea PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONĂ DE LOCUINȚE L6”

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare, 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 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 urbanistica a teritoriului considerat - posibilitatea de utilizare si valorificare a unor terenuri existente in vederea construirii de locuinte unifamiliale.
- 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;
- 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.
- Conservarea si protectia mediului.

Avand in vedere ca zona se invecineaza cu terenuri a caror functiune este de locuinte, se propune ca documentatia pentru zona studiata sa fie intocmita corelat cu reglementarile regulamentului de urbanism aferent zonei adiacente terenului studiat.

Astfel zona studiata va cuprinde:

- zona de locuinte unifamiliale D+P, D+P+M si P+1, UTR L6;
- zona de comunicatii rutiere si amenajari aferente - zona de circulatie, strazi;
- zona spatii verzi - plantatii de aliniament propuse in interiorul proprietatilor;

		EXISTENT		PROPUS max	
		ha	%	ha	%
1.	ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR				
LFC L6	ZONA CU LOCUINTE, h MAX D+P+M/P+1E CU LOT MINIM DE 500.00 mp	0,024	1,90	0,253	20,00
2.	ZONA CU SPATII VERZI AMENAJATE IN INTERIORUL PARCELELOR (35% din parcela)	-	-	0,443	35,00
3.	ZONA DESTINATA CAILOR DE CIRCULATIE DRUMURI SI ACCESE PIETONALE (CAI DE CIRCULATIE PUBLICA)	0,095	7,53	0,16	12,62
4.	ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, ALEI PIETONALE TROTUARE DE PROTECTIE CU ELEMNTE ADIACENTE, ZONE PAVATE SI PIETRUITE, SITUATE IN INTERIORUL PROPRIETATILOR	-	-	0,381	30,07
5.	ZONA AFERENTA DOTARILOR ECHIP. EDILITARA	-	-	0,03	2,31
6	TEREN NEAMENAJAT	1,141	90,55	-	-
T O T A L		1,267	100	1,267	100

Indici maximi de ocupare admisi

OCUPAREA TERENULUI PROCENTE MAXIME	OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT max %	Construcții - zona Lu	20%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT max mp/Ad	Construcții - zona Lu	0,5

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ALIMENTAREA CU APA

Sursa de alimentare cu apa sunt: rețeaua de apa existenta in zona.

Se va executa :

- Extindere de rețea de apa cu Dn 110 pe o lungime de 210m PEID Pn 10 bar
- 5 camine de vane amplasate la ramificarea conductelor.
- 2 hidranti de incendiu

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

Conform STAS 1343/2006 tabelului, necesarul specific de apa potabila q_{sp} pentru instalații interioare de apă rece, și canalizare este de 120 l/om, zi. Coeficientul de variație zilnic a debitului, K_{zi} , are o valoare cuprinsa între 1.30 și 1.40 iar coeficientul de variație orara K_o , are valoare 2.5

Zona studiata cuprinde un numar de 13 case nou propuse. Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un numar de 3 persoane /locuina. Astfel avem :

Necesar de apa hala	q_{sp} [l/omxzi]	N	k_{zi}	k_o	Q med zi [m ³ /zi]	Q max zi [m ³ /h]	Q max orar [l/s]
	120	39	1.40	2.50	4.680	0.273	0.683

unde:

$$Q_{med\ zi} = q_{sp} * N / 1000$$

$$[m^3/zi]$$

$$Q_{max\ zi} = k_{zi} * q_{sp} * N / 1000 * 24$$

$$[m^3/h]$$

$$Q_{max\ orar} = k_o * k_{zi} * q_{sp} * N / 24 * 1000$$

$$[l/s]$$

q_{sp} - necesarul specific de apă rece și apă caldă

$$[l/om * zi]$$

$Q_{med\ zi}$ - debit de apă mediu zilnic

$$[m^3/zi]$$

$Q_{max\ zi}$ - debit de apă maxim zilnic

$$[m^3/h]$$

$Q_{max\ orar}$ - debit de apă maxim orar

$$[l/s]$$

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

k_o - coeficient de variație a debitului orar de apă

N - numărul de persoane

Se propune extinderea rețelei cu conducta de Pe Dn 110 mm.

Soluții privind instalațiile cu hidranți de incendiu exteriori

Echipare tehnică

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.

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

Soluții tehnice de realizare

Hidranții de incendiu exteriori, vor fi hidranți subterani, amplasați pe conducte cu diametre de 110; 160 și 180 mm.

Hidranții se dotează cu accesorii, în funcție de scenariile de siguranță la incendiu, întocmite pentru situațiile cele mai nefavorabile, în conformitate cu normele de dotare.

Jeturile de apă realizate cu ajutorul hidranților exteriori, trebuie să atingă toate punctele combustibile ale clădirilor protejate, considerând raza de acțiune a hidranților în funcție cu lungimea furtunului. Distanța între hidranții de incendiu exteriori va fi de maxim 120 m, la rețelele la care presiunea apei asigură lucru direct de la hidranți.

Hidranții, se amplasează la distanță de minim 5 m de zidul clădirilor pe care le protejează și la 15 m de obiectivele care radiază intens căldură în 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 2m distanță, de bordura părții carosabile a drumului. Debitul specific al hidranților de incendiu exteriori s-a considerat de 5,1 l/s.

Pentru asigurarea condițiilor necesare privind executarea instalațiilor de stingere a incendiilor, conform indicativ NP 086-05, s-a prevăzut să se monteze 53 hidranți subterani, dotați 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

Reteaua de canalizare propusă va fi cu diametrul de 250 mm din PVC-KG. 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%.

Reteaua de canalizare menajeră este alcătuită din colectoare având lungimea totală de **200,0 m**, având ca puncte de descărcare atât

căminele existente situate pe rețele de canalizare menajeră ale orasului cât și în căminele propuse pe viitoare rețele de canalizare menajeră, ce se propun a se realiza în zona limitrofă a amplasamentului.

În vederea unei sistematizări a rețelei, ținând cont de debitele influente în rețea precum și de potențialele extinderi, rețeaua colectoare va fi formată din colectoare principale dispuse în lungul străzilor, ce preiau fracțiuni din debitul uzat și le transportă în colectorul principal sau în alte colectoare secundare.

Reteaua de canalizare menajeră propusă funcționează ca o canalizare închisă, în sistem separativ, colectând apele uzate menajere de la consumatorii de apă de pe străzile pe care le deserveste, prin intermediul colectoarelor principale și secundare

Se va executa :

- Retea de canalizare cu Dn 250 mm din PVC-KG cu o lungime totală de 200,0 m.
- Camine de vizitare -7 bucati

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

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

Centralizat avem:

Necesar de apa hale	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [l/s]
	120	39	1.40	2.50	4.680	0.273	0.683
Debit preluat la canalizare					3.744	0.218	0.546

Canalizarea pluviala

Pentru colectarea apelor pluviale de pe suprafața străzilor s-au prevăzut guri de scurgere cu sifon și depozit de tip A1 carosabile, de 11 l/s, ce pot prelua debitele de apă pluvială, cu acces din multiple direcții, pe care le dirijează prin intermediul racordurilor Φ 160 mm către căminele dispuse în rețeaua de canalizare pluvială de pe fiecare stradă în parte.

La dimensionarea conductei de canalizare s-a ținut cont de vitezele maxime și minime admise conform STAS 3051-91.

Materialul conductelor s-a ales printr-un calcul de optimizare (diametru economic), rezultând un avantaj net pentru PVC.

Odată cu proiectarea rețelei exterioare de canalizare menajeră s-au analizat și debitele de apă pluvială provenite din ploi excepționale, din perimetrul PUZ-ului, precum și posibilitățile de scurgere superficială a acestor debite, astfel încât să nu producă inundații (pe străzi, alei, terenuri), ținându-se seama de prevederile STAS 4068/-1/1981, STAS 4068-2/1987 și STAS 4273/1983. Stabilirea procedurii de canalizare în sistem separativ s-a făcut pe baza analizei comparative a mai multor variante, luându-se în considerare caracteristicile apelor care se

evacuează, posibilitățile de epurare, influența apelor epurate asupra receptorului, eficiența economică etc. Astfel, s-a stabilit realizarea unei rețele colectoare pentru ape pluviale aferente străzilor proiectate, ce vor colecta apele pluviale de pe suprafața aferentă acestora. Rețeaua va fi realizată din tuburi din PVC cu diametre nominale de 315mm.

