



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.84 din 28 mai 2012

*privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ REZIDENTIALĂ FERMĂ SCPP –
PARCELA EMEZÖ, beneficiar SC Baioni SRL si asociatii*

Consiliul local al municipiului Zalău; Având în vedere: -Referatul Serviciului de Urbanism și amenajarea teritoriului nr.16.738/04.04.2012 ; -Rapoartele comisiilor de specialitate,

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

Văzând Avizul de oportunitate nr.2/07.06.2011 emis de Arhitectul șef și aprobat de Primarul municipiului prin Dispoziția nr.969/25.04.2012 precum și Certificatul de urbanism nr.192/22.03.2011

Văzând Raportul privind informarea și consultarea publicului nr.16.340 din 03.04.2012,

În conformitate cu prevederile art. 32 alin 1 lit. c și ale art.46 al Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului ,cu modificările ulterioare și ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL;

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ REZIDENTIALĂ FERMĂ SCPP – PARCELA EMEZÖ, beneficiar SC Baioni SRL si asociatii , conform documentatiei anexate, ce face parte integranta din prezenta hotarare.

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

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului

Art.3.Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Pop Eugen



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
Potroviță Stelian

Proiect nr. 23/23.05.2008

denumirea proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL

“Zona rezidentiala Ferma S.C.P.P.-Parcela Emezo”

Mun. Zalău

faza:

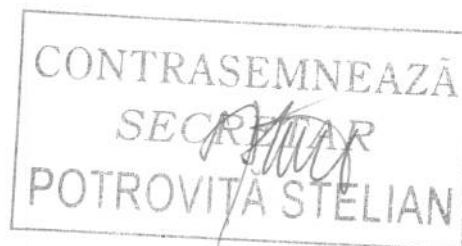
P.U.Z.

beneficiar:

S.C. Baioni S.R.L. & Asociatii

contine:

Memoriu tehnic

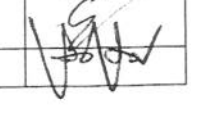




FISA PROIECTULUI

- 1. Denumirea proiectului :** PLAN URBANISTIC ZONAL "Zona rezidentiala Ferma S.C.P.P.-Parcela Emezo" Mun. Zalău
- 2. Amplasament :** MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
- 3. Beneficiar :** S.C. Baioni S.R.L. & Asociatii
- 4. Intocmit :** BIROU DE ARHITECTURA Doina & Mircea Nejur
mun. Zalau, str. Parcului nr. 4, jud. Salaj
Tel. 0260/662004
- 5. Contine :** PIESE SCRISE
PIESE DESENATE

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care raspunde	Semnat.
1.	Nejur Mircea	arhitect membru al Registrului Urbanistilor din Romania	reglementari urbanistice	
2.	Nejur Doina	arhitect membru al Registrului Urbanistilor din Romania	reglementari urbanistice	
3.	Sofron Mihai Sebastian Aut. RO-SJ-0069	inginer topograf	studiu topografic	
4.	Muresan Victor SC. Bader Prod Com SRL	inginer geolog	studiu geologic	
5.	Prodan Vasile S.C.PROFI PROIECT SRL	inginer	reglementari edilitare instalatii sanitare	
6.	Marincas Dan	inginer	reglementari edilitare instalatii electrice	
7.	Nejur V. Minodora	arhitect stagiar	reglementari si avize	

Zalau, martie 2011

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. FISA PROIECTULUI
2. BORDEROU GENERAL
3. MEMORIU GENERAL

B. BORDEROU PIESE DESENATE

1. A01 INCADRAREA IN TERITORIU
2. A02 SITUATIA EXISTENTA SI PRIORITATI
3. A03 REGLEMENTARI URBANISTICE
4. A04 CIRCULATIA TERENURILOR
5. ED01 REGLEMENTARI EDILITARE - retele de apa si canalizare
6. ED02 REGLEMENTARI EDILITARE - retele de energie electrica si telefonie
7. ED03 REGLEMENTARI EDILITARE - retele de alimentare cu gaze naturale

C. STUDII

1. STUDIU GEOTEHNIC
2. STUDIU TOPOGRAFIC

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii:

PLAN URBANISTIC ZONAL “Zona rezidentiala Ferma S.C.P.P.-Parcela Emezo” Mun. Zalău

- Beneficiari:

S.C. Baioni S.R.L. & Asociatii

- Proiectant general:

BIROU DE ARHITECTURA Doina & Mircea Nejur
mun. Zalau, str. Parcului nr. 4, jud. Salaj
Tel. 0260/662004

- Subproiectanti, colaboratori:

S. C. TOP ROM S.R.L.

S. C. Bader Prod Com S.R.L. Zalau

S. C. PROFI PROIECT S.R.L.

Ing. Marincas Dan

Ing. Chiba Daniel

- Data elaborarii:

mai 2011

1.2. Obiectul lucrarii

- Solicitari ale temei program

Zona studiata de Planul Urbanistic Zonal, actualmente se gaseste pe teritoriul intravilan al mun. Zalau (conform PUG aprobat in anul 2010), in zona fostei ferme pomicole a S.C.P.P. – parcela “Emezo”.

Tema proiectului este realizarea solutiilor urbanistice aferente unui ansamblu de locuinte unifamiliale pe un teren constituit din 17 parcele apartinand la 14 proprietari inscrisi in cartile funciare conform anexelor la prezenta documentatie. Suprafata totala

aflata in proprietatea privata a acestora este de 31355,00 mp. Totalul zonei necesar a fi studiate este de 34806,36 mp. Prevederile noului PUG obliga prin Regulamentul local de urbanism, pe beneficiarii de terenuri, la intocmirea unui PUZ pentru clarificarea tuturor aspectelor ce tin de corecta functionare a zonei, drept pentru care a aparut necesitatea elaborarii prezentei documentatii.

Prin documentatia PUZ se va studia posibilitatea amplasarii alaturi de cele 3 case existente a 20 noi locuinte unifamiliale in regim de inaltime max. D+P+1 avindu-se in vedere respectarea normelor de urbanism privind corecta realizare a circulatiilor, respectarea normelor de protectie a mediului, etc. Proprietarii a doua dintre cele trei case existente, doresc potrivit Legii nr. 350/2001, in cursul acestui an, intrarea in legalitate prin obtinerea autorizatiilor de construire aferente imobilelor aflate in lucru.

Toate utilitatile se vor asigura in sistem centralizat prin racordarea cladirilor la retelele de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica cit si la cele de alimentare cu gaze naturale .

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
 - Plan Urbanistic General al mun. Zalau - proiect nr. 16/2006 proiectant S.C. Experiment Proiect S.R.L. – Cluj Napoca
 - Ortofotoplanuri - furnizate de O.C.P.I. Salaj – Zalau
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.
 - Studiul topografic
 - Studiul geotehnic
- Date statistice furnizate de Comisia Nationala de Statistica, surse judetene sau locale
 - Recensamantul populatiei si al locuintelor 2002 si 2011
 - Fisa localitatii-mun. Zalau

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutie

- *Date privind evolutia in zona*

De-a lungul anilor terenul studiat a avut functiuni de natura agricola in ultimii ani fiind livada iar actualmente aici sunt trei case existente.
- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

In conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor, a constatarilor de pe teren cit si a studiului topografic, zona se afla situata pe teritoriul intravilan al municipiului, la o foarte mica distanta de centrul localitatii.
- *Potential de dezvoltare*

Terenul dispune in imediata apropiere de utilitatile necesare: energie electrica, apa potabila din reseaua publica, retele noi de canalizare, alimentare cu gaze naturale iar institutiile si serviciile se gasesc la citiva pasi. Interesul manifestat de primarie se confirma

prin faptul ca zona a fost cuprinsa in intravilan cit si prin certificatul de urbanism pozitiv emis de catre aceasta.

Datorita apropierii de zona centrala a municipiului, terenul care face obiectul analizei stirnește un interes deosebit si din partea celor care au devenit proprietari ai parcelelor in cauza. Aici populatia va beneficia de conditii foarte bune de locuit din multe puncte de vedere iar zona are si un potential peisagistic ridicat.

Dorinta imbunatatii nivelul urbanistic al zonei este in consecinta comuna.

2.2 Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul terenului apartine intravilanului localității Zalau.

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

Viitorul ansamblu de locuinte unifamiliale propus care face obiectul analizei prezentului PUZ are accesele auto asigurate prin intermediul str. Cerbului urmind a beneficia de intreaga structura de retele tehnico edilitare care deserveste localitatea.

Terenul studiat are cotele extreme situate intre 259,40 si 290,22 m. avind o panta cu o diferenta de nivel de aprox. 30 m orientata pe directia sud-vest spre nord-est.

Panta medie se afla in jurul valorii de 10,0 %.

Elemente ale cadrului natural

- Relieful

Geomorfologic amplasamentul este situat în bazinul hidrografic al Văii Zalăului, în zona superioară a bazinului hidrografic, în zona inferioară a versantului, pe malul stâng al văii.

