

## FOAIE DE CAPĂT

<b>Denumirea lucrării:</b>	- PUZ Pentru reconsiderarea condițiilor de punere în siguranță din punct de vedere geotehnic a arealului cuprins în PUZ Parcelare teren de 8.084,00 mp în vederea construirii de locuințe individuale, str. Petru Rareș (cart. Meseș)
<b>Amplasament:</b>	- Zalău, strada Petru Rareș (cart. Meseș)
<b>Beneficiar:</b>	- Miclea Victor Liviu și soția Miclea Cornelia Damșa Samoilă și soția Gorcea Marcela Damșa Ștefan Vasile și soția Damșa Felicia Damșa Cornel și soția Damșa Ludovica
<b>Proiectant general:</b>	- I.G. Proiect Plus S.R.L. 450016 – Zalău, P-ța Iuliu Maniu nr.12 telefon/fax: 0260- 618414
<b>Faza:</b>	- Consultarea populației faza a II-a
<b>Nr. contract:</b>	- 27/2016
<b>Conține:</b>	- Piese scrise și desenate
<b>Întocmit:</b>	- c. arh. Galvácsy László
<b>Data elaborării:</b>	- septembrie 2017

## **BORDEROU PIESE SCRISE**

### **VOLUMUL 1. Memoriu de prezentare.**

#### **1. Introducere.**

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

#### **2. Stadiul actual al dezvoltării.**

- 2.1 Evoluția zonei.
  - 2.1.1 Date privind evoluția zonei.
  - 2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.
  - 2.1.3 Potențial de dezvoltare.
- 2.2 Încadrare în localitate.
  - 2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității.
  - 2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc..
- 2.3 Elemente ale cadrului natural.
  - 2.3.1 Studiu geotehnic.
  - 2.3.2 Expertiză geotehnică.
- 2.4 Circulația.
- 2.5 Ocuparea terenurilor.
- 2.6 Echipare edilitară.
- 2.7 Probleme de mediu.

- 2.8 Opțiuni ale populației.
- 2.9 Disfuncționalități.
- 2.10 Restricții.

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică.**

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare.
- 3.2 Prevederi ale PUG.
  - 3.2.1 Generalități.
  - 3.2.2 Utilizarea funcțională a terenurilor.
  - 3.2.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.
- 3.3 Valorificarea cadrului natural.
- 3.4 Modernizarea circulației.
- 3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare; Breviar de calcul.
- 3.7 Protecția mediului.
- 3.8 Obiective de utilitate publică.

### **4. Concluzii, măsuri în continuare.**

### **5. Anexe.**

## **VOLUMUL 2. Regulament local de urbanism aferent PUZ.**

### **I. Dispoziții generale.**

- 1. Rolul RLU.
- 2. Baza legală a elaborării.
- 3. Domeniul de aplicare.

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

- 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
- 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
- 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
- 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
- 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
- 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
- 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.



### **III. Zonificarea funcțională.**

11. Unități și subunități funcționale.

### **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.**

12. Zona de locuire.

13. Zona de circulații.

14. Zonă spații verzi.

ÎNTOCMIT  
c. arh. Galvácsy László

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Introducere.

#### *1.1 Date de recunoaștere a documentației.*

Denumirea lucrării: ***PUZ Pentru reconsiderarea condițiilor de punere în siguranță din punct de vedere geotehnic a arealului cuprins în PUZ Parcelare teren de 8.084,00 mp în vederea construirii de locuințe individuale, str. Petru Rareș (cart. Meseș)***

Amplasament: ***Zalău, cart. Meseș, str. Petru Rareș***

Faza: ***Consultarea populației faza a- II***

Proiect nr.: ***27/2016***

Beneficiar: ***Miclea Victor Liviu și soția Miclea Cornelia,  
Damșa Samuilă și Gorcea Marcela  
Damșa Itefan și soția Felicia  
Damșa Cornel și soția Ludovica***

Adresa beneficiar: ***Damsa Cornel  
localitatea Chendrea nr. 103, comuna Bălan  
jud. Sălaj, tel: 0751/146499***

Proiectant general: ***S.C. I.G. Proiect Plus S.R.L.  
450016 Zalău, P-ța. Iuliu Maniu nr. 12  
Telefon/fax: 0260-618414***

**CUI: 6084485**

**Nr. Registrul Comerțului: J31/228/01.08.1994**

Data elaborării: **septembrie 2017**

## **1.2 Obiectul PUZ.**

### **1.2.1. Solicitări ale temei- program.**

Prezenta documentație în faza PUZ s-a întocmit la solicitarea beneficiarului Miclea Victor Liviu și soția Miclea Cornelia, Damșa Samuilă și Gorcea Marcela, Damșa Itefan și soția Felicia, Damșa Cornel și soția Ludovica pentru stabilirea condițiilor de parcelare al unui teren de 8084 mp, în vederea construirii unor locuințe individuale. Terenul proprietate privată se găsește în intravilanul municipiului Zalău.

Elaborarea PUZ a fost impusă prin certificatul de urbanism nr. 57 din 31.01.2017, eliberat de Primăria municipiului Zalău și are ca obiect, parcelarea unui teren de 8.084 mp în vederea construirii unor locuințe individuale.

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

Propunerile prezentului PUZ constau în:

- realizarea unei parcelări ținând cont de condițiile impuse în certificatul de urbanism;
- realizarea unei rețele stradale care să facă legătura cu străzile existente, precum și cu cele prevăzute în PUZ Ferma Pomicolă Meseșul;
- propuneri de amplasare - organizare în interiorul parcelei studiate;
- sistematizare verticală și amenajări de incintă aferente construcțiilor;
- rezolvarea echipării edilitare și reglementarea acesteia

Prin PUZ pentru reconsiderarea condițiilor de punere în siguranță din punct de vedere geotehnic a arealului cuprins în PUZ Parcelare teren de 8.084,00 mp în vederea construirii de locuințe individuale se propune ridicarea interdicției temporare de construire conform expertizei geotehnice întocmită de prof.univ.dr.ing. Roman Florian.

PUZ Parcelare teren de 8.084,00 mp în vederea construirii de locuințe individuale ( proiect nr.12/2012) a fost întocmit ținând cont de expertiza geotehnică întocmită de prof.dr.ing. Augustin Popa care prevedea realizarea unei perdele de coloane forate.

Proprietarii parcelelor au considerat că această soluție de ridicare a interdicției temporare de construire implică costuri considerabile, ceea ce a dus la întocmirea unei noi expertize, pe baza căreia este realizată actuala documentație PUZ.

Conform concluziilor noii expertize geotehnice întocmite de prof.univ.dr.ing. Roman Florian, ridicarea interdicției temporare de construire se poate realiza prin soluții individuale respectiv prin stabilizarea fiecărei parcele în parte, fără necesitatea stabilizării

în prealabil a versantului ( concluzia expertizei geotehnice întocmite de prof.dr.ing. Augustin Popa).

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

Pentru zona studiată funcțiunea dominantă este cea de locuințe unifamiliale/semicolective cu regim de înălțime D+P - D+P+M/P+1 (LFC m3).

### **1.3 Surse documentare.**

#### **1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.**

- PUZ Ferma Pomicolă Meseș Zalău elaborat de Universitatea Tehnică Cluj-Napoca, pr. nr. 18986/2004, HCL nr. 267/2005 ;
- PUG Municipiul Zalău 2010, elaborat de Experiment Proiect S.R.L. Cluj-Napoca.