Colectarea apelor pluviale de pe suprafața carosabilă se va face prin intermediul gurilor de scurgere cu sifon și depozit, amplasate de o parte și de alta a spațiului carosabil, pentru străzile cu lățimea carosabilului de 6,00 m și 7,00 m, și pe o singură parte pentru străzile la care lățimea părții carosabile este de 3,50 m.

Reteaua de canalizare pluvială proiectată va avea lungimea totală de **210,0 m** din care:

Pentru racordarea gurilor de scurgere la colectoare vor fi prevăzute racorduri din PVC Dn 160 mm.

Apele pluviale cu un $Q_{pl} = 57,086 \text{ l/s}$ vor fi evacuate în rețeaua de canalizare pluvială proiectată și în canalele de desecare din zonă.

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

$$Q_{pl.} = m \times S_1 \times \phi_1 \times i + m \times S_2 \times \phi_2 \times i + m \times S_3 \times \phi_3 \times i = 0,8 \times 0,253 \times 0,9 \times 95 + 0,8 \times 0,571 \times 0,85 \times 95 + 0,8 \times 0,381 \times 0,10 \times 95 = \mathbf{60,358}$$

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

$[i]$ - intensitatea ploii de calcul ($i = 95 \text{ l/s}$);

$[\phi]$ - 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 incinte nebetonate ($\phi_3 = 0,10$).

S_1 - suprafața construită = 0,253 ha

S_2 - suprafața zona carosabil, parcaje, alei și trotuare
= 0,571 ha

S_3 - suprafața spații verzi amenajate, perdele de protecție
etc. = 0,381 ha

$S_{totală}$ - suprafața amplasament = 1,267 ha

ALIMENTAREA CU GAZ METAN

În momentul de față în zona studiată nu există rețele de gaze naturale. Pe viitor se vor putea extinde rețelele de gaz existente pe strada Corneliu Coposu și str. Koshuth.

RETELE DE TELECOMUNICATII

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

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Calculul puterii instalate si cerute se face in conformitate cu prevederile normativului PE 132/2003-Normativ pentru proiectarea retelelor de distributie publica .

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor prevazute in PUZ se propune executarea unei linii electrice de joasa tensiune in lungime de aproximativ 245 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 la limita fiecarei proprietati.

Iluminat exterior:

Pentru iluminatul exterior se vor utiliza corpuri de iluminat având lămpi cu vapori de sodiu de 125W pe stâlpi de beton. Comanda iluminatului se face prin intermediul unui automat ce include relee crepusculare sau relee de timp programabile, amplasate în cutiile de distributie ale posturilor de transformare.

GOSPODARIRE COMUNALA

Fiecare constructie va fi prevazuta cu amenajari in interiorul parcelei pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Fiecare constructie va fi prevazuta cu pubele proprii, iar colectarea gunoierului 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 gunoierului menajere cu firma ce deserveste municipiul Zalau.

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

Primaria are sarcina de a introduce colectarea selectiva a deseurilor (Art. 49 din O.U.G. 78/2000 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.

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

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

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

Problemele principale de mediu se refera la manipularea deeurilor 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. Inconveniente temporare cauzate de lucrarile de constructie ar trebui sa fie diminuate prin intermediul planificarii si al coordonarii dintre antreprenori, vecini si autoritati, la faza de D.T.A.C.

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

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

Prevenirea poluarii apelor

În cadrul lucrărilor de realizare a construcțiilor se vor utiliza cantități relativ mici de apă pentru prepararea materialelor de construcție. Acestea vor fi asigurate din punctele de lucru ale furnizorilor de materiale de construcții, respectiv stațiile de preparat betoane. Cantitățile de apă vor fi în cea mai mare măsură înglobate în material. Măsurile propuse pentru realizarea lucrărilor vor duce la reducerea impactului asupra factorului de mediu apă în limite admisibile.

În perioada de funcționare, lucrările ce se execută nu vor influența negativ calitatea apelor subterane, fiind asigurată etanșitatea rețelilor de canalizare pentru evitarea exfiltrărilor. Realizarea sistemului de canalizare interioară și stația de epurare, va avea influență pozitivă asupra apelor de suprafață, deoarece apele uzate menajere vor fi colectate și transportate prin conducte și cămine etanșe spre stația de epurare, eliminându-se astfel impurificarea apelor de suprafață și subterane, a solului și subsolului.

Propuneri de eliminare a disfuncționalităților

Prin realizarea modernizării și dezvoltării sistemului de apă-canal al zonei, conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal se vor racorda la noul sistem toate construcțiile din zonă și astfel se poate elimina substanțial poluarea apelor de suprafață și subterane.

- se interzice depozitarea/ deversarea de deșeuri menajere, deșeurii animaliere, rumegus, pesticide, îngrășăminte minerale, deșuri rezultate în urma diferitelor procese industriale, în luncile inundabile ale râurilor și paraielor;
- refacerea cadrului natural;
- efectuarea de analize periodice ale apelor de către instituțiile abilitate;

Realizarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în sistem centralizat va avea un impact pozitiv major asupra mediului.

Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a zonei

Sistemele de aprovizionare cu apă a localităților trebuie să fie autorizate și să furnizeze apă potabilă în cantitatea necesară și de o calitate care să respecte prevederile legale în vigoare, astfel încât să nu afecteze starea de sănătate a consumatorilor.

Apă de suprafață sau de profunzime, folosită ca sursă pentru sistemele de aprovizionare cu apă a localităților, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- calitate corespunzătoare categoriei de folosință într-un procentaj de 95% din numărul analizelor efectuate pe perioada unui an calendaristic;
- debitul necesar asigurării unei distribuții continue, avându-se în vedere variabilitățile zilnice și sezoniere ale cererilor de apă și tendința de dezvoltare a localității (populație, edilitar).

Distribuitorul/producatorul 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 suprafață, după categoria de folosință.

Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Apele uzate provenite de la unitățile sanitare (spitale de boli infecțioase, sanatorii antituberculoase, spitale de ftiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice etc.), precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminate apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfectia și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defectiunilor.

În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protecție a mediului și sănătății.

Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanțul se va descarca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Unitățile sunt obligate să își asigure W.C.-uri cu un număr de cabine corespunzător prevederilor standardelor și normelor de proiectare.

Măsuri pentru protecția factorului de mediu apă

În perioada de execuție a diferitelor lucrări în zonele existente, calitatea apelor subterane poate fi influențată de eventualele deversări de substanțe poluante (combustibil, ulei, ape uzate), poluări rezultate din urma spălării agregatelor, utilajelor de construcții sau a altor substanțe de către apele de precipitații. De asemenea, poate fi influențat regimul de curgere și nivelul hidrostatic al apelor subterane dacă nu se realizează studii hidrogeologice pe diferite amplasamente unde urmează să se realizeze lucrări de excavatii și fundații de adâncime.

În vederea protejării calitatii apelor subterane sunt necesare adoptarea următoarelor măsuri:

- carburanții se vor depozita în rezervoare etanșe, în spații/platforme amenajate;
- întreținerea utilajelor (spălarea lor, efectuarea de reparații, schimbările de piese, de uleiuri, alimentarea cu carburanți etc) se va realiza numai în locurile special amenajate;
- verificarea tronsoanelor de conductă și a îmbinărilor, la efectuarea probei de presiune, atât la racordarea cu rețeaua de canalizare, cât și la cea de alimentare proprie cu apă potabilă;
- se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ.

Aplicarea corectă a tehnologiilor agricole și folosirea eficientă și corectă a îngrășămintelor, insecticidelor, pesticidelor, recomandându-se asistența specialiștilor în domeniul agricol.

Se interzic activitățile cu substanțe nocive în apropierea surselor de apă.