Geologic amplasamentul studiat este situat în bazinul neogen al Silvaniei, în zona sinclinalului Zalău. Roca de bază este reprezentată prin argilă marnoasă cenușie peste care în cursul erelor geologice s-au depus orizonturi de strate cuaternare reprezentate prin argile, argile prăfoase, nisipuri, pietrișuri, nisipuri argiloase. Terenul pe care urmează a se construi clădirile se găsește în municipiul Zalău, în zona fostei Stațiuni Pomicole Zalău, în prelungirea străzii Ion Ghica.

Cercetarea terenului s-a făcut prin efectuarea unor observații și prospecțiuni în vecinătate și executarea unor foraje manuale cu foreza de 42 mm diametru și recoltarea de probe la 3,00 m adâncime.

Hidrogeologic in zona amplasamentului în forajele executate nu s-a întâlnit apă subterană până la -3,00 m adâncime.

Topografic terenul pe care se va construi are o pantă generală de cca. 10% înclinată spre prelungirea străzii Cerbului.

Stabilitatea generală și locală a terenului la data efectuării prospectiunilor și executării forajului era asigurată . Sunt condiții de pantă care pot favoriza rupturi sau alunecări de

teren dar nu sunt condiții litologice sau hidrogeologice care să favorizeze astfel de mișcări de teren (deci terenul nu poate să alunece).

- Stratificatia si caracteristici fizico-mecanice

Pentru determinarea stratificației pe amplasament s-au executat foraje manuale cu foreza având sapa de 42 mm la -3,00 m adâncime și recoltarea de probe, a căror poziție este figurată pe planul de situație anexat studiului geotehnic.

Coloana stratigrafică si caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor de pe amplasament se prezintă conform fișelor de foraj anexate

- Conditii de fundare

Construcțiile vor fi de tip demisol, parter plus un etaj, fundațiile din beton armat, zidăriile din blocuri ceramice, acoperișuri tip șarpantă pe structură de lemn acoperite cu țiglă. Peste fundații și zidăriile parter, etaj se vor pune centuri din beton armat iar pe zidăriile parter se vor poza planșee din beton armat. Adâncimea de fundare va fi astfel: spre aval, amonte și lateral la cel puțin -1,10 m adâncime față de cota terenului de sub pardoseala demisolului (dar în teren natural) iar în interior la cel puțin -0,80 m adâncime față de aceeași cotă.

Presiunea convențională de bază este $p_{conv} = 300$ Kpa pentru stratele de argilă în care se vor situa talpile fundațiilor.

Presiunea convențională se va calcula în funcție de adâncimea de fundare (D) și lățimea fundațiilor (B) conform STAS 3300/2-85 punct B2 cu formula:

$P_{conv} = p_{conv} + C_B + C_D$ în care corecțiile de lățime C_B și adâncime C_D se determină conform formulei:

$$C_B = p_{conv} * 0,05(B-1)$$

Pentru $D < 2,00$ m

$$C_D = p_{conv} * \frac{D-2}{4}$$

$$C_D = p_{conv} * \frac{D-2}{4}$$

Iar pentru $D > 2.00$ m

$$C_D = p_{conv} * 2y(D-2)$$

- Mențiuni

Conform Normativului NP 074/2002 <Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare> aprobat prin Ordinul nr.1216 din 29.08.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, amplasamentul se încadrează astfel:

B3 STABILIREA CATEGORIEI GEOTEHNICE

Tabel B3

- Condiții de teren:	Terenuri bune	2 puncte
- Apă subterană:	Fără epuismențe	1 punct
- Clasificarea construcției		
După categoria de importanță:	Normală	3 puncte
- vecinătăți	Fără riscuri	1 punct

- Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț este de 0.80 m.

- Gradul de seismicitate

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

Conform normativului P100-92 amplasamentul se încadrează în zona de calcul F cu coeficientul seismic $K_s = 0.08$ și perioada de colț $T_c = 0.7$ sec (P100/1 – 2006).

- Recomandari

Tinând cont de caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare facem câteva recomandări privind proiectarea și executarea fundațiilor prevăzute în normativul NE 001-96.

- Înainte de începerea săpăturilor la fundații este absolut necesar ca suprafața terenului să fie curățată și nivelată cu pante de scurgere spre exterior pentru a nu permite stagnarea apelor din precipitații și scurgerea lor în săpăturile de fundații.
- Toate lucrările infrastructurii se vor efectua pe tronsoane scurte, fără întreruperi și în timp cât mai scurt.
- Ultimul strat de pământ de cca. 30 cm grosime din săpăturile pentru fundații trebuie excavat pe porțiuni eșalonate în timp, pe măsura posibilităților de execuție a fundațiilor în zona respectivă și imediat înainte de turnarea betonului în fundație.
- Conductele purtătoare de apă ce intră și ies din clădire vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor.
- De jur împrejurul clădirii se va poza un trotuar din beton de 1,00 m lățime cu o mică înclinare spre exterior.
- Evacuarea apelor de pe acoperiș trebuie făcută prin burlane la rigole impermeabile, special prevăzute în acest scop cu dușee asigurate și preferabil direct în emisar (șanțul drumului), iar apele menajere vor fi colectate și conduse la rețeaua de canalizare a mun. Zalău. Se va avea mare grijă ca toate apele din precipitații să fie evacuate din incintă, să nu stagneze sau să se infiltreze în pământ sau sub fundații.
- Prin măsurile de sistematizare verticală trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 3 m în jurul construcțiilor.

Încadrarea terenului în normele de săpături T.S este următoarea:

Pentru săpături manuale pt. săpături mecanice

- | | | |
|----------|------------|----------------------|
| - sol | teren ușor | teren categoria I-a |
| - Argile | teren tare | teren categoria II-a |

2.3 Circulatia

a) Cai de comunicatie rutiera

Zona studiata este strins legata de localitatea propriu-zisa. Principala cale de acces este str. 22 Decembrie 1989 si str. Cerbului care asigura legatura directa cu centrul municipiului Zalau. Se vor putea stabili legaturi si prin intermediul strazii Caprioarei care se afla in imediata apropiere a amplasamentului. Aceste strazi sunt realizate din imbracaminte asfaltica usoara si partial betonate. Pe str. 22 Decembrie 1989 se vor executa lucrari de modernizare, necesare datorita degradarilor care in mod inerent au avut loc in urma recentelor lucrari de realizare a retelelor de canalizare.

b) Circulatia feroviara

Zona beneficiaza de acces imediat la acest gen de infrastructura existent in mun. Zalau. Gara este situata la limita nordica a localitatii oferind legaturi de cale ferata cu orasele Carei si Jibou.

2.4 Ocuparea terenurilor

Zona studiata este constituita din teren agricol cu folosinta livada cit si din categoria curti-constructii.

2.5 Echiparea edilitara

Toate utilitatile se vor asigura in sistem centralizat prin racordarea cladirilor la retelele de alimentare cu apa potabila, canalizare, alimentare cu energie electrica cit si la cele de alimentare cu gaze naturale, zona fiind extrem de favorizata din acest punct de vedere.

Alimentarea cu energie electrică

Situația energetică din zonă

Consumatorii de energie electrica sunt:

1. Locuinte (V1; V2; V3) - buc. 31; (P₁)

In apropierea zonei exista o retea electrica aeriana de 0,4 kV, alimentata din postul trafo aerian 20/0,4 kV, situat la o distanta de aproximativ 400 m de capatul retelei. Acesta nu poate satisface momentan necesarul de putere electrica necesar constructiilor propuse, fiind necesare lucrari suplimentare.

Alimentarea cu apă potabilă

Zona studiata dispune de retele publice de alimentare cu apa potabila din PEID cu dn 110 mm, existente pe strada Caprioarei, la o distanta de cca. 100 de metri fata de zona

studiata cit si de o retea privata de alimentare cu apa, realizata din conducte de peid cu dn 90 mm din strada Cerbului pana la parcela cu nr. cad. 6177, beneficiar d-na Pop Maria.

Rețele de canalizare

Apele uzate menajere vor fi evacuate spre rețeaua de canalizare menajera existenta pe strada Caprioarei, realizata din conducte de PVC cu dn 250 mm, existente la o distanta de cca. 100 m.

Alimentare cu gaz metan

Alimentarea cu gaze naturale a noilor imobile se va realiza prin extinderea rețelei existente pe strada Caprioarei.

Alimentare cu energie termică

În zona studiată nu există rețele de energie termică, pentru asigurarea apei calde menajere și încălzirea locuințelor.

Pentru zona studiată se preconizează utilizarea gazului pentru încălzirea locuințelor, prepararea hranei și prepararea apei calde menajere, utilizând cazane individuale.

Rețele de telefonie

Pe terenul care face obiectul analizei nu sunt rețele de telefonie fixa dar exista posibilitatea racordarilor viitoare la rețelele existente in zona. Semnalul de telefonie mobila este f. bun pentru principalele rețele care activeaza pe teritoriul judetului.

2.6 Probleme de mediu

Fiind retrasa de la traficul intens si cu o panoramica asupra restului orasului absolut deosebita, portiunea de teren care face obiectul studiului este deosebit de frumoasa si curata. Zona nu prezinta fenomene de riscuri naturale; deasemenea ea este ferita pina in prezent de factori poluanti si nu au fost inregistrate alunecari de teren sau inundatii .