#### **1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.**

- măsurători topografice pentru întocmirea suportului topografic/cadastral, planul de amplasament și delimitare al corpului de proprietate, fișa corpului de proprietate, elaborat de Pavel Vaida (autorizație RO\_SJ\_F\_0044\_2010) - vizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău;
- studiul geotehnic, elaborat de S.C. Proconsal S.A. Zalău și (întocmit de ing. Balint Barna Adalbert);
- expertiză geotehnică pentru ridicarea interdicției temporare de construire str. Petru Rareș f.n. zona Livada Meseș Zalău, jud. Sălaj, elaborat de expert tehnic Af prof. dr. ing. Augustin Popa;
- expertiză geotehnică pentru ridicarea interdicției temporare de construire, întocmită de prof. univ. dr. ing. Roman Florian
- documentații pentru obținerea avizelor și acordurilor
  - studiu de impact asupra mediului;
  - documentație ANIF;
  - aviz Electrica;
  - aviz Comisia Locală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Primăria municipiului Zalău;
  - aviz de oportunitate;
  - raportul informării și consultării publicului

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

#### **1.3.3. Date statistice.**

Referitor la municipiul Zalău redăm extrase din PUG Zalău 2010.

- *Poziționarea geografică.*

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

Topografic, vatra orașului se află într-un spațiu depresionar format prin eroziune, la poalele Meseșului, care domină orașul la Sud. Culmea sa cristalină este fragmentată de văi într-o serie de măguri, denumite local Îsoaie, separate prin înșeuiri relativ accentuate. Altitudinea generală a culmii în limitele administrative ale orașului este cuprinsă între 500 - 700 m (Măgura Stâniei - 717 m). Oscilațiile pe verticală ale culmii și acțiunea îndelungată a factorilor denudaționali au determinat pe lângă antecedenta unor văi și o succesiune a suprafețelor de nivelare, ale ciclului miocen (700 - 750 m) și ale celui pliocen (600 - 650 m).

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

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

#### - *Relieful.*

Teritoriul administrativ posedă un relief variat, dominat de Culmea Meseșului, modelat în principal de rețeaua hidrografică. Dacă în perimetrul Depresiunii Zălăului structura litologică s-a impus slab, doar în aspectul general al peisajului și nu în forme specifice, nu același lucru se poate spune despre partea Sudică, unde structura litologică primează în alcătuirea formelor de relief.

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

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

#### - *Resursele solului.*

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

Depozitele cuaternare aluviale holocene acoperă luncile principalelor cursuri de apă, unde au grosime de până la 5 m, fiind alcătuite din pietrișuri în masă de



nisipuri și luturi nisipoase, cu lentile de luturi prăfoase (mâluri fine) colmatate destul de accentuat cu depuneri coluviale.

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

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

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

#### *- Hidrografia.*

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

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

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

Regimul scurgerii este unul de tip carpat transilvănean (CT) cu debite mari timpurii de primăvară care durează 1-2 luni (martie-aprilie). Această perioadă este urmată de viiturile de la începutul verii. Debitul mediu multianual al Zalăului la ieșirea din municipiu este de cca. 0,5 - 0,6 m<sup>3</sup>/s.

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

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

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

#### *- Aspecte climatice.*

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

La nivelul suprafeței active a municipiului Zalău, care se află situat la o latitudine medie de 47°10'@40' nordică, se înregistrează o intensitate a radiației

solare directe de 117,439 kcal/cm<sup>2</sup>/an în condiții de atmosferă transparentă, ceea ce reprezintă o pondere de 48,67 % din cantitatea max. posibilă.

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

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

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

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

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

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

#### - Solurile.

Variatatea formelor de relief, neuniformitatea litologică, diversitatea asociațiilor vegetale, condițiile diferite de temperatură și umiditate au favorizat formarea unui înveliș edafic compus dintr-o gamă largă de soluri zonale, azonale și intrazonale.

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

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

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

- *Vegetația.*

Vegetația este elementul dominant ce, în asociere cu diverse dotări, contribuie la îndeplinirea funcțiilor ecologice, sanitar-igienice, utilitar economice, de agrement și estetice ale spațiului urban modern. Din punct de vedere biogeografic vegetația naturală de pe teritoriul municipiului Zalău se încadrează în seria de zonalitate vest-europeană, etajul nemoral de dealuri și podișuri cu subetajul stejarului și etajul nemoral de munți scunzi cu subetajul fagului, provincia Central-Europeană Carpatică.

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

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

- *Fauna.*

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

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

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

După aprobarea PUZ Ferma Pomicolă Meseș, prin HCL nr. 267/2005, a fost elaborat un proiect tehnic pentru infrastructura întregii zone, care s-a executat parțial.

Adiacent zonei studiate nu s-a realizat proiectul în zonele CV-V și CV - VI.

**2. Stadiul actual al dezvoltării.**

***2.1 Evoluția zonei.***

***2.1.1. Date privind evoluția zonei.***

Zona studiată care include amplasamentul - parcela proprietate privată - este situată în intravilanul municipiului Zalău, în partea Sudică a orașului, la Vest de axa Nord - Sud, formată de str. Gh. Doja și b-dul. M. Viteazu.

Parcela studiată este delimitată la Vest de str. Petru Rareș, iar la Sud, Est și Nord de parcele proprietate privată.

Limita estică a parcelei studiate - str. Petru Rareș - reprezintă limita vestică a ÎPUZ Ferma pomicolă Meseșul.

Parcela de amplasament se constituie din 3 corpuri de proprietate cu număr cadastral 63008 - cu suprafața de 2.013,00 mp, 63009 - cu suprafața de 1.318,00 mp, 63010 - cu suprafața de 4.053,00 mp, care au fost cuprinse în întregime în zona studiată prin PUZ. Proprietatea este privată, deținătoarea proprietății fiind beneficiarul documentației PUZ, în baza CF nr. 63008, 63009 și 63010, suprafața totală a zonei studiate fiind de 8.084,00 mp.

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

Atât parcela studiată cât și întreaga zonă care a făcut obiectul ÎPUZ Ferma pomicolă Meseșul a fost ocupată de o livadă de pomi fructiferi.

### ***2.1.3. Potențial de dezvoltare.***

Zona se va dezvolta după realizarea infrastructurii stradale și edilitare.

## ***2.2 Încadrarea în localitate.***

### ***2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității .***

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Zalău, în jumătatea Sudică a localității, la Est de axul Nord - Sud al acesteia.

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

Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul:

- a. poziției: cca. 1 km de zona centrală a municipiului
- b. accesibilități: zona este accesibilă de pe str. Kossuth L. în trei puncte
- c. cooperării în domeniul edilitar: zona dispune de echipare edilitară (apă, canalizare, curent electric, gaze)
- d. relația cu instituții: zona este poziționată la cca. 1 km de zona centrală, zonă în care sunt amplasate principalele instituții

## ***2.3 Elemente ale cadrului natural***

Amplasamentul este situat pe versantul drept al Văii Meseşului. Amplasamentul este situat în zona mediană a versantului.

Terenul are o înclinare generală de 7%, iar în zona amplasamentului este de 13 -31 % cu cădere spre N-V - S-V, Sud. Pe zona din amonte terenul are pantă foarte mare continuat cu o platformă cu înclinare continuă.

Arealul se găseşte pe un versant cu relief vălurit, care indică existenţa unor mişcări de teren, parţial stabilizat. Înclinarea pomilor indică prezenţa unor mişcări de teren de tip curgere plastică a căror grosimi nu poate fi indicată.