Prevenirea poluării aerului

Având în vedere natura lucrărilor de amenajare a obiectivului, se constată că este necesară utilizarea de utilaje grele sau de ridicat pe perioadă scurtă, respectiv autovehicule de mare tonaj pentru transportul surplusului de pământ excavat, autobetoniere, camioane, etc.

Singura sursă generatoare de noxe pentru factorul de mediu aer în perioada de construcție va fi funcționarea utilajelor și circulația mijloacelor de transport, la și de la obiectiv. Tipurile de noxe rezultate sunt NO_x , CO , SO_2 , COV , particule.

Ținând cont de volumul relativ mic al acestui tip de trafic, de perioadele scurte și locale de funcționare a motoarelor mijloacelor de transport, rezultă că activitatea nu creează probleme deosebite din punct de vedere al protecției calitatii aerului.

În perioada de execuție vor fi respectate următoarele:

- utilajele și mijloacele de transport folosite în timpul lucrărilor de construcție vor respecta prevederile legale privind stabilirea procedurilor de aprobare tip a motoarelor cu ardere internă destinate mașinilor mobile rutiere și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei;
- respectarea tehnologiilor specific lucrărilor de construcție;
- folosirea de utilaje și autovehicule cu grad redus de emisii de gaze de ardere (EURO);
- verificarea periodică din punct de vedere tehnic;
- folosirea motorinei EURO la alimentarea utilajelor și autovehiculelor;
- manipularea și procesarea materialelor pulverulente se face numai în sistem închis, sau prin transport pneumatic, după caz.

Propuneri tehnice de reducere a disfuncionalitatilor

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.

Masuri pentru protejarea factorului de mediu aer

Faza de executie

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

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

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

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

In cadrul unui santier sunt si alte activitati potential poluatoare pentru aer, de exemplu alimentarea cu carburanti a utilajelor si a mijloacelor de transport, intretinere si reparatii utilaje, incalzirea spatiilor de birouri si a apei menajere. Aceste activitati au opondere 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 deseurilor din constructii vor fi amplasate pe o platforma betonata sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafata impermeabilizata si acoperita in vederea evitarii levigarii continutului in caz de precipitatii.

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

- tasare datorita accesului si stagnarii utilajelor;
- decopertare sol la 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 gospodarirea corespunzatoare a deseurilor rezultate;

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

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

- evitarea eventualelor deversari in timpul functionarii instalatiilor;

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

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

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

Masuri pentru protectia factorului de mediu sol

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

- depozitarea necontrolata pe spatii neamenajate a deseurilor rezultate din activitatile de constructii;

- depunerea pulberilor si a gazelor din motoarele cu ardere interna a utilajelor si spalarea acestora de catre apele pluviale urmate de infiltrarea in subteran;

- scapari accidentale sau intentionate de carburanti, uleiuri, ciment, substante chimice sau alte materiale poluante, in timpul manipularii sau stocarii acestora.

- spalarea agregatelor, utilajelor de constructii sau a altor substante de catre apele de precipitatii poate constitui o alta sursa de poluare a solului;

- perturbarea structurii geologice prin lucrarile de 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 organizările 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 imbunatatii 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 in vederea colectării corecte a apelor de pe suprafetele invecinate 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 strazile Stefan Cel Mare si str. Petru Rares, 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.

Colectarea deseurilor se va face in mod selectiv (ambalaje, sticla, hartie, PET, etc) in vederea reciclarii acestora potrivit legislatiei de profil.

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

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

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

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

Fiecare locuinta individuala va fi prevazuta cu amenajari in interiorul parcelei pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

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 menajere cu firma ce deserveste municipiul Zalau.

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

Primaria are sarcina de a introduce colectarea selectiva a deseurilor (Art. 49 din O.U.G. 78/2000 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.

Deasemenea se propune amplasarea de cosuri de gunoi stradale le-a lungul cailor de circulatie si puncte de colectare selectiva centralizata a gunoiului menajer.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;

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

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

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari, plantari de zone verzi, etc.**

In perimetrul obiectivului si in imediata vecinatate a acestuia, **nu sunt** specii rare ocrotite incluse in Cartea Rosie, arii naturale protejate, specii protejate din fauna si flora salbatica.

Lucrarile de constructii care se vor desfasura in perioada de executie a proiectului vor afecta vegetatia caracteristica zonei doar local si pentru scurta durata, constituita in special din insecte mari si rozatoare mici pe toate suprafetele ocupate de fronturile de lucru ale obiectivului.

Pe aceste suprafete vegetatia va disparea complet, iar fauna va migra spre alte zone. Activitatea obiectivului va produce un impact redus asupra vegetatiei si implicit asupra faunei in zona constructiilor.

Masurile de diminuare a impactului produs de activitatile din cadrul obiectivului se vor lua in perioada de derulare a lucrarilor de construire si pana la incetarea acesteia, dupa cum urmeaza:

- 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, tualitizarea 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 permanent.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Conform PUZ spatiile verzi aferente fircarei parcele in parte, vor fi amenajate cu arbusti, arbori decorativi, suprafete cu gazon si mobilier urban.

Procentul de ocupare al terenului propus este de 20% pentru locuinte, marea majoritate a terenului urmand a avea destinatia de spatiu verde, gradini si zone plantate in sistem privat pentru agrementul familiilor care locuiesc pe fiecare parcela.

Se vor identifica, pastra si proteja, in masura posibilitatilor, 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:

- locuinte: - 35% din S teren;

Se vor respecta prevederile Codului civil.

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

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

Realizarea obligatorie a 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 locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

Se recomanda ca imprejmuirea proprietatii la strada sa fie dublata de o zona verde.

• 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.

Toate constructiile vor fi realizate conform normelor urbanistice legale.

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

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe amplasament;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelelor , pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor executa în zonă ;
- măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea , 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 necesită protecție**

În zona studiată nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Zona nu dispune de astfel de potențial.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

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

Sunt două tipuri de proprietăți:

- Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

- Teren domeniul public - cai de circulație publice : strada Ștefan Cel Mare, strada asfaltată, strada Petru Rareș str. propusă pt modernizare conform PUZ Livada Meșes, Strada 1 și Strada 2- strazi propusă prin PUZ-ul de față, strada A, existentă, strada propusă prin PUZ Petru Rareș strazi existente și propuse pentru modernizare, spații verzi amenajate de-a lungul cailor de circulație.

- Terenurile rezervate pentru realizarea infrastructurii stradale vor deveni terenuri domeniul public.

Valorile tipurilor de proprietate se găsesc în tabelul de mai jos

Nr. crt.	Tipul proprietatii	Suprafata terenului (mp)	
		EXISTENT	PROPUS
PROPRIETATE PUBLICA			
1.	Terenuri proprietate publica de interes national	-	-
2.	Terenuri prorietate publica de interes judetean	-	-
3.	Terenuri proprietate publica de interes local	136,00 mp	1705,00 mp
Total proprietate publica		136,00 mp	1705,00 mp
PROPRIETATE PRIVATA			
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	12534,00 mp	10965,00 mp
Total proprietate privata		12670,00 mp	12670,00 mp

Proprietarii de terenuri afectate de realizarea Strazii Nr. 2, au realizat dezmembrari din parcelele detinute, conform schitelor de dezmembrare atasate la documentatie.