Pe terenul studiat nu s-au inregistrat valori de patrimoniu natural sau construit care sa necesite masuri speciale de protectie.

2.7 Optiuni ale populatiei si a factorilor implicati

Populatia din zona doreste solutionarea problematicii urbanistice specific rezidentiala pentru suprafata de teren studiată. Cetatenii care detin terenuri pe amplasament au formulat catre primarie numeroase solicitari de cuprindere in intravilan aspect solutionat de catre reprezentantii primariei o data cu intocmirea si aprobarea PUG-ului localitatii aflat in vigoare.

- Punctul de vedere al Primariei Zalau asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

- Primaria mun. Zalau a eliberat un certificat de urbanism favorabil in acest sens si sprijina dezvoltarea urbanistica a zonei.

- Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

- Proiectantul considera zona ca fiind una propice dezvoltarii de tip rezidential, cu amplasare foarte apropiata de nucleul central al municipiului, utilitati in zona imediat limitrofa si totodata cu un potential peisagistica adecvat locuirii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

a. Studiul topografic

Terenul studiat are cotele extreme situate intre 259,40 si 290,22 m. avind o panta cu o diferenta de nivel de aprox. 30 m orientata pe directia sud-vest spre nord-est.

Panta este de cca. 10,0 %.

b. Studiul geotehnic

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

Investigatiile facute permit formularea urmatoarelor observatii:

- Inainte de inceperea săpăturilor la fundații este absolut necesar ca suprafața terenului să fie curățată și nivelată cu pante de scurgere spre exterior pentru a nu permite stagnarea apelor din precipitații și scurgerea lor în săpăturile de fundații.
- Toate lucrările infrastructurii se vor efectua pe tronsoane scurte, fără întreruperi și în timp cât mai scurt.
- Ultimul strat de pământ de cca. 30 cm grosime din săpăturile pentru fundații trebuie excavat pe porțiuni eșalonate în timp, pe măsura posibilităților de execuție a fundațiilor în zona respectivă și imediat înainte de turnarea betonului în fundație.
- Conductele purtătoare de apă ce intră și ies din clădire vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor.
- De jur împrejurul clădirii se va poza un trotuar din beton de 1,00 m lățime cu o mică înclinare spre exterior.
- Evacuarea apelor de pe acoperiș trebuie făcută prin burlane la rigole impermeabile, special prevăzute în acest scop cu deșeușe asigurate și preferabil direct în emisar (șanțul drumului), iar apele menajere vor fi colectate și conduse la rețeaua de canalizare a mun. Zalău. Se va avea mare grijă ca toate apele din precipitații să fie evacuate din incintă, să nu stagneze sau să se infiltreze în pământ sau sub fundații.
- Prin măsurile de sistematizare verticală trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 3 m în jurul construcțiilor.

Incadrarea terenului în normele de săpături T.S este următoarea:

Pentru săpături manuale pt. săpături mecanice

- | | | |
|----------|------------|----------------------|
| - sol | teren ușor | teren categoria I-a |
| - Argile | teren tare | teren categoria II-a |

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. aprobat terenul care face obiectul PUZ este momentan cu statut intravilan.

3.3 Organizarea circulatiei

Accesele in zona de locuit se vor realiza din centru prin intermediul strazilor existente 22 Decembrie 1989 si str. Cerbului. Spre str. Caprioarei accesul este oprit de amplasarea unui garaj amplasat adiacent torentului din zona. Drumurile de servitute existente in lungime totala de aprox. 570 ml. si cu o sectiune variabila care se invirte in jurul valorilor de 4 m. au fost corectate si propuse la o latime de cite 2 fire de circulatie de 3 m. fiecare, dimensionare specifica strazilor de categoria a III-a. Drumurile sunt insotite pe fiecare parte si de trotuare pentru pietoni de 1 m. latime si de cite 1 metru de spatiu verde. La fiecare lot se va prevedea retragerea locuintei la min. 6 m fata de aliniament pentru parcare autovehiculelor in curte si evitarea folosirii domeniului public. Spatiile verzi vor fi prevazute in proportie mare pe fiecare lot, min. 40% iar in exterior vor ingloba subteran si retelele tehnico edilitare care vor deservi ansamblul rezidential.

Elementele geometrice ale strazilor au tinut cont de natura terenului si de respectarea prevederilor STAS 10144/1-80 si 10144/3-81 - Elemente geometrice si caracteristici strazi. Viteza maxima permisa de elementele geometrice este 50 km/h. La realizarea intersectiilor s-a tinut cont de prevederile "Normativului privind amenajarea intersectiilor la acelasi nivel" - CD 173-2001, elementele geometrice rezultate pentru intregul sistem al retelei stradale permit accesul fara probleme al tuturor masinilor si utilajelor de interventie in caz de necesitate.

S-au luat deasemenea masuri de colectare si dirijare a apelor de suprafata prin rigole deschise.

3.4 Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul studiat este constituit dintr-un numar de 17 parcele care sunt proprietatea a 14 proprietari. Actualmente terenul este ocupat partial de 3 case, restul fiind liber de constructii.

Prin planul urbanistic zonal se doreste amplasarea alaturi de cele trei case, a unui numar de 20 noi locuinte unifamiliale, cu regim maxim de inaltime demisol, parter si etaj. Fronturile la strada au o latime care se invirte in jurul valorii de 30,0 m. iar suprafata medie a unui lot este de aprox. 1160 mp. .

Pe fiecare lot, fiecare familie va construi cite o casa de locuit unifamiliala.

Spatiile verzi amenajate vor avea o suprafata de 4071,36 mp.. La acestea se adauga plantatiile obligatorii de peste 150 mp. de pe fiecare lot de casa, (23) rezultind suprafete totale de peste 7521,00 mp.; deci mult peste norma de 26 mp. spatiu verde/locuitor.

Retragerile viitoarelor constructii este prevazuta a se face la min. 6 m de la aliniament in vederea asigurarii posibilitatilor de parcare a autoturismelor personale ale cetatenilor viitori locatari, in incinta personala si nu pe teren domeniul public. Numarul de locuitori estimat pentru viitorul ansamblu de locuinte construit este de aprox. 70 de locuitori. Zona va beneficia deasemenea de serviciile si institutiile aflate in centrul mun. Zalau, A fost propus deasemenea un punct de colectare selectiva a deseurilor (sticla, hartie, PET, ambalaje) amplasat in zona de acces a ansamblului. Indicii urbanistici maximi

vor fi: POT max=25% si CUT max=0,60, aceste valori inscriindu-se in limita indicilor prevazuti de PUG aprobat pentru zona invecinata.

3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare

1. ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa potabila a imobilelor propuse se va realiza de la reseaua publica existenta pe strada Caprioarei, prin intermediul unor conducte din polietilena cu dn 110 mm, cu montaj ingropat, in sant pe pat de nisip sub adancimea minima de inghet de 0,80 m..

Se vor executa urmatoarele lucrari:

- Extindere retea apa cu dn 110 mm din PEID Pn 10 bar cu o lungime totala de 675 m.
- Un numar de 23 branșamente de apă potabilă din conducte de Pe Dn 32 mm Pn 10 bar cu o lungime totala de 100 m
- 23 camine de apometru amplasate la limita de proprietate a imobilelor.
- 3 camine de vane
- 2 hidranti de incendiu supraterani

Reteaua de apa potabila va fi pozata pe teren domeniul public pe cat posibil in zona spatiilor verzi. Caminele de apometru vor fi amplasate la limita de proprietate pe domeniul public.

Conform STAS 1343/2006 tabel 1 si 2, necesarul specific de apa potabila q_{sp} pentru zone cu zone cu gospodării având instalații interioare de apă rece, caldă și canalizare, cu preparare individuală a apei calde este de 120 l/om, zi. Coeficientul de variatie zilnica a debitului, K_{zi} , are o valoare cuprinsa intre 1,30 si 1,40 iar coeficientul de variatie orara K_o , are valoare 2,5.

Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un numar mediu de 4 persoane / imobil.

Astfel avem :

Necesar de apa locuinte	q_{sp} [l/om*zi]	N	k_{zi}	k_o	$Q_{med\ zi}$ [m3/zi]	$Q_{max\ zi}$ [m3/h]	$Q_{max\ orar}$ [m3/h]
	120	124	1,40	2,50	9,60	0,56	1,4

unde:

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

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

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

$$q_{sp} - \text{necesarul specific de apă rece și apă caldă} \quad [l/om * zi]$$

$$Q_{med\ zi} - \text{debit de apă mediu zilnic} \quad [m^3/zi]$$

$$Q_{max\ zi} - \text{debit de apă maxim zilnic} \quad [m^3/h]$$

$$Q_{max\ orar} - \text{debit de apă maxim orar} \quad [l/s]$$

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

k_o - coeficient de variație a debitului orar de apă

N - numărul de persoane

Necesitatea prevederii hidrantilor de incendiu, conform NP 086/2005, impune realizarea rețelei de alimentare cu apa cu diametrul minim de 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 individuale, deci soluția propusă satisface cerința de apă pentru combaterea incendiilor.