Se anexează studiul geotehnic întocmit de S.C Proconsal S.A. Zalău (ing. Balint Barna Adalbert) şi expertiza geotehnică întocmită de expert tehnic Af prof. dr. ing. Augustin Popa.

#### **2.4 Circulaţia.**

Legătura zonei studiate cu reţeaua stradală a cartierului Livada Meseş se face prin strada Petru Rareş, drum de pământ neamenajat. Prin reţeaua de străzi amenajate a cartierului Meseş se poate ajunge (prin trei puncte) la str. Kossuth L., stradă care face parte din arterele principale ale municipiului.

Parcela studiată (pe str. Petru Rareş) se află la cca. 100 m de strada |tefan Cel Mare (2x 1,50 m trotuar, 2 x 1,00 m zonă verde, 7,00 m carosabil, 1,20 m rigolă).

În interiorul parcelei nu sunt drumuri.

#### **2.5 Ocuparea terenurilor.**

Terenul este liber de construcţii.

În prezent terenul este parţial ocupat de vegetaţie (copaci, arbuşti), rămăşiţe a unei livezi de pomi fructiferi.

#### **2.6 Echipare edilitară.**

Amplasamentul nu dispune de nici un fel de reţele edilitare, în schimb în apropierea amplasamentului, la cca. 100 m, pe strada |tefan cel Mare există reţeaua de apă potabilă, canalizare menajeră, reţeaua de curent electric, cu posibilitate de racordare.

Reţele existente pe str. |tefan cel Mare şi 50 m pe str. Petru Rareş:

##### Alimentare cu apă:

- str. |tefan Cel Mare: conductă PE Ø 160
- str. Petru Rareş: conductă PE Ø 110

##### Canalizare menajeră:

- str. |tefan Cel Mare: conductă PVC - KG 250 mm
- str. Petru Rareş: conductă PVC - KG 200 mm

##### Canalizare pluvială:

- str. |tefan Cel Mare: conductă PVC - KG 400 mm
- str. Petru Rareş: conductă PVC - KG 315 mm

##### Energie electrică:

- str. Itefan Cel Mare este alimentat cu energie electrică printr-o linie electrică subterană (LES) 0,4 kV prin care sunt alimentați casele din această zonă, unde există și o linie de iluminat stradal.

### **2.7 Probleme de mediu.**

În prezent zona este ocupată de vegetație necontrolată, cu rămășițe de pomi fructiferi ale fostei livezi.

Pe latura estică a străzii Petru Rareș, în dreptul parcelei studiate se află o clădire de locuit. Pe celelalte trei laturi parcela studiată se învecinează cu teren viran.

Nu se evidențiază posibile riscuri naturale și antropice.

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

În zonă nu există probleme de poluare.

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

### **2.8 Opțiuni ale populației.**

Proprietatea asupra parcelei de amplasament este privată.

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

Proiectantul consideră că solicitarea parcelării terenului studiat în vederea amplasării unor case de locuit individuale, nu constituie o intervenție de anvergură din punct de vedere urbanistic și nu va avea impact semnificativ asupra vecinătăților. Intenția de solicitare a beneficiarului și modul de soluționare sunt realiste și fezabile.

### **2.9 Disfuncționalități.**

Din analiza situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- aspectul general al zonei este necorespunzător, datorită faptului că parcela nu este întreținută;
- circulația carosabilă și pietonală pe str. Petru Rareș este anevoioasă, aceasta nefiind amenajată;
- parcela studiată nu este racordată la utilitățile existente în zonă.

Domenii	Disfuncționalități	Priorități
Circulație - Strada Petru Rareș	- Stradă neamenajată cu profil transversal îngust nemodernizat	- Realizarea unui profil transversal de 9,00 m cu 4,00 m carosabil, 2 x 1,00 m zonă verde, 2 x 1,50 m trotuar (conform PUZ Ferma Pomicolă Meseș -

		HCL 267/17.10.2005)
Fond construit și utilizarea terenurilor	-	- Parcelarea terenului de 8.084,00 mp
Spații plantate	-	- Se vor amenaja spațiile din incinta parcelelor
Probleme de mediu	- Lipsa echipării cu rețele edilitare	- Asigurarea echipării edilitare a parcelelor prin racordarea acestora la rețeaua publică
Infrastructura clădirilor	- Condiții dificile de fundare din cauza zonei cu alunecări mici și mijlocii	- La autorizarea clădirilor propuse se va elabora expertiză geotehnică pentru fiecare parcelă
Protejarea zonelor - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare - față de construcții și culoare tehnice - cu destinație specială - zone poluate	- - - - -	

### **2.10 Restricții.**

Parcela este afectată de strada Petru Rareș.

Conform PUZ Ferma Pomicolă Meseșul str. Petru Rareș este propusă a avea o secțiune de 9,00 m cu 4,00 m carosabil.

Zona este cu interdicție temporară de construire datorită alunecărilor de teren de intensitate medie și mică a tasărilor active.

Ridicarea interdicției temporare de construire se va face conform concluziilor expertizei geotehnice întocmite de prof.dr.ing. Roman Florian.

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică.**

PUZ Pentru reconsiderarea condițiilor de punere în siguranță din punct de vedere geotehnic a arealului cuprins în PUZ Parcelare teren de 8.084,00 mp în vederea construirii de locuințe individuale- ZALĂU, str.Petru Rareș. ; Pr. nr. 27/2016; Beneficiar: Miclea V., Miclea C., Damșa S., Damșa St., Damșa F., Damșa C., Damșa L., Damșa V., Gorcea M.



### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare.**

Obiectul de investiție propus - motivul inițierii prezentului PUZ - se constituie din Parcelarea unui teren de 8.084,00 mp, în vederea construirii unor locuințe individuale cu regim de înălțime D+P, D+P+M/P+1 și echipare edilitară.

În conformitate cu solicitările din avizul de oportunitate nr. 1 din 27.03.3013, emis de arhitectul șef al municipiului Zalău, față de prevederile PUG 2010 se modifică următoarele reglementări urbanistice:

- POT max - de la 20% la 25 %
- CUT max - de la 0,5 la 0,6
- frontul minim la stradă a parcelelor propuse - de la 15 m la 16 m
- suprafața minimă a unui lot constructibil pentru clădire izolată de la 500 mp la 650 mp

### **3.2 Prevederi ale PUG - UTR LFCm3.**

Parcela studiată în PUG aparține zonei LFC m3, subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse.

Prevederile PUG sunt după cum urmează:

#### **3.2.1 Generalități.**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe:

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

Funcțiuni complementare admise în zonă sunt:

- culturi agricole în cadrul parcelei aferente;
- anexe gospodărești;
- ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii/profesiuni liberale, dispensar/cabinet medical, sedii firme dacă  $S_{utilă}$  este sub 200 mp;
- creșe/grădinițe, dacă suprafața utilă este sub 200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcări, garaje;
- spații verzi, de producție, locuire, de joacă pentru copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

#### **3.2.2 Utilizarea funcțională a terenurilor.**

Utilizări permise:



- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

Utilizări permise cu condiții:

- orice intervenție din exteriorul limitei construite protejate, este condiționată de existența PUZ/PUD însoțit de un regulament, corelat cu cel de față.

Utilizări interzise:

- discotecă, club;
- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- adăposturi pentru animale;
- abatoare;
- stații de întreținere auto;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasamente care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Interdicții temporare de construire se stabilesc:

- până la stabilizarea versanților, pe bază 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, conform expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
  - pe terenurile 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 pânzei freatice/revărsare;
  - poduri subdimensionate din punct de vedere hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;

- până la elaborarea PUZ/PUD - urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni/obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ/PUD - urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducere în intravilan.