Nr	Nume si prenume	CF Nr.	Nr. Cad.	Cat. de folosinta	Suprafata
1	Csiki-Mike Gabor si Mike-Emese Veres Ferencz si Veres Judith	62944	62944	arabil	936 mp
	Conform doc. de dezmembrare terenul a fost impartit in 2 parcele astfel:	66903	66903	arabil	819 mp
		66904	66904	arabil pt. drum	117 mp
2	Buta Ioan-Marius Buta Maria-Aurora	56351	56351	arabil	936 mp
	Conform doc. de dezmembrare terenul a fost impartit in 2 parcele astfel:	66862	66862	arabil	914 mp
		66863	66863	arabil pt. drum	22 mp
3	Mihu Claudiu-Sebastian Mihu Doina-Elena	56357	56357	arabil	936 mp
	Conform doc. de dezmembrare terenul a fost impartit in 2 parcele astfel:	66864	66864	arabil	912 mp
		66865	66865	arabil pt. drum	24 mp
4	Csiki-Mike Gabor si Mike-Emese Veres Ferencz si Veres Judith	62948	62948	arabil	936 mp
	Conform doc. de dezmembrare terenul a fost impartit in 2 parcele astfel:	66866	66866	arabil	911 mp
		66867	66867	arabil pt. drum	25 mp
5	Roman Ioan-Cornel	62945	62945	arabil	936 mp
	Conform doc. de dezmembrare terenul a fost impartit in 2 parcele astfel:	66868	66868	arabil	834 mp
		66869	66869	arabil pt. drum	102 mp
6	Roman Ioan-Cornel	65015	65015	livada	1064 mp
	Conform doc. de dezmembrare terenul a fost impartit in 2 parcele astfel:	66844	66844	livada	928 mp
		66845	66845	livada pt. drum	136 mp
7	Teren aferent drum - zona rezultata ca urmare a repositionarii parcelelor cu CF 65016 si CF 66751				136 mp
TOTAL					12670 mp

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

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 - posibilitatea de utilizare si valorificare a unor terenuri existente in vederea construirii de locuinte unifamiliale cu regim mic de inaltime - subzona LFC - L6;
- 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;
- 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.

Interventia propusa de parcelare a terenului studiat nu necesita programe de dezvoltare si prioritati de interventie, zona studiata nefiind de mare amploare.

Regimul de înălțime maxim admis:

Zona locuintelor unifamiliale si functiuni complementare cu regim mic de inaltime propuse, situate in exteriorul limitei construite protejate (LFC L6) - Regim de inaltime admis: - D+P, D+P+M(E)/ P+1;

Indici urbanistici:

Zona de locuinte unifamiliale LFC - L6:

- P.O.T. max. = 20% , C.U.T. max. = 0,5
- înălțimea construcțiilor H max. streasina = 6.00 m (de la cota $\pm 0,00$ m)

S-au mai prevăzut :

- Suprafețe destinate circulației locale :
 - alei carosabile și alei pietonale, parcar;
- 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 urbanistică 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.

Intocmit,
Arh. Corneliu Stefan Zebacinski

Arh. stagiar Dirjan Iuliana

Volumul 2

REGULAMENT LOCAL DE

URBANISM

AFERENT PUZ:

„ZONA DE LOCUINTE L6”

Proiect nr.: 785/ 2014

Beneficiari: CHIS LIVIU si CHIS MARIANA
Zalău, Bld. Mihai Viteazu, nr. 79, bl. MV8,
sc. A, et.1, ap. 4, Jud. Sălaj
CHIS CRISTIAN-MARIAN
PUSCAS EMIL SI PUSCAS DOMNITA
CSIKI MIKE GABOR si MIKE EMESE VERES
FERENCZ si VERES JUDITH
ROMAN IOAN-CORNEL
MIHU CLAUDIU SEBASTIAN si DOINA ELENA
BUTA IOAN-MARIUS si MARIA-AURORA
HOLHOS SAMOILA si RAMONA

Proiectant general: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
„CORNELIU ZEBACINSCHI”

Faza de proiectare: P.U.Z.
Data elaborării: 2014 - 2017

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, strada Stefan Cel Mare si Petru Rares.

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

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

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

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, republicata;
- 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 protecție 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;
- Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 si HCL nr. 30 din 31.10.2012.
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata.

- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului.
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pt aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.
- Ordin nr. 799/6 feb. 2012 privind aprobarea Normativului de continut al documentatiilor tehnice de fundamentare necesare obtinerii avizului de gospodarire a apelor si a autorizatiei de gospodarire a apelor.
- OMS nr. 119 din 2014;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 100 din 15 decembrie 2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Prevederile P.U.Z. modifica prevederile P.U.G. în ceea ce privește funcțiunea zonei studiate pe o suprafata totala de 1,318 Ha.

3. Domeniul de aplicare

Terenul asupra caruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află în intravilanul municipiului Zalau, terenuri proprietate particulara a persoanelor fizice.

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

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.

Pe terenurile prevazute pentru constructia de locuinte unifamiliale se va respecta lotizarea propusa prin PUZ sau se vor putea comasa parcelele propuse, urmarind limitele stabilite. In cazul comasarii mai multor parcele se vor respecta conditiile de construibilitate prevazute prin PUZ.

La faza de autorizatei de construire se va realiza obligatoriu o sistematizarea verticala pentru terenurile apartinand lui Puscas Emil si Domnita si Chis Cristian Marian si Chis Liviu si Mariana. Daca in urma sistematizarii verticala este necesara amplasarea constructiilor pe o pozitie diferita fata de cea propusa prin PUZ, se accepta cu conditia sa se pastreze aliniamentul (retragerile fata de caile de circulatie) propus prin PUZ.

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 PUZ se va desfasura conform Legii 50/1991 cu modificarile ulterioare, 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 forurile 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 autorizatie de construire** urmatoarele lucrari, care nu modifica structura de rezistenta, caracteristicile initiale ale constructiilor si ale instalatiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparatii la împrejmuiri, acoperisuri, învelitori sau terase atunci când nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
- reparatii si înlocuiri de tamplarie interioara si exterioara, daca se pastreaza forma, dimensiunile golurilor si tamplariei, inclusiv în situatia în care se schimba materialele din care sunt realizate respectivele lucrari, cu exceptia cladirilor declarate monumente istorice, in conditiile legii;
- reparatii si inlocuiri de sobe de încălzit;
- zugrăveli si vopsitorii interioare;
- zugraveli si vopsitorii exterioare, daca nu se modifica elementele de fatada si culorile;

- reparatii la instalatiile interioare, la bransamentele si racordurile exterioare, de orice fel, aferente constructiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea a apei calde menajere cu cazane omologate, precum si montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;

- reparatii si 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 comunicatie si la instalatiile aferente;

- lucrări de foraje si sondaje geotehnice pentru lucrări de importantă 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 U03- "Reglementari urbanistice, zonificare" unde sunt stabilite si conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

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 pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Protecția factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investițiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează și nu afectează proprietățile învecinate.

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

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament;

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- crearea condițiilor economice și juridice pentru asigurarea posibilității creării circulațiilor nou propuse cât și a rețelelor tehnico-edilitare prevăzute în memoriul general.
- completarea zonelor existente potrivit reglementărilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;

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

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

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

Emisii atmosferice

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

Zgomot

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

Zone cu valoare 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 și Patrimoniu Național Salaj.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidentiat întâmplător ca

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

Zone construite protejate

In zona nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

Zona studiata nu prezinta situri arheologice.

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

Interdictia temporara de construire datorita alunecarilor de teren cu intensitate medie/mica si tasarilor active, a fost ridicata prin expertiza geotehnica intocmita de expert tehnic Af prof. dr. ing. Augustin Popa.

Autorizarea executarii constructiilor pe arealul studiat prin prezentul PUZ se va face cu conditia intocmirii unor expertize geotehnice pentru fiecare parcela in parte.

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

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

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

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

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

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale

investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

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

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

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

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

- Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa se faca in zone sigure, pe terenuri salubre care sa asigure:

- a) protectia populatiei fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundatii, avalanse;

- b) reducerea degajarii sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;

- c) sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare;

- d) sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;

- e) sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;

- f) sanatatea populatiei fata de poluarea antropica cu compusi chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici.

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

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

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

La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico-edilitare:

- a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi

dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;

b) spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;

c) spatii amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

- Unitatile cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc., care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplaseaza in cladiri separate, la distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor. Distanța se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafetei unitatii respective. Pentru unitatile sus-mentionate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare.

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

- La parterul cladirilor de locuit:

- a) se pot amplasa/amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie, cu conditia ca acestea, prin functionarea lor, sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor; pentru unitatile sus-mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor;

- b) nu se vor amplasa la parterul locuintelor unitati de productie;

- c) se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;

- d) se pot amenaja si alte anexe ale locuintelor (garaje), doar cu acceptul asociatiei de locatari sau proprietari.