Soluții tehnice de realizare

Hidranții de incendiu exteriori, vor fi hidranți supraterani, amplasați pe conducte cu diametre de 110 mm.

Hidranții se dotează cu accesorii, în funcție de scenariile de siguranță la incendiu, întocmite pentru situațiile cele mai nefavorabile, dotări 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 2 m distanță, de bordura părții carosabile a drumului. Debitul specific al hidranților de incendiu exteriori s-a considerat de 5 l/s.

Pentru asigurarea condițiilor necesare privind executarea instalațiilor de stingere a incendiilor, conform indicativ NP 086-05, s-a prevăzut să se monteze un număr 2 hidranți supraterani, 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.

2. RETEA DE CANALIZARE

Apele uzate menajere vor fi deversate la rețeaua existentă din str. Caprioarei. Rețeaua de canalizare propusă cu diametrul de 250 mm din PVC va urmări traseul axului drumului fiind executată în paralel cu cea de apă potabilă. Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteză minimă de autocurățire de 0,70 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0,85 %.

Se vor executa următoarele lucrări:

- Rețea de canalizare cu Dn 250 mm din PVC cu o lungime totală de 690 m.

- 23 racorduri de canalizare cu Dn 160 mm din PVC cu o lungime totala de 100 m.
- Camine de racord amplasate la limita de proprietate – 23 bucati
- Camine de vizitare pe retea (cf. STAS 3051/91) – 15 bucati

Retelele interioare de canalizare menajera se vor cupla la retea exteriora prin intermediul caminului de racord amplasat la limita de proprietate si la minim 2 m fata de cladire conform Normativ I9 / 1994 pct. 5.5 si HGR 1591/2002.

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

Centralizat avem:

Necesar de apa locuinte	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [m3/h]
	120	80	1,40	2,50	9,600	0,560	1,400
Debit preluat la canalizare					7,68	0,448	1,12

Debitul maxim care se va evacua in retea este debitul vasului de WC cu o valoare de 7,20 mc/h caruia i se adauga debitul maxim orar de 1,12 mc/h, astfel debitul de dimensionare a retelei de canalizare menajera este de 3,12 mc/h.

Conform normelor tehnice in vigoare diametrul minim al retelelor de colectare ape uzate menajere este de 250 mm.

3. RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentare cu gaze naturale se va realiza prin extinderea retelei existente de pe strada Caprioarei prin intermediul conductelor din peid cu montaj ingropat. La limita de proprietate a fiecarui imobil se vor amplasa posturi de reglare-masurare.

Se va executa :

- Retea de alimentare cu gaze naturale cu o lungime totala de 670 m.
- 23 de bransamente cu posturi de reglare-masurare
- Camine de vane pe retea – 3 bucati

Gazele naturale vor fi utilizate pentru incalzire, preparare apa calda menajera si pentru prepararea hranei.

Reteaua proiectata urmareste traseul strazilor. Montajul conductei se va face subteran la o adancime de 90 cm de la generatoarea superioara a conductei. Reteaua se va executa din polietilena de inalta densitate cu diametrul de 90 si 63 mm. In jurul conductei se va pune un strat de drenaj din nisip.

Alimentarea cu gaze a locuintelor se va face prin executarea de bransamente individuale pentru fiecare imobil. Bransamentele se vor executa de la retea si pana la limita de proprietate a imobilelor. La capatul bransamentelor este amplasat postul de reglare-masurare care va fi echipat cu un regulator de presiune si un contor de masurare a consumului. Pentru fiecare locuinta se estimeaza un necesar de:

- Incalzire si preparare apa calda $d_i = 3,00$ mc/h
- Preparare hrana $d_i = 0,81$ mc/h

Necesarul estimat de gaze naturale este de :

23 locuinte x 3,81 mc/h = 87,63 mc/h

5. INSTALATII ELECTRICE

Situatia energetica proiectata

Calculul puterii necesare:

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

Conform. Anexa 2 - Tabel 1.

Puterea instalata:

$$P_i = P_{i1}$$

$$P_{i1} = 23 \text{ case} \times 12 \text{ kw/loc.} = 276 \text{ kw}$$

$$P_i = 276 \text{ kw}$$

Puterea ceruta:

$$P_c = P_{c1}$$

$$P_{c1} = 276 \times K_u \times K_s = 372 \times 0,5 \times 0,48 = 66,24 \text{ kw}$$

Factor de utilizare $K_u = 0,5$; coeficient de simultaneitate $K_s = 0,48$;

$$P_c = 66,24 \text{ kw}$$

$$I_c = 100,76 \text{ A}$$

Pentru alimentarea cu energie electrica a consumatorilor prevazuti in PUZ se propune executarea unui post de transformare aerian 20/0,4 kV cu trafo de 160 kVA, amplasat in apropierea zonei rezidentiale. Acest post poate fi alimentat prin LES 20 kV din LEA 20 kV Conexiuni, situata la o distanta de aproximativ 300 m de amplasamentul noului post sau prin linie electrica aeriana de 20 kV, din linia electrica aeriana existenta, LEA de 20 kV Conexiuni, situata la aproximativ 300 m (spre SCCP).

Din tabloul de distributie de joasa tensiune al postului de transformare propus, se vor executa doua iesiri subterane in cablu de 0,4 kV, cu intercalarea pe traseul cablurilor, de firide de racord de tip E2-4 si E3-4 (doua sau trei intrari principale si 4 iesiri secundare). Din aceste firide se vor construi bransamente electrice subterane pentru alimentarea obiectivelor construite cu montare de firide de distributie si contorizare monofazate (FDC-2 monof.), blocuri de masura si protectie monofazate (BMPM) si trifazate (BMPT), amplasate in apropierea constructiilor, langa zonele de acces.

Necesar de materiale:

Cablu tip A2XS2Y 3 x 1 x 150 mmp (20 kV) - $l = 350 \text{ m}$ +separator de racord STEPNO 24 KV – 1 buc.-(varianta 1 de alimentare a postului trafo), cadru de sigurante cu descarcatori cu ZnO;

Conductor OLA1 50/8 mmp, $l = 300 \text{ m}$, stalpi din beton pt.20 kV (4 buc.))+separator de racord STEPNO 24 KV – 1 buc.-(varianta 2 de alimentare a postului trafo);.

Post trafo in anvelopa de beton (max.400 kVA) echipat cu trafo 160 kVA-1 buc.;

Cablu ACYABY 3x150+70 mmp, $l = 650 \text{ m}$;

Firida tip E2 3 buc;

Firida tip E3 4 buc;

Firida tip E1 1 buc;

Cablu ACYABY 3x25+16 mmp (bransamente electrice), l= 300 m
Din FDC-uri, BMPT-uri si BMPM-uri se vor construi coloane individuale, in cablu pozat subteran pana la tablourile de distributie individuale ale constructiilor.

6. RETELE DE TELEFONIE

In zona studiata semnalul de telefonie mobila este f. bun pentru retelele de tip Orange, Cosmote si Zapp. In functie de optiunile care se vor formula din partea proprietarilor de terenuri, pe baza unor studii si proiecte tehnice intocmite de specialisti exista posibilitatea tehnica de racordare la reseaua de telefonie fixa. Pentru racordarea caselor prevazute in PUZ se prevede extinderea retelei de Tc existente prin montarea cablului de Ltc pe stalpi proprii sau comun cu LEA 0,4 Kv in functie de contractul de inchiriere intre FREE si Romtelecom.

3.6 Protectia mediului

Datorita unei situatii existente favorabile, toate constructiile pot beneficia de retele tehnico-edilitare care vor functiona in sistem centralizat potrivit normelor tehnice si de protectie a mediului.

Zona este foarte aerata iar procentul de ocupare al terenului este scazut, 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. La cei 4071,36 mp spatiu verde amenajat prevazut, prin regulamentul de urbanism se impune realizarea unui spatiu verde de cel putin 150 mp pe fiecare din parcelele propuse pentru locuintele individuale ceea ce reprezinta minimum 3450 mp.; in consecinta suprafata de spatiu verde va insuma peste 7520 mp. cu o valoare de min.107,40 mp/locuitor, mult peste norma de 26 mp. stipulata prin lege.

In ceea ce priveste depozitarea deseurilor, aceasta se va produce potrivit legii in mod controlat prin colectarea regulata de catre o firma specializata. Toate deseurile nereciclabile se vor transporta la o statie de transfer si apoi la depozitul zonal de deseuri al judetului Salaj.

Se vor amplasa recipiente de colectare in numar suficient, in special pentru deseurile de ambalaje, in punctul gospodaresc prevazut in cadrul P.U.Z.

Mentionam ca in zona studiata in prezent nu s-au constatat inundatii sau fenomene de alunecare.

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

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (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.