**Interdicții totale de construire se stabilesc:**

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean/drum ocolitor, pe ambele părți;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
  - 20 m din encartament cale ferată, 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

**3.2.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.**

**Caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiune):**

În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține forma în plan, arhitectura fațadelor și a amprentelor la sol conform parcelării inițiale.

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor cu excepția celor având sub 150 mp, care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una dintre parcelele adiacente.

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

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădirile înșiruite, de minimum 12 m pentru clădiri cuplate și de minimum 15 m pentru clădirile izolate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădirile înșiruite, respectiv de minimum 300 mp pentru clădirile cuplate și minimum 500 mp pentru clădiri izolate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

**Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii.

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație.

În cazul amplasării de locuințe, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de minim 5 m.

***Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor/unele față de altele:***

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

În cazul în care pe limita laterală/posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcane.

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m.

Dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară, iar dacă nu, se vor retrage cu min. 3 m.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,5 m.

În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi:

- aliniament:
  - 5 m pentru locuințele izolate/cuplate/înșiruite;
- laterale:
  - 3 m pentru locuințele izolate;
  - 3 m lățime pentru locuințele cuplate;
  - 0 m lățime pentru locuințele înșiruite;
- posterioară:
  - 3 m pentru locuințele izolate/cuplate/înșiruite

**Orientarea clădirilor față de punctele cardinale:**

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre Nord a dormitoarelor.

**Circulații/accese carosabile:**

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime

de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

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

#### Circulații/accese pietonale:

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

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

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.

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

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

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

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), 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.

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

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

#### Necesarul de parcaje:

Toate locuințele unifamiliale vor avea minim 1 loc de parcare pe parcelă.

Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective/colective cu acces propriu și lot folosit în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

Înălțimea clădirilor:

Înălțimea maximă admisibilă ca fi D+P+M/P+1 (6 m la cornișă/streașină). Acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

Aspectul exterior al clădirilor:

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 general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Condiții de echipare edilitară:

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele 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 profilele 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 se 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 de 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.

Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

Suprafețele rezervate pentru platforme gospodărești:

- 2,00 mp/3 apartamente
- 2,00 mp/locuință unifamilială

Spații plantate:

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/și înverzirea fațadelor 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 salcâm, fag, plop, frasin.

Suprafețele minime rezervate pentru spațiile plantate, după tipul de locuință:

- locuințe izolate/cuplate/înșiruite:
  - 45 % din  $S_{\text{teren}}$
- locuințe colective și semicolective:
  - 30,00 mp/apartament

#### Împrejmuiri:

Terenurile vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 1,50 m (din fier sau plasă metalică), cu un soclu opac de cel mult 30 cm înălțime.

*Procentul maxim de ocupare a terenului admis:*

- POT = max. 25 %

*Coeficientul maxim de utilizare a terenului:*

- CUT = max. 0,60 (D+P - D+P+M/P+1, max 6 m la cornișă sau streășină

### **3.3 Valorificarea cadrului natural.**

Amplasamentul este situat în zona mediană a versantului drept al Văii Meseșului.

Cadrul natural este valoros din punct de vedere peisagistic, oferind o deschidere largă spre oraș.

Direcția pantei terenului (accentuată pe alocuri) asigură o orientare optimă pentru loturi.

Condițiile locale de fundare sunt redată în studiul geotehnic.

### **3.4 Modernizarea circulației.**

Accesul la parcela care face obiectul prezentului PUZ, se face pe str. Petru Rareș, în prezent un drum de pământ cu lățimea variabilă.

Strada Petru Rareș a fost propusă pentru modernizare în cadrul PUZ Ferma Pomicolă Meseș. Strada va avea 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 Meseș, str. Petru Rareș a fost concepută pentru sens unic. Sensul unic va putea fi funcțional doar după realizarea întregii rețele stradale din zonă (continuarea la strada Petru Rareș, str. Alexandru Cel Bun și str. Mircea Cel Bătrân). Prin prezenta documentație pe strada Petru Rareș se propun 3 alveole de staționare de 15,00 x 2,50 m, pentru a face posibilă circulația pe 2 sensuri.

Circulația din interiorul zonei studiate se va face pe strada A, la poziționarea căreia s-a ținut cont de următoarele:

- deservirea a cât mai multor parcele;
- poziționarea în așa fel a străzii încât intersecția acesteia cu strada Petru Rareș să asigure continuitatea spre str. Mircea Cel Bătrân (nerealizată);
- asigurarea posibilității de continuare a străzii "A" spre Vest

Strada "A" va avea următorul profil: 1,00 m trotuar, 7,00 m carosabil (2 benzi de circulație) 1,50 m trotuar, total 9,50 m.

La extremitatea vestică a străzii se propune o bretea de întoarcere cu funcțiunea și de punct gospodăresc, precum și de 2 parcaje (necesare pentru 10 parcele).

În interiorul parcelei private se vor amenaja alei carosabile de incintă cu profil transversal de 3,00 m lățime, pietruite, având trotuar de o parte și rigolă pe cealaltă parte.

Se va asigura posibilitatea de parcare a autovehiculelor în interiorul parcelei.

### **3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.**

Zona studiată în PUZ cuprinde parcela proprietate privată - proprietari Damșa Samoilă, Gorcea Marcela, Damșa Itefan Vasile, Damșa Felicia, Damșa Cornel, Damșa Ludovica, Miclea Victor Liviu, Miclea Cornelia. Conturul zonei studiate urmărește limita de proprietate a parcelei.

Parcela proprietate privată, în suprafață de 8084,00 mp se va constitui într-un trup independent.

Intervenția urbanistică în scopul căreia s-a întocmit PUZ vizează exclusiv parcela de amplasament. Se propune parcelarea suprafeței de 8.084,00 mp în vederea construirii unor locuințe individuale precum și echiparea edilitară a zonei.

Zona studiată va cuprinde:

- zonă de locuințe individuale D+P, D+P+M/P+1, UTR LFC m3@;
- zonă de comunicații rutiere și amenajări aferente - zonă de circulație, străzi;
- zonă spații verzi - plantația de aliniament str. Petru Rareș

Disfuncționalitățile din cauze naturale - condiții dificile de fundare din cauza zonei cu alunecări mici și mijlocii - vor fi soluționate prin întocmirea unei expertize geotehnice.