- Activitatile de birou se pot organiza si la alte etaje ale imobilelor de locuit daca se obtine acceptul vecinilor directi.

- Schimbarea destinatiei unui spatiu de locuit se poate face numai cu respectarea conditiilor prevazute de Legea nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, cu modificarile ulterioare.

- Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul

zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.

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

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

- b) in perioada noptii, intre orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (LA_{eqT}), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m inaltime fata de sol, sa nu depaseasca 45 dB si, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

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

- Parametrii sanitari care trebuie sa fie respectati la proiectarea si executia locuintelor sunt:

- suprafata minima a unei camere = 12 mp;

- suprafata minima a bucatariei = 5 mp;

- inaltimea sub plafon = 2,60 m.

- Incaperile principale de locuit si bucatariile trebuie prevazute cu deschideri directe catre aer liber - usi, ferestre, care sa permita ventilatia naturala.

- Iluminatul natural in camerele principale si bucatarie trebuie sa permita desfasurarea activitatilor zilnice fara a se recurge la lumina artificiala.

- Ventilatia naturala in bucatarie, baie si camera trebuie asigurata prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, si prin pastrarea libera a unui spatiu de 1 cm sub usile interioare.

- Ghenele tehnice si toboganul de deseuri solide se izoleaza acustic si se prevad cu posibilitati de acces pentru curatare si decontaminare periodica.

- Peretii, planseele si putul ascensorului trebuie izolate impotriva zgomotelor si vibratiilor.

- Sistemul de incalzire trebuie sa asigure temperatura minima de 20 gC in camerele de locuit, cu diferente in functie de destinatia incaperii:

- a) baie si W.C. - 22 gC;

- b) camera de zi - 22 gC;

- c) dormitoare - 20 gC.

- Planificarea spatiilor trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa permita circulatia comoda a copiilor, persoanelor in varsta si a celor cu dizabilitati, prin culoare de minimum 1,20 m largime, sa nu

existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;

- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;

- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;

- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.

- Baie și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.

- Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

- **Zone cu interdicție totală de construire pe terenurile cu:**

- zone de siguranță față de căile 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;

- culoare de protecție față de:

- stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;

- antena GSM;

- SRM gaz, magistrala de transport gaz;

- rezervoare de înmagazinare a apei potabile;

- stații de pompare / tratare;

- conductă de aducțiune a apei potabile;

- depozitul de carburanți;

- rețele de telecomunicații,

- conform legislațiilor în vigoare.**

- **Zone cu interdicție temporară de construire:**

- până la stabilizarea versanților, pe baza de expertiză geotehnică:

- pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;

- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:

- pe terenuri cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;

- pe terenurile cu tasare activă;

- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului panzei freatice / revarsare;

- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;

- până la descarcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;

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

- pana la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare constructie noua si Expertiza Geotehnica pentru terenurile situate in zona cu interdictie temporara datorita alunecarilor de teren de intensitate medie-mica/ tasarilor active.

- respectarea cailor de circulatie propuse prin plansa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare si a schitelor de dezmembrare prin rezervarea terenului propus pentru realizarea cailor de circulatie exclusiv pt acest scop.

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.

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

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

- linii electrice aeriene:
 - LEA 20 kV (3 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - LEA sub 1kV (0,1 m intre conductorul extern LEA si locuinte);
 - se interzice trecerea LEA peste locuinte;
 - LES - 0,8 m fata de axul traseului pt. cablurile de medie si/sau joasa tensiune;

- statii de transformare electrice fata de locuinte (raza = 23 m, in functie de gradul de rezistenta la foc);
- antena GSM fata de locuinte (raza = 150 m);
- retele de gaz:
- zona de siguranta a retelei de telecomunicatii - 0,6 m;
- zona de protectie a retelei de telecomunicatii - 8,0 m.

6. Reguli de amplasare si retragere minima obligatorie

Regimul de aliniere este stabilit în funcție de regimul de înălțime al construcțiilor, de profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și de asigurarea vizibilității.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

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

Autorizarea 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 căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piete pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

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

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

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

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

Toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate suprateran;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

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

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

Înălțimea construcțiilor

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor va exprima caracterul și reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperisului și învelitorii, etc.), dar numai în cazul când clădirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

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

Parcaje

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

Prin excepție de la prevederile regulamentului, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primar, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Spatii verzi si plantate

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

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

Imprejmuiri

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

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

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

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea dominanta este cea de locuire.

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

III.1. Zona de locuinte individuale -cu regim de inaltime D+P, D+P+M/ P+1E - UTR - LFC L6, cuprinde locuinte unifamiliale propuse in exteriorul zonei construite protejate, fiind adiacenta zonelor existente cu aceeasi functiune.

III.2. Zona de circulatie. Cuprinde:

- drumuri existente modernizate;
- carosabil nou;
- trotuare.

III.3. Zona spatiilor verzi. Cuprinde

- plantatii de aliniament - zona verde situata la strada Stefan Cel Mare si str. Petru Rares
- zone verzi (plantatii de aliniament) propuse in interiorul parcelei pentru a dubla imprejmuirea la strada a proprietatilor.

III.1. ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MIC DE INALTIME PROPUSE SITUATE IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUIE PROTEJATE - LFC L6

Capitolul 1 - Generalitati

Art. 1 Zona studiata va reprezenta subzona locuintelor unifamiliale propuse, cu regim mic de inaltime: D+P, D+P+M/P+1E, situate in exteriorul limitei construite protejate, fiind adiacenta zonelor existente cu aceeasi functiune. Zona va avea indicativul LFC-L6.

Art. 2 Functiunea dominanta a zonei este cea de locuinte:

- locuinte unifamiliale propuse, cu regim mic de inaltime D+P, D+P+M/ P+1E;

Art. 3 Functiunile complementare admise in zona sunt:

- gradini
- culturi agricole in cadrul parcelei aferente;
- anexe gospodaresti aferente locuintelor, avand functiuni complementare celei de locuire;
- circulatie pietonala si carosabila;
- parcare, garaje, umbrare;

- imprejuriri de proprietati, cu respectarea sectiunilor stradale propuse prin PUZ;
- constructii si amenajari de echipare edilitara;
- spatii verzi, de protectie, locuri de joaca pentru copii;
- ateliere mestesugaresti, intreprinderi mici nepoluante, prestari servicii/ profesii libere, dispensar/ cabinet medical, crese, gradinite, daca S utila este sub 200 mp;

Capitolul 2 - Utilizarea functionala a terenurilor:

Art. 4 - Utilizari permise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si respecta functiunile prezentate mai sus (art. 1 -3).

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii:

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

Art. 6 - Utilizari interzise:

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

- depozit pentru materiale de constructii;
- parcare autovehiculelor in afara proprietatii;
- orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- antene si echipamente GSM

Art. 7 - Interdictii temporare de construire se stabilesc:

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

- Autorizatia de construire se va emite cu conditia respectarii sectiunilor stradale propuse prin prezentul PUZ si a schitelor de dezmembrare existente si prin care a fost rezervat terenul necesar realizarii cailor de circulatie.

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

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

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

- Pentru obiectivele din zona cu interdictie temporara de construire este necesar Expertiza Geotehnica pentru fiecare obiectiv in parte.

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

- zonele de siguranta fata de:

- statie de transformare, LEA 220/ 110/ 20kV;
- antena GSM;
- SRM gaz, magistrala de transport gaz;
- rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
- statii de pompare/ tratare;
- conducta de aductiune a apei potabile;
- 0,8 m de o parte si de alta pentru LES de medie sau/ si joasa tensiune;
- 0,1 m de la conductorul extern pt. LEA mai mica sa egala cu 1kV.
- 0,6 m pentru retele de telecomunicatii.

Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Conform PUZ, planşa Reglementari urbanistice U03.

Proprietarii terenurilor, pe a caror suprafaţa se pot construi doua sau mai multe cladiri de orice natura, au dreptul sa le reparceleze.