3.7 Obiective de utilitate publica

Anexam Lista obiectivelor de utilitate publica prevazute in prezentul P.U.Z:

Nr. crt.	Domenii (Denumirea)	Categoria de interes			Suprafata (mp)	Lun- gimea (ml)	Observatii
		N	J	L			
CAI DE COMUNICATIE							
1.	Modernizare strazi existente			●		570 ml	Se vor intocmi documentatii tehnice
2.	Amenajare strazi noi si un podet			●		145 ml	Se vor intocmi documentatii tehnice
3.	Amenajare trotuare			●		1430 ml	Se vor intocmi documentatii tehnice
GOSPODARIE COMUNALA							
4.	Amenajare platforma gospodareasca si punct de colectare selectiva a deseurilor			●	-	-	Se va intocmi documentatie tehnica- 1 buc
INFRASTRUCTURA MAJORA							
5.	Extinderea retelei de alimentare cu apa potabila Dn 110 mm din PEID Pn 10 bar			●		675 ml	Se vor intocmi documentatii tehnice
6.	Executarea unui numar de 23 bransamente din conducte PEID Dn 25 mm cu pn 10 bari			●		100 ml	
7.	Camine de apometru			●			23 buc.
8.	Camine de vane			●			3 buc
9.	Hidranti de incendiu exteriori dn 80 mm			●			2 buc.
10.	Extindere retea de canalizare menajera Dn 250 mm			●		690 ml	Se vor intocmi documentatii tehnice
11.	Executarea unui numar de 23 racorduri la retea - Dn 160 mm din PVC			●		100 ml	
12.	Camine de racord la limita proprietate			●			23 buc.
13.	Camine de vizitare pe retea			●			15 buc.
14.	Infiintare retea stradala de canalizare pluviala			●		-	Se vor intocmi documentatii tehnice - Rigole deschise acoperite cu dale
15.	Infiintare retea de alimentare cu gaze naturale PE 100 SDR11 de 63 mm si 90 mm.			●		670 ml	Se vor intocmi documentatii tehnice
16.	Executarea de bransamente - Dn 32 mm cu posturi de reglare masurare			●			23 buc
17.	Executarea camine de vane			●			3 buc.

18.	Infiiintare retea de alimentare cu energie electrica LES 0,4 Kv si 8 firide de racord de tip E2-4 si E3-4.			●		8 buc.	Se vor intoocmi documentatii tehnice
19.	Post de transformare in anvelopa de beton 20/0,4kV si racord 20 kV			●		-	1 buc.
20.	Infiiintare retea de telefonie fixa			●		-	Se vor intocmi documentatii tehnice
SISTEME DE PROTECTIA MEDIULUI							
21.	Realizarea spatiilor verzi amenajate propuse si plantarea fiecarei parcele cu pomi, arbusti, vita de vie, flori, etc.			●			Se vor intocmi studii de amenajare peisagistica

● Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor din intravilan conform Legii nr. 213/1998 s-a efectuat pe plansa A04 - CIRCULATIA TERENURILOR.

Valorile tipurilor de proprietate se regasesc in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Tipul proprietatii	Suprafata terenului (mp)	
		EXISTENT	PROPUS
PROPRIETATE PUBLICA			
1.	Terenuri proprietate publica de interes national	-	-
2.	Terenuri proprietate publica de interes judetean	-	-
3.	Terenuri proprietate publica de interes local (drumuri+ape+sp. verde)	3451,36	9520,36
Total proprietate publica		-	-
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	31355,00	25286,00
Total proprietate privata		34806,36	34806,36

● Circulatia juridica a terenurilor intre detinatori in vederea realizarii noilor obiective de utilitate publica

Suprafata de **6069,00 mp** urmeaza a se expropria din terenul proprietate privata a persoanelor fizice si juridice in vederea solutionarii lucrarilor propuse de interes comun, respectiv realizarea cailor rutiere si pietonale si retelelor tehnico edilitare.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

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

Terenul reprezentat de ansamblul de locuinte propus prin prezentul P.U.Z. este actualmente situat in intravilanul localitatii. Toate propunerile formulate au tinut cont de specificul de locuire al zonei invecinate, iar modificarile care vor surveni nu au efecte negative asupra celorlalte zone ale localitatii.

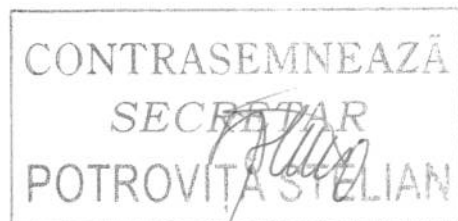
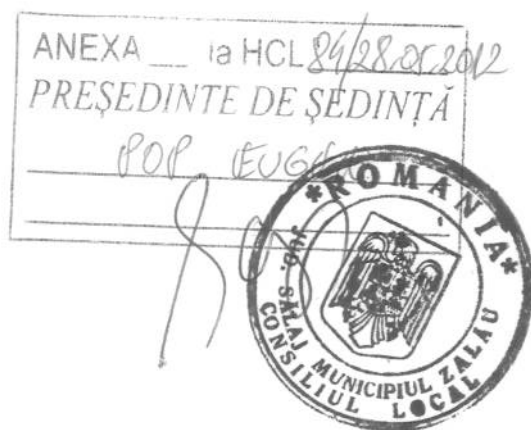
- Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare; Prioritati de interventie.

Recomandarea principala se refera la ideea necesitatii realizarii cu prioritate a lucrarilor tehnico-edilitare. Asigurarea cu utilitati a intregului ansamblu va fi urmata de realizarea lucrarilor aferente circulatiei auto si pietonale. Se va tine cont in autorizarea lucrarilor de construire de toate prevederile prezentului P.U.Z. in forma avizata si aprobata.

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

Propunerile avansate sunt realizabile in contextul in care se acorda atentie alocarii de fonduri necesare realizarii infrastructurii si a tuturor proiectelor tehnice pentru lucrarile de construire care urmeaza a se executa.

Intocmit,
arh. Nejur Mircea
membru al Registrului Urbanistilor din Romania

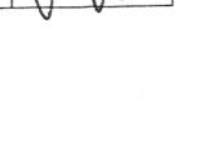


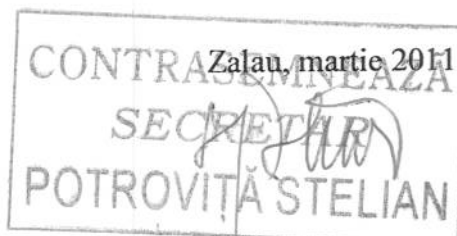
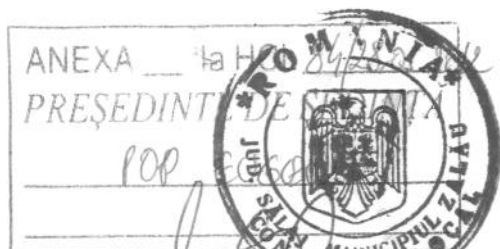


FISA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului : PLAN URBANISTIC ZONAL "Zona rezidentiala Ferma S.C.P.P.-Parcela Emezo" Mun. Zalău
2. Amplasament : MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
3. Beneficiar : S.C. Baioni S.R.L. & Asociatii
4. Intocmit : BIROU DE ARHITECTURA Doina & Mircea Nejur
mun. Zalau, str. Parcului nr. 4, jud. Salaj
Tel. 0260/662004
5. Contine : PIESE SCRISE
PIESE DESENATE

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care raspunde	Semnat.
1.	Nejur Mircea	arhitect membru al Registrului Urbanistilor din Romania	reglementari urbanistice	
2.	Nejur Doina	arhitect membru al Registrului Urbanistilor din Romania	reglementari urbanistice	
3.	Sofron Mihai Sebastian Aut. RO-SJ-0069	inginer topograf	studiu topografic	
4.	Muresan Victor SC. Bader Prod Com SRL	inginer geolog	studiu geologic	
5.	Prodan Vasile S.C.PROFI PROIECT SRL	inginer	reglementari edilitare instalatii sanitare	
6.	Marincas Dan	inginer	reglementari edilitare instalatii electrice	
7.	Nejur V. Minodora	arhitect stagiar	reglementari si avize	



Project No. 100-1000000
 Date: 10/10/10
 Location: 100-1000000

Project No. 100-1000000
 Date: 10/10/10
 Location: 100-1000000

PROJECT 100-1000000

Project 100-1000000
 Date: 10/10/10
 Location: 100-1000000

Project 100-1000000
 Date: 10/10/10
 Location: 100-1000000

Project 100-1000000
 Date: 10/10/10
 Location: 100-1000000

Project 100-1000000
 Date: 10/10/10
 Location: 100-1000000

Project 100-1000000
 Date: 10/10/10
 Location: 100-1000000

Project 100-1000000
 Date: 10/10/10
 Location: 100-1000000

LIST OF SIGNATURES

Name	Signature	Title	Date
John Doe		Project Manager	10/10/10
Jane Smith		Project Engineer	10/10/10
Bob Johnson		Project Engineer	10/10/10
Alice Brown		Project Engineer	10/10/10
Charlie White		Project Engineer	10/10/10
Diana Green		Project Engineer	10/10/10
Eve Black		Project Engineer	10/10/10
Frank Gray		Project Engineer	10/10/10
Grace Blue		Project Engineer	10/10/10
Henry Red		Project Engineer	10/10/10