Construcțiile preconizate în zona propusă sunt:

- case de locuit D+P+1;
- carosabil și pietonal pe strada "A"
- drumuri de incintă, sistematizare verticală, amenajări exterioare, împrejmuire;
- rețele edilitare



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

**BILANȚ TERITORIAL**

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUS		OBSERVAȚII
		MP	%	MP	%	
1.	<b>ZONĂ DE LOCUIT</b> <b>UTR LFC m3</b> <b>EXISTENT</b>	<b>8.084,0</b>	<b>100,0</b>	<b>6.765,6</b>	<b>83,69</b>	Parcelările și circulațiile interioare aferente se reglementează prin P.U.Z.
	<b>UTR LFC m3@</b> <b>PROPUS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
	Locuințe individuale, din care: - construcții - circulații semi- carosabile de incintă		-	1.355,4 0	16,77	
	- alei pietonale, platforme, trotuare - spații înlăbăte, livadă, plantație de incintă	8.084,0 0	100,0 0	160,00 500,00 4.750,2 0	1,98 6,18 58,76	
2.	<b>ZONĂ DE</b> <b>CIRCULAȚII</b>	-	-	<b>1.231,8</b> <b>4</b>	<b>15,24</b>	Conform profile transversale caracteristice
	Carosabil nou + parcări	-	-	857,94	10,61	
	Trotuare	-	-	360,50	4,46	
	Platforme gospodărești	-	-	13,40	0,17	
3.	<b>ZONĂ SPAȚII VERZI</b>	-	-	<b>86,56</b>	<b>1,07</b>	
	Plantație de aliniament	-	-	86,56	1,07	



	<b>TOTAL</b>	<b>8.084,0 0</b>	<b>100,0 0</b>	<b>8.084,0 0</b>	<b>100,0 0</b>	
--	--------------	----------------------	--------------------	----------------------	--------------------	--

**CIRCULAȚIA TERENURILOR**

	<b>SUPRAFAȚA CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTĂ ÎN DOMENIUL PUBLIC</b>	-	-	<b>199,00</b>	<b>100,0 0</b>	Suprafață pentru modernizare strada Petru Rareș în profil transversal
	Carosabil	-	-	22,82	11,47	
	Trotuare	-	-	89,62	45,03	
	Plantație de aliniament	-	-	86,56	43,50	
	<b>TOTAL</b>	-	-	<b>199,00</b>	<b>100,0 0</b>	

**3.7 Protecția mediului.**

Prin natura funcțiunii - locuire - nu se presupune existența unor surse de poluare a mediului.

***Combaterea eroziunii solului***

Eroziunea solului va fi împiedicată prin dirijarea apelor pluviale prin rigole în rețeaua de canalizare pluvială.

*Colectarea, depozitarea și valorificarea materialelor re folosibile sau reciclabile*

Gunoii menajer va fi colectat în cadrul fiecărei gospodării în pubele, colectarea și golirea făcându-se periodic cu autoutilitare specializate.

Materialele re folosibile sau reciclabile vor fi colectate în containerele speciale amplasate pe platforma gospodărească de la capătul vestic al străzii "A".

Organizarea colectării și transportului acestor materiale revine autorității locale.

#### *Echiparea edilitară*

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

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

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin racord la rețeaua orășenească.

### **3.8 Obiective de utilitate publică.**

În interiorul limitei studiate nu sunt obiective de utilitate publică.

### **4. Concluzii, măsuri în continuare.**

Expertiza întocmită de prof.dr.ing. Roman Florian prevede măsuri locale de stabilizare pentru fiecare parcelă în parte ceea ce asigură posibilitatea construirii individuale față de expertiza întocmită de prof.dr.ing. Popa Augustin care prevede necesitatea stabilizării versantului prin realizarea unei perdele de coloane forate.

Amenajările și dezvoltarea urbanistică propuse, se încadrează în principiile care au stat la baza întocmirii PUG.

Intervenția propusă de parcelare a terenului studiat nu necesită programe de dezvoltare și priorități de intervenție, nefiind de mare amploare.

Proiectantul consideră posibilă și utilă propunerea avansată prin prezentul PUZ, cu respectarea condițiilor impuse prin Regulamentul aferent PUG Zalău 2010, UTR LFCm3, zonă de locuințe unifamiliale/semicolective.

La dezvoltarea zonei în viitor se va ține cont de prevederile PUG și de reglementările prezentului PUZ. Se va asigura corelarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor cu conținutul documentațiilor deja avizate.

### **5. Anexe.**

## **VOLUMUL 2.**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ – PUZ PENTRU RECONSIDERAREA CONDIȚIILOR DE PUNERE ÎN SIGURANȚĂ DIN PUNCT DE VEDERE GEOTEHNIC A AREALULUI CUPRINS ÎN PUZ PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINȚE INDIVIDUALE,**

**STR. PETRU RAREȘ - ZALĂU , UTR LFCm3 - ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE D+P,  
D+P+M/P+1**

**I. Dispoziții generale.**

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

**1. Rolul RLU.**

Regulamentul local de urbanism este o piesă de bază în aplicarea PUZ el întărind și detaliind reglementările din PUG. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul PUZ. La baza elaborării R.L.U. aferent PUZ stau *Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU G.M. 007-2000, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000*, precum și reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG, pentru zona de intravilan ce conține terenul studiat în PUZ (în suprafață totală de 8.084,00 mp).

**2. Baza legală a elaborării.**

R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

**3. Domeniul de aplicare.**

R.L.U. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

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

Pe terenurile prevăzute pentru construcția de locuințe unifamiliale/semicolective cu max. 3 apartamente se va respecta lotizarea propusă prin P.U.Z. sau se vor putea comasa parcelele propuse, urmărind limitele stabilite. În cazul comasării mai multor parcele se vor respecta condițiile de construibilitate prevăzute prin P.U.Z.

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

**4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.**

Funcțiunea zonei studiate este locuirea permanentă în locuințe individuale mici.

Reglementările prezente au rolul de a asigura dezvoltarea durabilă a zonei, prin asigurarea condițiilor specifice acestei funcțiuni.

Terenul studiat prin PUZ, cu funcțiunea zonă de locuințe D+P+E, UTR LFC m3 (conform PUG), cu folosința livadă, va fi defrișat.

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

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

Se interzice amplasarea în acest teritoriu a construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice sau de poluare de orice fel, inclusiv de poluare fonică.

Nu sunt obiective care s-ar încadra în categoria de patrimoniu natural.

Nu există fond construit.

##### ***5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.***

Interdicția temporară de construire datorită alunecărilor de teren medie/mică și tasărilor active, a fost ridicată prin expertiza geotehnică întocmită de expert tehnic Af prof. dr. ing. Augustin Popa.

Autorizarea executării construcțiilor pe arealul studiat prin prezentul PUZ se va face cu condiția întocmirii unor expertize geotehnice pentru fiecare parcelă în parte.

Pentru asigurarea accesului la parcelele propuse prin prezentul PUZ, respectiv la strada A, este necesară modernizarea străzii Petru Rareș prin realizarea secțiunii transversale propuse în PUZ Ferma Pomicolă Meseș HCR 267/2005.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor necesare lucrărilor de utilitate publică. acestea sunt:

- a. căile de comunicație și lucrările aferente
- b. rețelele și echipamentele tehnico - edilitare

##### ***6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.***

Regimul de aliniere este stabilit prin PUZ pentru fronturile tuturor arterelor de circulație și explicitat prin profilele transversale caracteristice.

Regimul de înălțime stabilit prin PUZ este D+P, D+P+M, P+1.

Dimensiunile în plan ale construcției vor fi variabile, astfel încât să permită buna vizibilitate asupra peisajului și să nu antreneze destabilizarea versantului. Clădirile vor fi dispuse izolat.

**Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament (limita domeniului public).

Clădirile se vor retrage de la aliniament după cum urmează:

- la Nord de str. A cu 5,00 m
- la Sud de str. A cu 5,00 m
- la Vest de str. P. Rareș cu 6,00 m

**Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor:**

- față de limitele laterale minimum 3,00 m
- față de limita posterioară minimum 4,00 m

**Înălțimea clădirilor:**

Înălțimea maximă admisibilă va fi D+P+M/P+1 (6 m la cornișă/streașină). Acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

**Aspectul exterior al clădirilor:**

Aspectul exterior al clădirilor se va armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Se interzice folosirea tablei de aluminiu pentru învelitori. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea garajelor și anexelor.