Dreptul de parcelare este supus, în afara prevederilor legislației în vigoare, dispozițiilor P.U.Z. și regulamentului local de urbanism.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse;
- respectarea dimensiunilor minime ale parcelelor;
- fiecare parcela să aibă legătura cu străzi;
- respectarea prevederilor P.U.G. și P.U.Z. aprobate.
- respectarea condițiilor stabilite prin PUZ;

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

- **front la strada:** - de minim 15 m;
- **suprafata minima a parcelei:** - 500 mp;
- **parcelele se vor mentine conform parcelarului existent si propus conform planșa Reglementari urbanistice-zonificare U03;**

În cazul în care parcele existente în momentul realizării PUZ vor fi afectate de realizarea infrastructurii căilor de circulație, iar suprafața de teren rămasă este mai mică decât suprafața minimă prevăzută prin regulamentul de urbanism, se acceptă ca suprafața minimă a parcelei să fie cu maxim 20 % mai mică decât cea prevăzută de regulament (minim 400 mp).

De asemenea, dacă prin realizarea infrastructurii stradale este afectată lățimea parcelei existente și aceasta este mai mică decât lățimea necesară prevăzută prin regulamentul de urbanism, se acceptă realizarea de construcții pe aceste parcele cu condiția ca frontul la strada să fie cu maxim 20% mai mic (minim 12 m).

Pentru construcțiile cu autorizație de construire elaborată înainte de realizarea PUZ-ului de față se vor menține dimensiunile parcelelor (frontul la strada) existente.

Art. 10 Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Cele două construcții existente (case de locuit) sunt retrase de la str. Ștefan Cel Mare cu 9,00 m. Construcțiile noi situate la str. Ștefan Cel Mare se vor retrage de la limita carosabilului cu cel puțin 9,00 m și vor fi amplasate pe același aliniament cu construcțiile existente. Se admite ca retragerea de la aliniament să fie mai mare de 9,00 m în cazul în care prin sistematizarea verticală se impune acest lucru.

Clădirile noi amplasate pe Strada 1 vor avea o retragere față de limita de proprietate de 5,00 m.

Construcțiile deja realizate vor păstra aliniamentul existent.

Pentru construcții realizate la Strada 2, retragerea față de limita de proprietate va fi de minim 6,00 m.

La strada Petru Rares, retragerea față de limita de proprietate va fi de 5,00 m.

La strada A, retragerea prevazuta prin PUZ Petru Rares, fata de limita de proprietate este de minim 5.00 m.

In zonele in care s-au realizat deja constructii si exista un aliniament prestabilit, pentru noile constructii se va respecta aliniamentul existent.

Datorita pantei naturale a terenului, daca la momentul realizarii sistematizarii verticale este necesara retragerea constructiilor fata de aliniamentul propus prin PUZ, se accepta acest lucru, dar aceasta retragere sa nu depaseasca mai mult cu 3,00 m retragerea stabilita initial.

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

In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de cel putin o limita laterala a parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m pe cel putin o latura.

Se va respecta Codul Civil in ceea ce priveste amplasarea fata de vecinatati.

Se recomanda amenajarea unui demisol pentru adaptarea cladirilor la teren.

Daca exista o aliniere posterioara predefinita, cladirile vor pastra alinierea fata de limita posterioara, iar daca nu, se vor retrage cu min. 3 m.

Distanta minima intre cladirile de pe aceiasi parcela va fi de 5,00 m.

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

- aliniament:
 - 3, 5, 6 sau 9 m conf. Plansa de reglementari urbanistice;
- laterale:
 - 1,0 m pe cel mult o latura;
 - 3,0 m pe cel putin o latura;
 - conform Cod Civil.
- posterioara:
 - minim 3 m pentru locuinte izolate;

Se accepta ca amplasarea constructiilor pe parcele sa fie modificata, daca prin realizarea sistematizarii verticale se impune acest lucru, dar cu respectarea aliniamentelor la strada propuse prin PUZ (retragerea fata de limita de proprietate).

Art. 12 Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale:

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

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.

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

Art. 13 Circulatii/ accese carosabile

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

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

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/ accese pietonale

Accesele pietonale publice 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, va fi de min. 2,10 m.

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

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

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

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

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

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a usilor/ portilor situate la parterul cladirilor sau celor situate pentru accesul la proprietate.

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

Art. 15 Necesarul de parcaje

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

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

Este interzisa stationarea/ parcare a autovehiculelor in fata accesului in incinta.

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

Art. 16 Inaltimea maxima a cladirilor

Inaltimea maxima admisibila pentru toate constructiile va fi de **D+P+M sau P+1 (6 m la cornisa/ streasina)**. Acoperisurile vor fi realizate din tigla sau tabla tip tigla si vor fi prevazute cu opritori de zapada. Se admite si acoperis tip terasa la constructiile noi cu conditia armonizarii cu constructiile invecinate.

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.

Art. 17 Aspectul exterior al cladirilor

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

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

Se vor promova tehnologii si materiale de constructii contemporane.

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

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

Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV,

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

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

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

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea oricarui tip de constructie.

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;

Toate deseurile organice vor fi folosite ca ingrasamant organic.

Deseurile organice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta si transporta la groapa de gunoi zonala.

Suprafetele rezervate pentru platforme gospodaresti:

- 2,00 mp/ locuinta unifamiliala.

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 reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aibe asigurat necesarul din sursa proprie.

Canalizarea menajera - racordarea la reseaua 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 reseaua publica colectoare a acestora - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii. Se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice in reseaua de canalizare.

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 amplasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Gaze - toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran;

Salubritate - toate constructiile vor fi prevazute cu amenajari in interiorul parcelei pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Art. 19 Spatii plantate

In cadrul oricarui obiectiv se vor prevedea spatii verzi amenajate, iar unde 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.

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

Suprafetele minime rezervate pentru spatii plantate va fi de minim - 35% din S teren;

Se vor respecta prevederile Codului civil.

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

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

Realizarea unei zone verzi de cel putin 1.00 m latime de la limita proprietatii spre interiorul parcelei (spatii verzi si plantatii de aliniament) de-a lungul imprejmuirii existente la strada;

In parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

Art. 20 Imprejmuiri

Terenurile vor avea imprejmuiri, la strada, cu inaltimea de maxim 1,60 m cu zona transparenta din fier, lemn sau plasa metalica si un soclu opac de cel mult 50 cm inaltime.

În lateral împrejuririle se pot realiza transparent sau opac din zidarie, plasa de sarma sau lemn, cu înălțimea maximă de 1,80 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

Împrejurirea la strada poate fi dublată de un gard viu.

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = MAX 20 %

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi/ extinderi pe orizontală

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

CUT= max. 0,50 (D+P- D+P+M/ P+1E, maxim 6 m la cornisa sau streasina).

III.2 ZONA DE CIRCULAȚII

Utilizarea funcțională a zonei: circulație carosabilă și pietonală.

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

Reglementări:

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

III.3. ZONA SPATII VERZI

Cuprinde subzonele: plantații de aliniament în lungul aleilor carosabile și pietonale, cu rol de protecție și de consolidare a versanților.

Plantații de alimament

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă verde cu plantații arboricole de aliniament. Funcțiuni complementare: amenajări aferente organizării circulației, semnalizări, stație transport în comun.

Reglementări:

Zona face parte din Domeniul public, urmând a fi amenajată și întreținută de către administratorul desemnat de primăria locală.