BORDEROU

1.	FISA PROIECTULUI	pag. 1
2.	BORDEROU	pag. 2
3.	LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA	pag. 3
4.	LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARIILOR UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME) SI DEFINITII	pag. 4
5.	DISPOZITII GENERALE	pag. 6
6.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	pag. 9
7.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	pag. 21
8.	PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CUPRINSE IN INTRAVILAN	pag. 22
9.	BORDEROUL FISELOR	pag. 24

LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

Unitatile teritoriale de referinta care se regasesc in cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt urmatoarele:

LV1	ZONA LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME, max. D+ P+1, sau P+1+M
CM3	SUBZONA MIXTA DE LOCUINTE SI ACTIVITATI COMPLEMENTARE DE COMERT SI SERVICII

LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARII UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME) SI DEFINITII

1. ABREVIERI

PUG	PLAN URBANISTIC GENERAL
PUZ	PLAN URBANISTIC ZONAL
PUD	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
RGU	REGULAMENT GENERAL DE URBANISM
RB	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
RLU	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
UTR	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
POT	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI
CUT	COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
HGR	HOTARAREA GUVERNULUI ROMANIEI
OG	ORDONANTA GUVERNAMENTALA
MLPAT	MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI
MTCT	MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCTIILOR SI TURISMULUI
MDLPL	MINISTERUL DEZVOLTARII, LUCRARILOR PUBLICE SI LOCUINTELOR
MDRL	MINISTERUL DEZVOLTARII REGIONALE SI LOCUINTEI
CNMASI	COMISIA NATIONALA A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE
CU	CERTIFICAT DE URBANISM

PAC	PROIECT PENTRU AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE
PSI	NORME PRIVIND PREVENIREA SI STINGEREA INCENDIILOR
DN	DRUM NATIONAL
DJ	DRUM JUDETEAN
DC	DRUM COMUNAL
P+(...)	PARTER + (...) ETAJE

2. DEFINITII

- 1. ACTIVITATI TERTIARE** = activitati de servicii de toate categoriile conform Clasificarii activitatilor din economia nationala.
- 2. INSTITUTII SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; in mod special termenul se refera la serviciile publice structurate in retea la nivel de zona rezidentiala si de cartier - crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier, etc.
- 3. SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societati, companii, firme, asociatii care asigura contra cost sau in sistem non-profit o gama larga de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale (comert, hoteluri, restaurante, loisir, proiectare, consultanta, servicii pentru intreprinderi, etc.).
- 4. COMERT EN GROS** = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti.
- 5. COMERT/DEPOZITE MIC-GROS** = filiera intermediara de depozite in care intra marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor si care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta, centre de cartier.
- 6. IMM** = intreprinderi mici si mijlocii compuse din:
 - unitati micro - sub 10 angajati;
 - unitati mici - intre 10 si 100 angajati;
 - unitati mijlocii - intre 100 si 500 angajati;

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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 intreg teritoriul localitatii.

R.L.U. detaliaza prevederile R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, aplicandu-le la situatia concreta a localitatii studiate.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale (dupa aprobare R.L.U. va fi denumit prin specificarea numarului si a datei aprobarii).

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii prezentului regulament stau in principal urmatoarele acte normative:

- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata si completata);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii - cu modificarile ulterioare
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995 - republicata cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare - cu modificarile ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;

- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1996 privind aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu";
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea III - a - zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordonanta de Guvern nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;
- Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
- Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 aprobata si modificata prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata si modificata.
- Ordonanta nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea 350/2001;
- Hotararea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Legii privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si urbanism;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V- a - Zone de risc natural;
- Ordinul nr. 2043/2002 al ministrului culturii si cultelor privind aprobarea Regulamentului de organizare si functionare a Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice;
- Hotararea de Guvern nr. 723/2002 privind infiintarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei precum si unele masuri adiacente;
- Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;

- Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 119/26 februarie 2009 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005
- Hotărârea de Guvern nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 363/2006 - privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I - Rețele de Transport
- Legea monumentelor de for public nr. 120/2006

3. Domeniul de aplicare

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile R.L.U. este zona aferentă conturului intravilan al mun. Zalău în suprafață de 34806,36 mp, situată în continuarea str. Cerbului, adiacent str. Caprioarei.

R.L.U. constituie partea descriptivă operațională a P.U.Z.-ului și detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Condițiile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile P.U.G. referitoare la echiparea tehnico - edilitară, caile de comunicații cât și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Prevederile prezentului R.L.U. se corelează cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. mun. Zalău.

• NOTA:

1. Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitutea de utilitate publică (protecție sanitară a surselor de apă, rețelelor, etc.) construirea se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din R.G.U. nr. 525/1996.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- amenajari de cai de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.
- construirea pe teren liber;
- extinderea si modernizarea fondului construit existent prin interventii in organizarea functionala si imbunatatirea nivelului de echipare edilitara;

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului protejarea patrimoniului natural si construit

• Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice mentionate in memoriul general, cu respectarea conditiilor impuse de prevederile legale si de prezentul regulament.

Se vor respecta urmatoarele prioritati:

- Crearea conditiilor economice si juridice pentru asigurarea posibilitatii crearii circulatiilor nou propuse cat si a retelelor tehnico-edilitare prevazute in memoriul general.

- Completarea zonelor de locuinte si servicii conexe prin valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.

- Amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

- Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri si a drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor.

- Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai de catre primaria Zalau cu avizul autoritatilor abilitate prin lege si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a prescriptiilor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire a apelor.

- Zonele de protectie sanitara sunt delimitate prin prezentul P.U.Z. pe baza avizului organului de specialitate.

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol -

plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor si zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau national, se face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National.

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (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.

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

- 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 D.T.A.C. intocmite in acest scop.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, prezentate in anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar constructii si instalatii aferente drumurilor publice, parcaje, spatii de deservire, conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei, retele termice, electrice, de telecomunicatii ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

- Prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice (min 5m).

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

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

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

- Numarul si configuratia acceselor se determina pe baza planselor de reglementari urbanistice si in conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul general de urbanism.

- Orice acces la domeniile publice se va face in conformitate cu autorizatia de construire eliberata de primaria mun. Zalau.

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

- De la dispozitiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

- Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

- Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliul local.

- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

- Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului daca legea nu dispune altfel.

- Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile prezentului P.U.Z.

- Orice intentie care nu se conformeaza celor avizate si aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar sa urmeze procedurile similare de avizare si aprobare urmate de prezenta documentatie.

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

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

- Prin exceptie de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primar conform legii.

- Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism.

- 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 .

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

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- 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.

Anexele nr. 3,4,5,6 fac parte integranta din prezentul regulament.

ANEXA 3

ORIENTAREA

constructiilor fata de punctele cardinale

3.1. - Constructii administrative si financiar-bancare

Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar- bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

3.2. - Constructii comerciale

Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

3.3. - Constructii de cult

Conditile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Constructii de cultura

3.4.1 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 - 1.5.3 si 1.5.8 vor avea spatiile de lectura si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde incadrarea in zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura si a salilor de expunere, rezolvarile de fatada vor evita insorirea.

3.4.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale.

3.5. - Constructii de invatamant

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord-sud.

3.6. - Constructii de sanatate

3.6.1 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;

- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeasi orientare pentru cabinete, laboratoare si servicii tehnice.

3.6.3 Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7. - Constructii si amenajari sportive

Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;

- plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereti vitrati orientati sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport;

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de max. 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite si acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de max. 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe directia nord-sud, tintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientata nord, nord-est.

3.8. - Constructii de agrement

Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9. - Constructii de turism

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

3.10. - Constructiile de locuinte

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

ANEXA 4

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se va face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei.

4.1. - Constructii administrative

4.1.1 - Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10

- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a dupa caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:

- * accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;

- * accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;

- * aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial;

4.1.2 - Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avandu-se in vedere separarea de circulatia publica.

4.2. - Constructii financiar bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de cladiri financiar - bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

4.2.2 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. - Constructii comerciale

4.3.1 - Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare;

4.3.2 - In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;

4.4. - Constructii de cult

Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora.

4.5. - Constructii de cultura

4.5.1 - Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

4.5.2 - In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:

- alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;
- parcajele necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria a III-a;

4.6. - Constructii de invatamant

4.6.1 - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.

4.6.2 - Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

4.7. - Constructii de sanatate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- * strazi de categoria a IV-a de deservire locala;
- * strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- * cu o banda de circulatie de 3.5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10.0 m;

* cu doua benzi de circulatie de 7.0 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10.0 m;

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

4.8. - Constructii si amenajari sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.

4.8.2 - In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

* circulatia carosabila separata de cea pietonala;

* alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7.0 m latime;

* alei carosabile de circulatie curenta de min. 3.5 m latime;

* alei carosabile de serviciu si intretinere de min. 6.0 m latime;

4.9. - Constructii si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si intretinere.