***7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.***

Accesul la toate construcțiile sau în toate incintele se va realiza direct din căi de circulație publică. Se interzice staționarea autovehiculelor în afara parcelei, acesta efectuându-se doar în interiorul împrejuririi.

**Circulații - accese carosabile:**

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m.

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

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

Circulații - accese pietonale:

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

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

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

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

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

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

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), 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.

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

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

Necesar de parcaje:

Toate locuințele unifamiliale vor avea minim 1 loc de parcare pe parcelă.

Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.**

- Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele 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 profilele 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 se 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 de sub trotuar.

Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente.

În cazul nerealizării echipării edilitare înainte de darea în exploatare a construcției, investitorul are obligația de a asigura o soluție provizorie avizată de Agenția Teritorială de Mediu.

Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

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

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

Adâncimea parcelei poate fi mai mică decât lățimea acesteia.

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri.**

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, preferându-se arbuști decorativi, cu rol de fixare a terenului.

Spațiile neconstruite neocupate vor fi înierbate și plantate cu arbori.

Împrejuririle vor fi realizate fie transparent, fie cu gard viu. Înălțimea gardurilor va fi către stradă de 1,50 m din care 0,30 m va fi un soclu opac.

## **III. Zonificarea funcțională.**

### **11. Unități și subunități funcționale.**

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul PUZ este structurată după cum urmează:

**11.1 Zonă de locuințe individuale cu regim de înălțime D+P, D+P+M/P+E UTR LFC m3**  
- cuprinde locuințe individuale și semicolective cu max. 3 ap, realizabile punctual pe bază de expertize geotehnice.

**11.2 Zona de circulație.** Cuprinde:

- drumuri existente modernizate
- carosabil nou
- trotuare

**11.3 Zona spațiilor verzi.** Cuprinde:

- plantații de aliniament - strada Petru Rareș

#### **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.**

##### **12. Zona de locuire - UTR LFC m3@**

Locuințe individuale și semicolective cu max 3 ap. D+P, D+P+M/P+1. Pentru locuințe cu 3 apartamente este necesară comasarea mai multor parcele.

Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor și un procent de acoperirea suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 25%.

##### **12.1 Utilizare funcțională**

Utilizări admise: locuințe individuale și semicolective cu max 3 ap.

###### Utilizări permise:

- locuințe și funcțiuni complementare.

###### Utilizări permise cu condiții:

- autorizarea lucrărilor de construire se va face pe baza unei expertize geotehnice, datorită alunecărilor de teren de intensitate medie-mică și a tasărilor active.

###### Utilizări interzise:

Funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de locuire:

- discotecă, club;
- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- adăposturi pentru animale;
- abatoare;
- stații de întreținere auto;



- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasamente care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**Interdicții temporare de construire se stabilesc:**

Interdicția temporară de construire pentru zona LFC m3 din PUG 2010 a fost ridicată prin *Expertiză geotehnică pentru ridicarea interdicției temporare de construire strada Petru Rareș f.n., zona Livada Meseș Zalău, întocmită de prof.dr.ing. Roman Florian.*

### **12.2 Caracteristici ale parcelelor**

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții ținându-se seama de dimensiunea maximă a clădirii de 15 x 15 metri:

- clădirile sunt dispuse numai în regim de construire izolat
- suprafața minimă este de 650 mp și un front minim la stradă de 16 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct.

### **12.3 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

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

### **12.4 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea cornișei măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4,0 metri.

Se recomandă amenajarea unui demisol parțial pentru adaptarea clădirilor la teren.

### **12.5 Circulații și accese**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

### **12.6 Staționarea autovehiculelor**

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

### **12.7 Aspectul exterior al clădirilor**

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

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

### **12.8 Condiții de echipare edilitară**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ramforsate. Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

### **12.9 Spații libere și plantate**

Spațiile libere vor fi înierbate și plantate.

### **12.10 Înălțimea maximă admisibilă este: D+P+1**

### **12.11 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT): 20 %**

### **12.12 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT): 0,50 mp ADC/mp teren**

## **13. Zona de circulații**

Utilizarea funcțională a zonei: circulație carosabilă și pietonală.

Cuprinde drumuri existente, modernizate, carosabil nou, platforme gospodărești, trotuare.

Reglementări:

Pentru partea carosabilă se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice ușoare, iar pentru trotuare și alei pietonale se vor utiliza pavaje din dale de beton prefabricate.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare să fie asigurată.

#### **14. Zona spații verzi**

Cuprinde: plantații de aliniament în lungul aleilor carosabile și pietonale, cu rol de protecție - str. Petru Rareș.

##### **14.1 Plantații de aliniament**

Funcțiunea dominantă: 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 de către viitorul administrator.

ÎNTOCMIT  
c. arh. Galvácsy László

**I.G. PROIECT PLUS S.R.L.****ZALĂU****Nr. înmatriculare J 31/228/94****CUI 6084485****Pr. nr. 07/2012****PUZ Parcelarea unui teren de 8.084,00 mp în****vederea construirii unor locuințe individuale,****str. Petru Rareș - Zalău****Benef.: Miclea V., Miclea C., Damșa S., Gorcea M.,  
Damșa | t., Damșa F., Damșa C., Damșa L.**

## MEMORIU GENERAL

**Obiectul prezentei documentații este obținerea avizului ANIF pentru *PUZ parcelare teren de 8.084,00 mp în vederea construirii de locuințe individuale, str. Petru Rareș (cart. Meseș).***

Beneficiarul lucrării este *Miclea Victor Liviu și soția Miclea Cornelia*, cu domiciliul în localitatea Chendrea nr. 103, comuna Bălan, jud. Sălaj, respectiv *Damșa Samoilă și soția Gorcea Marcela, Damșa |tefan Vasile și soția Damșa Felicia, Damșa Cornel și soția Damșa Ludovica.*

### **Încadrarea în localitate.**

Suprafața de teren studiată este amplasată la Nord-Vest de zona delimitată de PUZ Ferma Pomicolă Meseșul, în partea Sud-Estică a municipiului Zalău.

Zona este accesibilă de pe arterele principale str. Corneliu Coposu și str. Kossuth L.

Suprafața studiată se învecinează la Est cu strada Petru Rareș, iar la Nord-Vest și Sud cu teren viran proprietate privată.

### **Regimul juridic.**

Terenul cu suprafața de 8.084,00 mp este cuprins în intravilanul municipiului Zalău și este proprietatea lui Miclea Victor Liviu și soția Miclea Cornelia, Damșa Samoilă și soția Gorcea Marcela, Damșa |tefan Vasile și soția Damșa Felicia, Damșa Cornel și soția Damșa Ludovica, conform Extras CF 55270, nr. CAD 55270.

### **Elementele cadrului natural.**

Amplasamentul se găsește pe un versant (Deal Őrhegy) cu relief vălurit în trepte, cu utilizarea până nu demult pentru livadă.

Versantul are o pantă generală de 7% pe direcția Nord-Sud. Pe parcela studiată panta este mai mică în zona Sudică și mai accentuată în partea Nordică.

Conform PUG 2010 zona are interdicție temporară de construire datorită alunecărilor de teren de medie-mică intensitate. Pentru ridicarea interdicției temporare s-a elaborat o expertiză geotehnică.

Amplasamentul este liber de construcții.

### **Funcționalitate.**

Proprietarii terenului doresc parcelarea suprafeței de 8.084,00 mp în vederea construirii unor locuințe individuale.

Configurația terenului permite realizarea a 10 parcele cu suprafața cuprinsă între 656,60 ÷ 800,80 mp, cu front la stradă de cel puțin 16,00 m.