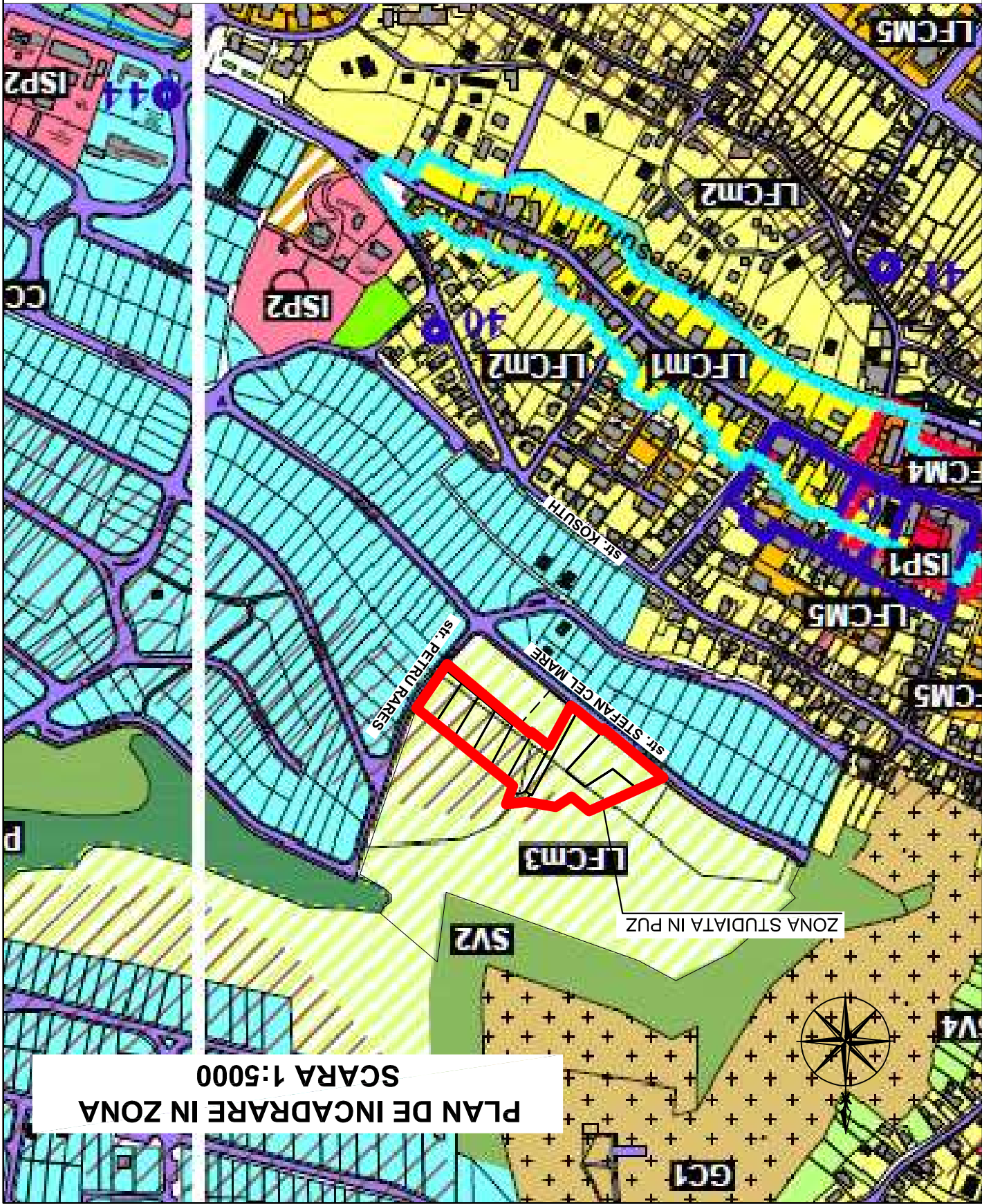
Intocmit,

Arh. Corneliu Stefan Zebacinski

Arh. stg. Dirjan Iuliana

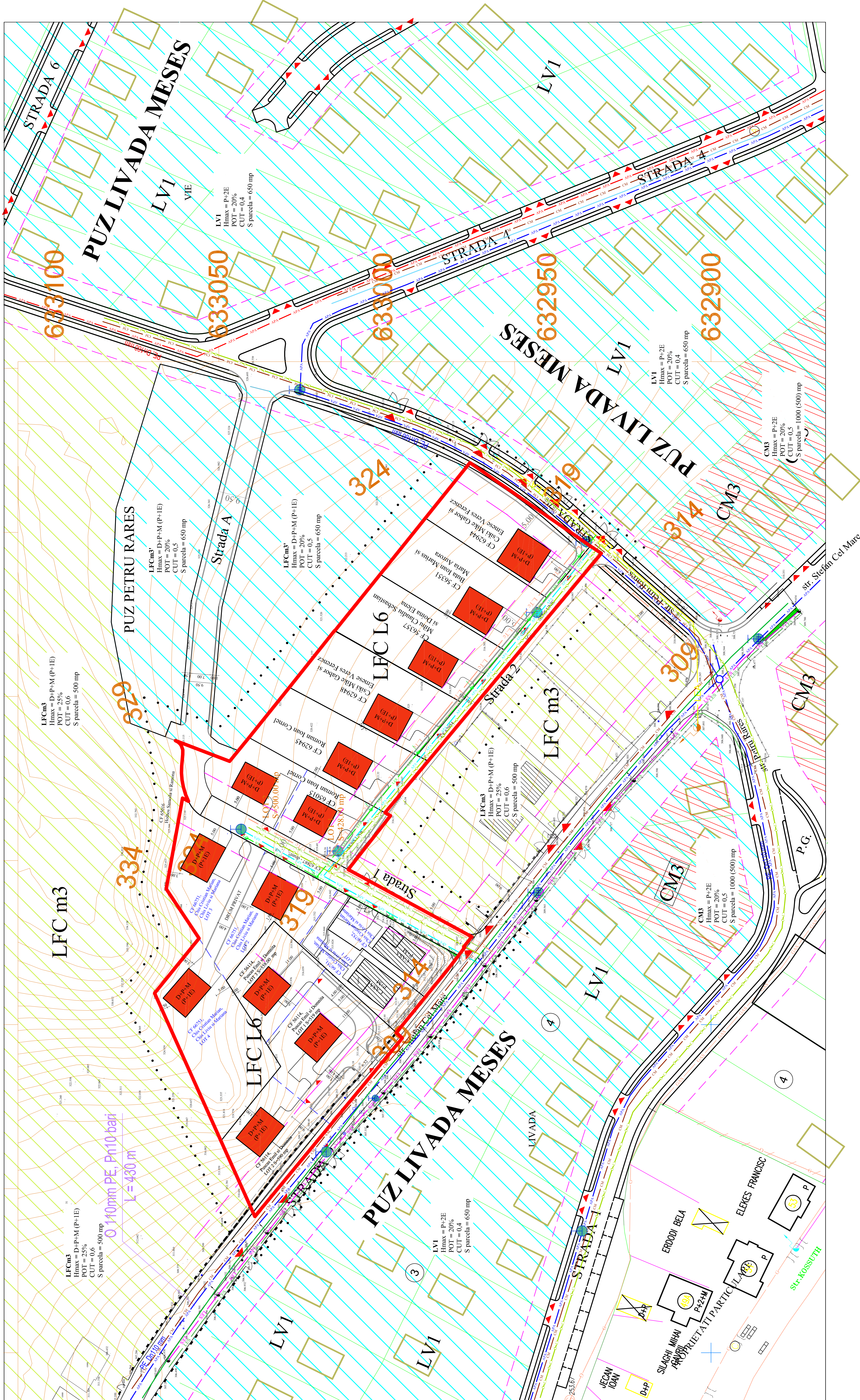
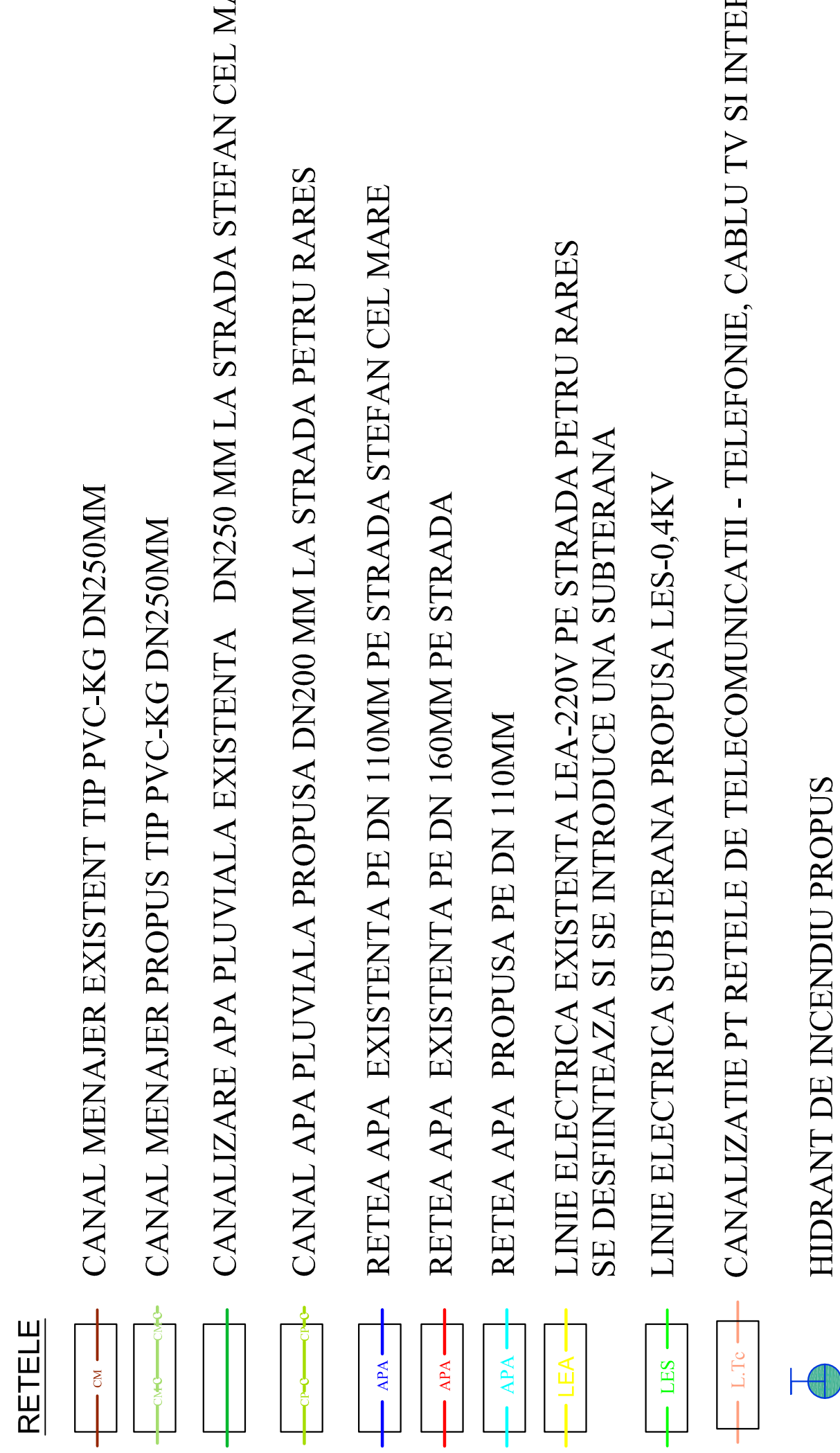
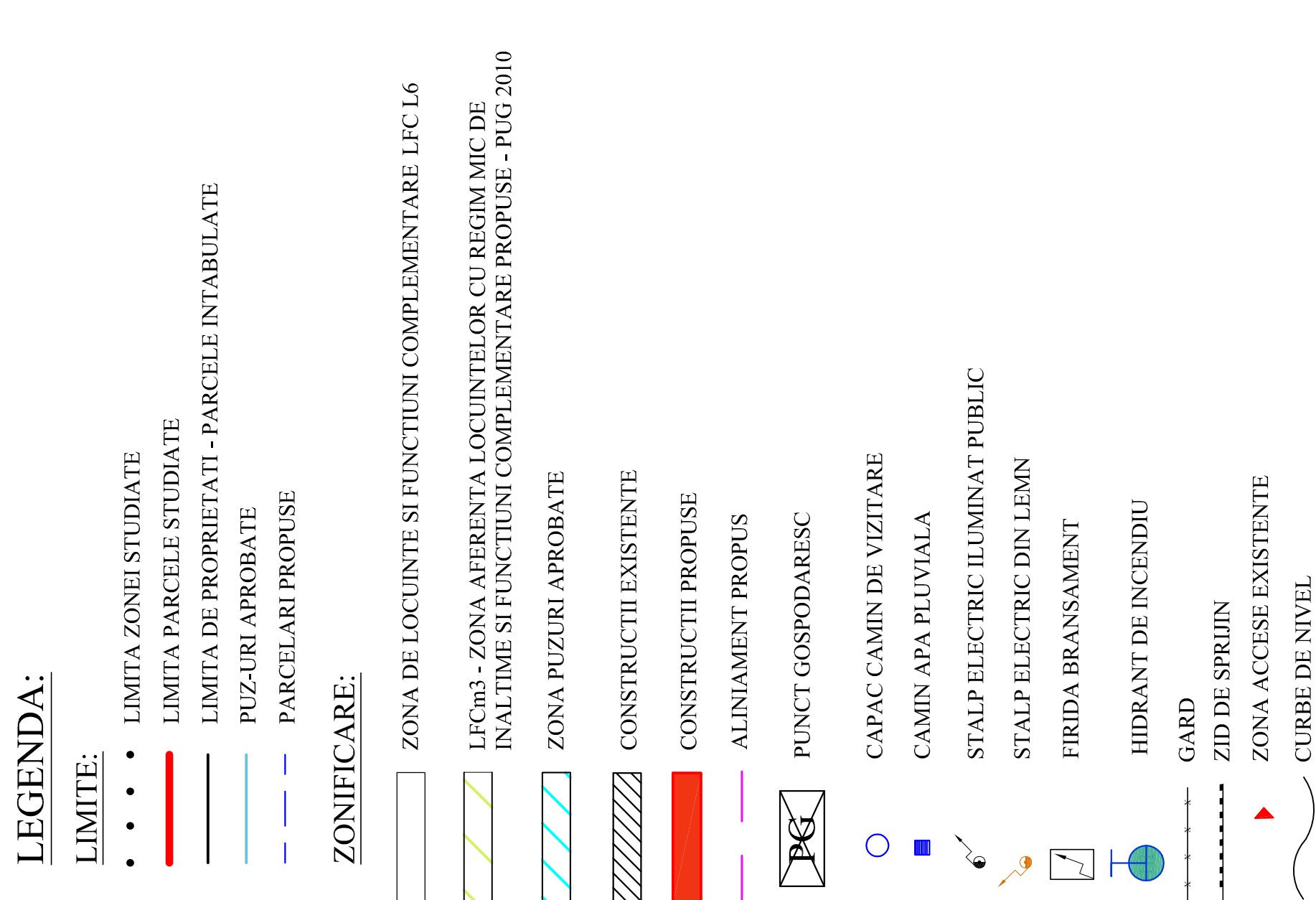
PROIECTANT GENERAL:		CIF: 26470065/02.02.2010		Beneficiar: Chis Cristian-Marian, Chis Liviu si Mariana		Project Nr. 785
SPECIFICATIE		NUME SEMNATURA		B-dul Mihai Viteazul, Nr. 16, ap.5 - Zalau - Salaj, Tel: 0747112340		
Self protect		arh. Zebacinschi C.		Zalau, Bld. Mihai Viteazul, nr. 79, bl. MV8, sc. A, et. 1, ap. 4, Jud. Salaj		
Pr. urbanism		arh. Zebacinschi C.		Judith, Roman Ioan-Cornel, Mihai Claudiu Sebastian si Dolha Elena, Buta		
Data:		Scara:		Titlu proiect: " PLAN URBANISTIC ZONAL		
2016		1:5000		str. Stefan cel Mare, nr. FN, jud. Salaj		
Iulie		Titlu plansa:		PLAN DE INCADRARE IN ZONA		
				Plansa: U 01		

SEMNATURA		REFERAT / EXPRTZA NR. / DATA	
		ZONA STUDIATA IN PUZ - S = 1,267 ha	



PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONA DE LOCUINTE L6"

U04 - REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

[illegible]