4.10. - Constructii de turism

4.10.1 - Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de max. 25.0 m, vor avea o latime minima de 3.5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

4.10.3 - Numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - Constructii de locuinte

4.11.1 - 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 max. 25.0 m vor avea o latime de min. 3.5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25.0 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 servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30.0 m - o singura banda de 3.5 m latime;

- cele cu o lungime de max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel putin pe o latura si supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat;

4.11.2 - 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 servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de max. 30.0 m - o singura banda de 3.5 m latime;

- cele cu o lungime de 30 m pana la max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel putin pe o latura si supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat;

4.11.3 - Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

- * accese carosabile pentru locatari;

- * accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- * accese la parcaje si garaje;

4.12. - Toate categoriile de constructii

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3.0 m si o inaltime de 3.5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

ANEXA 5

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile:

5.1. Constructii administrative

5.1.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10, vor fi prevazute:

- a) cate un loc de parcare pentru 10 - 40 salariati;

- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:

- un spor de 10% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

- atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare;

5.1.2 - pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10 - 30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati;

5.2. - Constructii financiar - bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de constructii financiar - bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru clienti.

5.2.2 - In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

5.3. - Constructii comerciale

5.3.1 - pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- * un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

* un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 - 600 mp;

* un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600 - 2 000 mp;

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa;

5.3.3 - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

5.4. - Constructii de cult

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - Constructii culturale

5.5.1 - Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

* pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 si 1.5.2, cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;

* pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10-12 locuri in sala;

5.6. - Constructii de invatamant

5.6.1 - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru invatamantul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitatii de cazare.

5.7. - Constructii de sanatate

5.7.1 - Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

* pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.7, cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

* pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.8 - 1.7.10, cate un loc de parcare la 10 persoane angajate;

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - Constructii sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

* pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.1, 1.8.3 si 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;

* pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane;

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Constructii si amenajari de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.10. - Constructii de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 -10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. Constructii de locuinte

5.11.1 - Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de monitorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza:

- * cate un loc de parcare la 1-3 locuinte unifamiliale cu lot propriu;
- * cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu;
- * cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun;

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

5.12 - Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- * activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- * activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- * activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp;

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

ANEXA 6

SPATII VERZI SI PLANTATE

6.1. Constructii administrative si financiar- bancare

6.1.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, min. 15% din suprafata terenului.

6.1.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 si 1.2 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie, min. 10% din suprafata totala a terenului.

6.1.3 - Conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate din planuri urbanistice.

6.2. Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.

6.3. Constructii de cult

Pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de conditiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. - Constructii culturale

Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, in functie de capacitatea constructiei - 10-20% din suprafata totala a terenului.

6.6. Constructii de sanatate

6.6.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevazute spatii verzi si plantatii a interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie;
- parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/bolnav;

6.6.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10-15 mp/copil.

6.7. - Constructii si amenajari sportive

Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, min. 30% din suprafata totala a terenului.

6.8. Constructii de turism si agrement

Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

6.9. - Constructii de locuinte

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

6.10. - Constructii industriale

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

La randul ei zona a fost impartita in unitati si subunitati functionale. La baza au stat criteriile de omogenitate morfologica si functionala.

Contururile s-au delimitat prin axele strazilor si limitele cadastrale pe baza functiunii dominante.

Fiecare din unitatile si subunitatile mentionate au fost precizate prin cate un **indicativ zonal**.

In cadrul subunitatilor similare deoarece caracteristicile sunt similare, s-a formulat acelasi set de prescriptii. In consecinta fiecare unitate teritoriala de referinta identificata firesc printr-un indicativ zonal, va beneficia de fisa sa de prescriptii specifice anexata prezentului Regulament Local de Urbanism.

IV. PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- Art. 1 - Tipuri de subzone functionale
- Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei
- Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

- Art. 4 - Utilizari permise
- Art. 5 - Utilizari permise cu conditii
- Art. 6 - Interdictii temporare:
- Art. 7 - Interdictii permanente

3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale
- Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice
- Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul.
- Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament
- Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Art. 13 - Accese carosabile
- Art. 14 - Accese pietonale

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

Art. 15 - Racordarea la retelele existente

Art. 16 - Realizarea de retele noi

Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Art. 19 - Inaltimea constructiilor

Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 22 - Parcaje

Art. 23 - Spatii verzi

Art. 24 - Imprejmuiri

BORDEROUL FISELOR

Nr. crt.	Simbol UTR	Pagina
1.	LV1	25
3.	CM3	29

**FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA
LV1**

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuinte cu regim mic de inaltime D+P+1 sau P+1+M.

LV1 - reprezinta tipul dominant de locuire solicitat prin tema de proiectare si ca urmare a conditiilor rezultate in urma intocmirii studiilor preliminare.

Art. 1 - Tipuri de subzone functionale

- constructii de locuinte;

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

- rezidentiala;

Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei

- conform P.U.Z.;

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 - Utilizari permise

- locuinte individuale izolate si cuplate;
- lucrari tehnico - edilitare care servesc functiunile de baza;

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- Cladirile de locuit si anexele gospodaresti aferente acestora avand functiuni complementare celei de locuire (garaje, umbrare, anexe gospodaresti) vor avea dupa caz documentatii tehnice avizate si autorizate potrivit legii.

Art. 6 - Interdictii temporare:

- orice constructie pana la realizarea conditiilor mentionate mai sus, pana la corelarea cu traseele de strazi si retelele de utilitati si pana la intocmirea D.T.A.C. si P.T.+D.E.

Art. 7 - Interdictii permanente:

- orice constructii care nu indeplinesc conditiile mentionate anterior;
- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.).
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc)

3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale

- conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice

- conform P.U.Z.;

Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR

- nu este cazul;

Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament

- conform P.U.Z., nu mai putin de 5,0 m.

Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei

a. fata de limitele laterale si posterioare

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codului civil - cu modificarile ulterioare - si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 3.0 m;

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 13 - Accese carosabile

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:
- parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3.80 m si inaltime min. de 4.20 m;

Art. 14 - Accese pietonale

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

Art. 15 - Racordarea la retelele existente

- conform P.U.Z.

Art. 16 - Realizarea de retele noi

- se vor face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- conform P.U.Z., planşa Reglementari urbanistice A03 dar nu mai puțin de 500,0 mp. Frontul minim la strada va fi de 12 m in cazul constructiilor izolate, doar pentru parcelele in forma existenta la data aprobarii P.U.Z. Se recomanda sa nu se mai faca lotizari suplimentare fata de situatia propusa prin P.U.Z.

Art. 19 - Inaltimea constructiilor

- pentru toate cladirile noi inaltimea va fi, $H_{max} = 9$ m la streasina;

Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor

- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

- Procentul maxim de ocupare a terenului $POT_{max} = 25\%$;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului $CUT_{max} = 0.60$ mpAdc/mp teren;

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 22 - Parcaje

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:
- nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinta;
- in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele noi se va asigura un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;

Art. 23 - Spatii verzi

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren; Fiecare parcela va avea amenajata cu plantatii cel puțin o suprafata de 150 mp.

- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607,608 si 609;

Art. 24 - Imprejmuiri

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrunsă de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA
CM 3

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona mixta de locuinte si activitati complementare de comert si servicii

Cuprinde cladiri dispuse pe aliniament avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de $D+P+1+(M)$

Art. 1 - Tipuri de subzone functionale

- locuinte, sedii de firme si institutii care presteaza servicii (dispensar medical, punct farmaceutic, comert, cazare, alimentatie publica, sali multifunctionale, centre financiare, etc;

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

- locuinte, servicii si comert;

Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei

- birouri, alimentatie publica, sali multifunctionale, etc;

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 - Utilizari permise

- locuinte unifamiliale si functiuni complementare,
- sedii de companii si firme;
- servicii pentru intreprinderi si populatie;
- comert;
- pensiuni turistice, motel;
- servicii de alimentatie publica, catering, restaurante;
- servicii financiar bancare, de asigurari si consultanta financiara;
- posta si telecomunicatii;
- alte constructii din sfera enuntata mai sus;
- parcaje, etc;

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor (garaje, foisoare, etc.);

Art. 6 - Interdictii temporare:

- in cazul unor constructii care nu se incadreaza in seria utilizarilor permise enuntate anterior si a tuturor conditiilor si regulilor de amplasare, echipare si conformare, dar corespunde ca functiune, regim de inaltime si aspect specificului zonei, **se vor intocmi**

P.U.D.-uri sau **PUZ-uri** specifice (dupa caz), care vor urma acelasi traseu de avizare si aprobare cu prezentul P.U.Z.;

Art. 7 - Interdictii permanente:

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.).
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc);

3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale

- conform art. 17 si anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice

- conform P.U.Z.;

Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR

- nu este cazul;

Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament

- conform P.U.Z.;

Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei

a. fata de limitele laterale si posterioare

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (cu modificarile ulterioare) si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeaasi parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 3.0 m;

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 13 - Accese carosabile

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:

- parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu lățime min. de 3.80 m și înălțime min. de 4.20 m;

Art. 14 - Accese pietonale

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ

Art. 15 - Racordarea la rețelele existente

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

Art. 16 - Realizarea de rețele noi

- se vor face în condițiile respectării art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform P.U.Z.;