Pe cele 10 parcele se vor construi locuințe unifamiliale ce regim de înălțime D+P+E.

Carosabilul propus în perimetrul studiat va avea două benzi de circulație (7,00 m), cu trotuar de o parte și de alta (total 9,00 m lățime).

Pentru realizarea străzii Petru Rareș cu secțiunea de 10,20 m prevăzut în PUZ, se propune renunțarea la o fâșie de teren de 2,00 m lățime adiacent străzii.

### **Indici de suprafață.**

S 10 parcele	=	<b>6.874,30 mp</b>
S căi de circulație	=	<b>1.002,70 mp</b>
S cedat domeniului public	=	<b>207,00 mp</b>

---

S teren = **8.084,00 mp**

**Suprafața de teren propusă pentru scoatere din circuitul agricol:**

**S = 8.084,00 mp.**

**Căi de comunicație.**

Parcela studiată este delimitată la Est de strada Petru Rareș, stradă care pe porțiunea dintre strada Itefan cel Mare și strada Alexandru Cel Bun nu este amenajată. (este drum de pământ de 4 - 5 m lățime).

În prezent accesul la parcelă se poate face de pe strada Itefan Cel Mare (amenajată) prin strada Petru Rareș (neamenajată).

După realizarea rețelei stradale a PUZ Ferma Pomicolă Meseș, accesul se va putea face și de pe strada Mircea Cel Bătrân și Alexandru Cel Bun.

Prin PUZ Meseș, pentru str. Petru Rareș este prevăzută o secțiune de 10,20 m cu carosabil de 4,00 m, trotuare, acostamente și rigolă.

**Echipare edilitară.**

Amplasamentul studiat nu este echipat cu utilități, fiind necesară racordarea la rețelele existente în zonă.

Zona studiată poate fi racordată la utilitățile existente (curent electric, canalizare menajeră, rețea de apă) de pe strada Itefan Cel Mare (circa 100 m distanță).

**Concluzii.**

Terenul în suprafață de 8.084,00 mp propus pentru parcelare se va integra funcțional în teritoriul delimitat de PUZ Meseș datorită rețelei de căi de comunicație și a posibilității de racordare la utilitățile existente.

O mare parte din căile de circulație din zonă sunt funcționale (str. Itefan Cel Mare, str. Petru Rareș - parțial).

Costurile infrastructurii rutiere și a celei edilitare vor fi suportate de proprietarii parcelelor.

ÎNTOCMIT  
c. arh. Galvácsy László

Echipare edilitară.

- *Alimentare cu apă*

Apa potabilă se va asigura prin racord la rețeaua existentă de pe strada |tefan Cel Mare (conductă polietilenă Ø 160 mm) printr-o conductă PE Ø 110 mm pozată subteran în zona trotuarului de pe strada Petru Rareș. Acest racord este realizat parțial pe un tronson de cca. 50 m.

Rețeaua de pe strada A se va executa din conductă PE Ø 63 mm, PN 10 Bari.

Apa de incendiu se va asigura de la hidrantul exterior amplasat la intersecția străzii Petru Rareș cu strada |tefan Cel Mare.

### - Canalizare menajeră

Canalizarea menajeră se va asigura prin racord la rețeaua existentă de pe strada |tefan Cel Mare (conductă PVC-KG Ø 250 mm) printr-o conductă PVC-KG Ø 250 mm pozată subteran sub carosabil. Acest racord este executat parțial pe un tronson de cca. 50 m.

Rețeaua de pe strada A se va executa din țevă PVC - KG Ø 200 mm.

Din cauza contrapantei accentuate de pe strada A, rețeaua de canalizare va fi amplasată atât pe strada A cât și la limita Sud-Vest a parcelei.

### - Canalizare pluvială

Canalizarea pluvială se va asigura prin racord la rețeaua existentă de pe strada |tefan Cel Mare (conductă PVC-KG Ø 400 mm) printr-o conductă PVC-KG Ø 315 mm pozată subteran sub carosabil. Acest racord este executat parțial pe un tronson de cca. 50 m.

Rețeaua de pe strada A se va executa din țevă PVC - KG Ø 250 mm.

Din cauza contrapantei accentuate de pe strada A, rețeaua de canalizare va fi amplasată atât pe strada A cât și la limita Sud-Vest a parcelei.

### - Alimentare cu energie electrică

Strada |tefan cel Mare este alimentat cu energie electrică printr-o linie electrică subterană (LES) 0,4 kV prin care sunt alimentați casele din această zonă, unde există și o linie pentru iluminat stradal.

Se va extinde rețeaua de alimentare cu energie electrică din strada |tefan cel Mare prin strada Petru Rareș de unde se vor alimenta casele propuse.

Consumatorii de energie electrică din zona studiată vor fi alimentați cu energie electrică din rețeaua de energie electrică de distribuție de 0,4 kV și de iluminat public realizate din cabluri electrice pozate subteran (LES).

Pentru realizarea rețelei de alimentare cu energie electrică a zonei studiate beneficiarul va obține avizul de racordare de la operatorul de rețea, care se emite la cererea solicitantului pe baza unui studiu de soluție întocmit de un proiectant de specialitate atestat ANRE.

Nr. crt.	Denumire consumator	Puterea instalată $P_i$ (kW)	Coeficient de cerere (Kc)	Puterea de calcul $P_c$ (kW)
----------	---------------------	------------------------------	---------------------------	------------------------------



1.	Case de locuit	120	0,5	60
2.	Iluminat stradal	0,45	1,0	0,45
	Total putere electrică			60,45

*- Alimentare cu energie termică*

Alimentarea cu energie termică a caselor din zona studiată, va fi în sistem individual, cu sisteme de încălzire centrală locală funcționând cu combustibil solid, lichid sau gazos.

*- Alimentare cu gaz metan*

La ora actuală, zona nu dispune de rețea de alimentare cu gaz metan. Cea mai apropiată rețea de joasă presiune este pe strada Kossuth.

ÎNTOCMIT  
ing. Illyés György

**I.G. PROIECT PLUS S.R.L.**  
**ZALĂU**  
**Nr. înmatriculare J 31/228/94**

**Pr. nr. 07/2012**  
**Parcelarea unui teren de 8.084,00 mp în**  
**vederea construirii de locuințe individuale,**  
**str. Petru Rareș**

**Benef.: Miclea V., Damșa S., Damșa |t., Damșa C.**

## **MEMORIU GENERAL DE URBANISM**

**Obiectul** prezentei documentații este obținerea *certificatului de urbanism* pentru **PUZ parcelare teren de 8.084,00 mp în vederea construirii de locuințe individuale, str. Petru Rareș (cart. Meseș).**

Beneficiarul lucrării este *Miclea Victor Liviu și soția Miclea Cornelia*, cu domiciliul în localitatea Chendrea nr. 103, comuna Bălan, jud. Sălaj, respectiv *Damșa Samoilă și soția Gorcea Marcela, Damșa |tefan Vasile și soția Damșa Felicia, Damșa Cornel și soția Damșa Ludovica.*

### **Încadrarea în localitate.**

Suprafața de teren studiată este amplasată la Nord-Vest de zona delimitată de PUZ Ferma Pomicolă Meseșul, în partea Sud-Estică a municipiului Zalău.

Zona este accesibilă de pe arterele principale str. Corneliu Coposu și str. Kossuth L.

Suprafața studiată se învecinează la Est cu strada Petru Rareș, iar la Nord-Vest și Sud cu teren viran proprietate privată.

### **Regimul juridic.**

Terenul cu suprafața de 8.084,00 mp este cuprins în intravilanul municipiului Zalău și este proprietatea lui Miclea Victor Liviu și soția Miclea Cornelia, Damșa Samoilă și soția Gorcea Marcela, Damșa |tefan Vasile și soția Damșa Felicia, Damșa Cornel și soția Damșa Ludovica, conform Extras CF 55270, nr. CAD 55270.

### **Elementele cadrului natural.**

Amplasamentul se găsește pe un versant (Deal Őrhegy) cu relief vălurit în trepte, cu utilizarea până nu demult pentru livadă.

Versantul are o pantă generală de 7% pe direcția Nord-Sud. Pe parcela studiată panta este mai mică în zona Sudică și mai accentuată în partea Nordică.

Conform PUG 2010 zona are interdicție temporară de construire datorită alunecărilor de teren de medie-mică intensitate. Pentru ridicarea interdicției temporare s-a elaborat o expertiză geotehnică.

Amplasamentul este liber de construcții.

### **Funcționalitate.**

Proprietarii terenului doresc parcelarea suprafeței de 8.084,00 mp în vederea construirii unor locuințe individuale.

Configurația terenului permite realizarea a 10 parcele cu suprafața cuprinsă între  $656,60 \div 800,80$  mp, cu front la stradă de cel puțin 16,00 m.

Pe cele 10 parcele se vor construi locuințe unifamiliale ce regim de înălțime D+P+E.

Carosabilul propus în perimetrul studiat va avea două benzi de circulație (7,00 m), cu trotuar de o parte și de alta (total 9,00 m lățime).

Pentru realizarea străzii Petru Rareș cu secțiunea de 10,20 m prevăzut în PUZ, se propune renunțarea la o fâșie de teren de 2,00 m lățime adiacent străzii.

### **Indici de suprafață.**

S 10 parcele	=	<b>6.765,60 mp</b>
S căi de circulație	=	<b>1.119,40 mp</b>
S cedat domeniului public	=	<b>199,00 mp</b>

---

S teren	=	<b>8.084,00 mp</b>
---------	---	--------------------

### **Căi de comunicație.**

Parcela studiată este delimitată la Est de strada Petru Rareș, stradă care pe porțiunea dintre strada Itefan cel Mare și strada Alexandru Cel Bun nu este amenajată. (este drum de pământ de 4 - 5 m lățime).

În prezent accesul la parcelă se poate face de pe strada Itefan Cel Mare (amenajată) prin strada Petru Rareș (neamenajată).

După realizarea rețelei stradale a PUZ Ferma Pomicolă Meseș, accesul se va putea face și de pe strada Mircea Cel Bătrân și Alexandru Cel Bun.

Prin PUZ Meseș, pentru str. Petru Rareș este prevăzută o secțiune de 10,20 m cu carosabil de 4,00 m, trotuare, acostamente și rigolă.

### **Echipare edilitară.**

Amplasamentul studiat nu este echipat cu utilități, fiind necesară racordarea la rețelele existente în zonă.

Zona studiată poate fi racordată la utilitățile existente (curent electric, canalizare menajeră, rețea de apă) de pe strada Itefan Cel Mare (circa 100 m distanță).

### **Concluzii.**

Terenul în suprafață de 8.084,00 mp propus pentru parcelare se va integra funcțional în teritoriul delimitat de PUZ Meseș datorită rețelei de căi de comunicație și a posibilității de racordare la utilitățile existente.

O mare parte din căile de circulație din zonă sunt funcționale (str. Itefan Cel Mare, str. Petru Rareș - parțial).

Costurile infrastructurii rutiere și a celei edilitare vor fi suportate de proprietarii parcelelor.

ÎNTOCMIT  
c. arh. Galvácsy László

**PROCES VERBAL DE PREDARE - PRIMIRE  
pentru lucrarea:**

*PUZ parcelare teren de 8.084,00 mp în vederea construirii de locuințe  
individuale, str. Petru Rareș (cart. Meseș).*

*beneficiar: Miclea Victor Liviu și soția Miclea Cornelia, Damșa Samoilă și soția  
Gorcea Marcela, Damșa Itefan Vasile și soția Damșa Felicia, Damșa Cornel și soția  
Damșa Ludovica.*

**Avize și acorduri:**

1. Hotărârea Consiliului local al municipiului Zalău,  
privind aprobarea PUZ - copie -
2. Proiect de hotărâre - copie -
3. Certificat de urbanism - original -

PUZ Pentru reconsiderarea condițiilor de punere în siguranță din punct de vedere geotehnic a arealului cuprins în PUZ Parcelare teren de 8.084,00 mp în vederea construirii de locuințe individuale- ZALĂU, str.Petru Rareș. ; Pr. nr. 27/2016; Beneficiar: Miclea V., Miclea C., Damșa S., Damșa St., Damșa F., Damșa C., Damșa L., Damșa V., Gorcea M.

4. Extras de Carte Funciară după dezlipire - original -
5. Extras de Carte Funciară înainte de dezlipire - original -
6. Plan de amplasament și delimitare a imobilului  
cu propunerea de dezlipire - copie -
7. Avizul prealabil de oportunitate a arhitectului șef - original -
8. Aviz de oportunitate - original -
9. Panou pentru informarea și consultarea publicului - fotocopie -
10. Anunț public - primărie - original -
11. Aviz primărie - original -
12. Raportul informării și consultării publicului - original -
13. Decizia privind etapa de încadrare a planului  
eliberat de Agenția pentru Protecția Mediului - original -
14. Aviz ANIF - original -
15. Aviz de gospodărire a Apelor - original -
16. Aviz amplasament Electrica - original -
17. Autorizație de defrișare - original -
18. Anunțul public al Primăriei municipiului Zalău referitor la  
Proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal  
Î Ferma Meseș - strada Petru Rareș - parcelare teren în vederea  
construirii de locuințe individuale Î - ziar original -
19. Dovada plății taxei RUR - copie -

### ***Documentații, studii:***

1. Documentație topografică - original -
2. Studiu pedologic și stabilirea clasei de calitate - original -
3. Studiu geotehnic - original -
4. Expertiză geotehnică: ridicarea interdicției temporare  
de construire str. Petru Rareș f.n. zona livada Meseș Zalău - original -
5. Documentație tehnică pentru obținerea  
certificatului de urbanism, vizat de Primărie - original -



PROIECTANT  
Șef proiect  
c. arh. Galvácsy László

BENEFICIAR  
Miclea Victor Liviu

Zalău, la  
12 februarie 2014

**PROCES VERBAL DE PREDARE - PRIMIRE**  
**pentru lucrarea:**

*PUZ parcelare teren de 8.084,00 mp în vederea construirii de locuințe  
individuale, str. Petru Rareș (cart. Meseș).*



*beneficiar: Miclea Victor Liviu și soția Miclea Cornelia, Damșa Samoilă și soția  
Gorcea Marcela, Damșa Itefan Vasile și soția Damșa Felicia, Damșa Cornel și soția  
Damșa Ludovica.*

1. Mapă piese scrise și desenate (cu avize, acorduri, studii) - 1 ex.
2. Mapă piese scrise și desenate (fără avize, acorduri, studii) - 4 ex.
3. Dosar cu avize, acorduri, studii în original - 1 ex.
4. Dosar cu chitanțe și facturi în original - 1 ex.

PROIECTANT  
Șef proiect  
c. arh. Galvácsy László

BENEFICIAR  
Miclea Victor Liviu

Zalău, la  
12 februarie 2014