Art. 19 - Înălțimea construcțiilor

- pentru toate clădirile înălțimea la streșină va fi, $H_{max} = 10,0$ m

Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color și a fatadelor desfasurate (după caz) în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

- Procentul maxim de ocupare a terenului $POT_{max} = 25\%$;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului $CUT_{max} = 0,6$ mpAdc/mp teren;

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 22 - Parcaje

- conform art. 33 și anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea următoarelor:

- nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
- in cadrul fiecarei parcele se vor asigura parcare in garaje (in cladiri separate sau inglobate in cladiri) si locuri de parcare in aer liber;
- in cazul constructiilor care includ functiuni si activitati complementare functiunii de baza se vor asigura locuri de parcare pentru toate situatiile, in interiorul parcelei aferente, fara afectarea terenului apartinand domeniului public;

Art. 23 - Spatii verzi

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in interiorul parcelelor, prin autorizatia de construire se va obliga amenajarea de spatii verzi in suprafata de min 150 mp;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

Art. 24 - Imprejmuiri

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrunda de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

ANEXA _____ la HCL 84/28.05.2012
PRESEDINTE DE SEDINTA

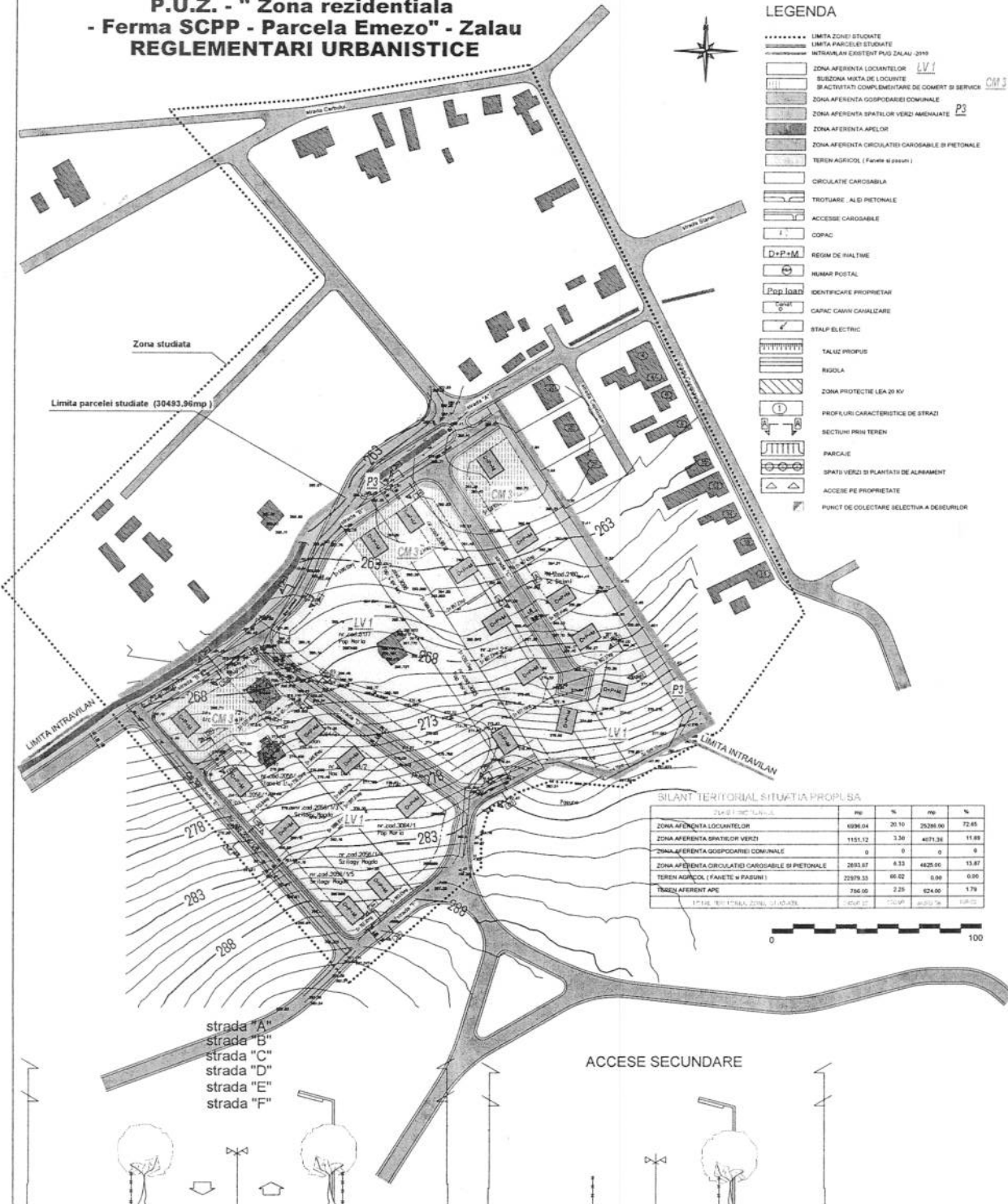


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

**P.U.Z. - "Zona rezidentiala
- Ferma SCPP - Parcela Emezo" - Zalau
REGLEMENTARI URBANISTICE**

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI STUDIATE
- INTRAVILAN EXISTENT PUS ZALAU - 2010
- ZONA AFERENTA LOCAUNTELOR LV1
- SUBZONA MATA DE LOCUINTE CM3
- SI ACTIVITATI COMPLEMENTARE DE COMERT SI SERVICII
- ZONA AFERENTA GOSPODARIEI COMUNALE P3
- ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI AMENAJATE
- ZONA AFERENTA APELOR
- ZONA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE
- TEREN AGRICOL (FANETE SI PASUNI)
- CIRCULATIE CAROSABILA
- TROTUARE, ALII PIETONALE
- ACCESIE CAROSABILE
- COPACI
- REGIM DE INALTIME D+P+M
- NUMAR POSTAL
- IDENTIFICARE PROPRIETARI
- CAPAC CASHI CAVALIARE
- STALP ELECTRIC
- TALUZ PROFUS
- REGOLA
- ZONA PROTECTIE LEA 20 KV
- PROFILURI CARACTERISTICE DE STRAZI
- SECTIUNI PRIN TEREN
- PARCAJE
- SPATIU VERZI SI PLANTATI DE ALBAMANT
- ACCESIE PE PROPRIETATE
- PUNCT DE COLECTARE SELECTIVA A DESEURILOR



SILANT TERITORIAL SITUATIA PROPIASA

	mp	%	mp	%
ZONA AFERENTA LOCAUNTELOR	6086.04	20.10	25288.00	72.85
ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI	1151.12	3.36	4071.36	11.89
ZONA AFERENTA GOSPODARIEI COMUNALE	0	0	0	0
ZONA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE	2893.87	8.33	4825.00	13.87
TEREN AGRICOL (FANETE SI PASUNI)	23379.33	66.62	0.00	0.00
TEREN AFERENT APE	736.00	2.28	624.00	1.79
TOTAL	30493.96	100.00	30493.96	100.00

0 100

profil "A-A"

profil "B-B"

Biro de arhitectura Goia & Mircea Nejur		Beneficiar: SC Baioni SRL & Asociati	
Sediu: str. Mihail Sadoveanu, nr. 10, Zalau		Documente proiectate: P.U.Z. - Zona rezidentiala - Ferma SCPP - Parcela Emezo - Zalau	
Calitatea: arh. Mircea Nejur	Semnat: [Signature]	Scara: 1:1000	Plan: A03
Proiectat: arh. Mircea Nejur	Verificat: arh. Mircea Nejur	Data: 25.03.2010	
REGLEMENTARI URBANISTICE			

ANEXA la HCL 84/28.05.2012
PRESEDINTE DE SEDINTA
[Signature]
[Stamp: JUDEȚUL ZALAU]

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
[Signature]
POTROVITA STELIAN

P.U.Z. - " Zona rezidentiala - Ferma SCPP - Parcela Emezo" - Zalau INCADRAREA IN TERITORIU



ANEXA la P.U.Z. nr. 28/2008
PRESEDINTIE DE SEDINTA

POP. EUGEN

str. 22 Decembrie 1989
Valea Zalaului

str. Gh. Doja

stadion fotbal

Valea Banchert

CONTRASPECIMEN
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

ZONA STUDIATA
parcela "Emezo" 3.48 ha

Cartier Merilor

nr. inreg. OAR Transilvania 3497/07.09.2006

birou de arhitectura
Doina & Mircea Nejur



str. Parcului nr. 4, mun. Zalau, jud. Salaj
tel./fax : 0260 662004, mobil : 0744 171944, 0744 165317

Beneficiar :
SC Baioni SRL & Asociatii

Denumirea proiectului :
PUZ - " Zona rezidentiala
Ferma SCPP - Parcela Emezo - Zalau "

plansa
U01

Calitatea	Nume	Semnatura	Scara	Faza : PUZ	Pr.nr. 23/23.05.2008
Sef proiect	arh. Nejur Mircea		1/5000	Denumirea plansei : INCADRAREA IN TERITORIUL LOCALITATII	
Proiectat	arh. Minodora Nejur		Data		
Verificat	arh. Nejur Mircea		ian. 2011		

