

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. 351 din 25 noiembrie 2021

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare și construire locuințe”, str. Mihai Eminescu, beneficiari Băgărean Călin și Băgărean Monica

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 70003 din 05.10.2021 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 70004 din 05.10.2021 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 431 din 06.04.2021, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 70004 din 05.10.2021;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 66215 din 21.09.2021, nr. 80478 din 15.11.2021, Avizul de oportunitate nr. 5 din 10.05.2021 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 617 din 25.05.2021, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 10 din 22.11.2021;

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

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

În temeiul art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art.139 alin.3 lit.e respectiv art.196 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare și construire locuințe”, str. Mihai Eminescu, pentru imobilul înscris în CF. nr. 73587 Zalău, nr. cad. 73587, în suprafață de 13.556 mp și CF. nr. 73588 Zalău, nr. cad. 73588, în suprafață de 201 mp, rezultate din dezmembrarea imobilului înscris în CF. nr. 72048 Zalău, nr. cad. 72048, în suprafață de 13.757 mp, documentație inițiată și finanțată de beneficiarii Băgărean Călin și Băgărean Monica, documentație **Anexă** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3. Perioada de valabilitate a documentației „**Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare și construire locuințe**”, str. Mihai Eminescu, beneficiari Băgărean Călin și Băgărean Monica, **este de 3 ani** de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

Art.4. Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției

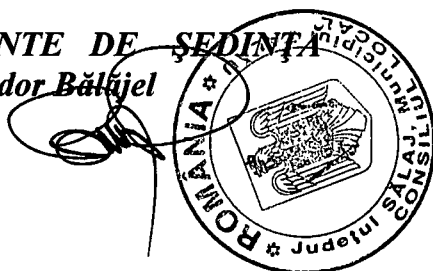
Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică
- Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Bălăjel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș

PLAN URBANISTIC ZONAL - str. Mihai Eminescu

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei

• **DENUMIREA LUCRARII** – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE

• **BENEFICIAR** - BĂGĂREAN CĂLIN și BĂGĂREAN MONICA

• **AMPLASAMENT** – Loc. Zalau, Str. Mihai Eminescu, Jud Salaj, Teren Nr. cad. 73587

• **PROIECTANT GENERAL**

AMV ARHIPRO SRL - Arhitect Vele Mihaela

Municipiul Cluj-Napoca, str. Mircea Eliade, Nr. 46H., Ap.6, Județul Cluj

Coordonator urbanism – Arhitect urb. Virginas Anca

• **DATA ELABORARII** – Iunie 2021

I.2. Obiectul P.U.Z.

• **Solicitari ale temei-program**

În urma stabilirii temei – program, documentatia de fata a fost intocmita la solicitarea beneficiarului în vederea parcelarii pentru construire locuinte individuale în regim izolat și cuplat a terenului identificat cu nr. cad. 73587, amplasat într-un UTR cu functiunea predominanta de locuire și partial cu functiunea de zona pentru spatii verzi, agrement, protectie. Conform planului de amplasament și delimitare a bunului imobil cu propunerea de dezlipire a terenului cu nr. cad. 72048, au rezultat doua numere cadastrale noi : Lot nr. cad. 73587 – pentru parcelare și Lot nr. cad. 73588 – pentru largirea strazii M. Eminescu.

Planul urbanistic zonal constituie documentatia care stabileste reglementarile specifice pentru zona studiata, stabileste obiectivele, actiunile și masurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei cuprinzatoare a situatiei existente. Analiza se va efectua pornind de la situatia juridica a terenului, posibilitatile oferite de echiparea tehnico-edilitara, caracteristicile terenului studiat precum și criteriile de functionalitate, urbanistice și arhitecturale.

Prezenta documentatie vine să raspunda prevederilor certificatului de urbanism nr. 431/6.04.2021, emis de Primaria Municipiului Zalau și este intocmita în conformitate cu metodologia de întocmire a documentatiilor PUZ, în vigoare.

Conform temei solicitate, prin PUZ se va schimba destinatia partiala a amplasamentului din UTR - SV3 - Zona spatii verzi, agrement, protectie (subzona perdele de protectie) în UTR - LFCm3 - Zona de locuinte și functiuni complementare (subzona locuintelor cu regim mic de inaltime și functiuni complementare propuse - situate în exteriorul limitei construite protejate); Se vor stabili conditiile de amplasare și conformarea constructiilor, suprafetele parcelelor și frontul la strada, modul de amplasare a constructiilor propuse fata de aliniament și fata de vecinatati, accesul auto și pietonal, modul de împrejmuire, inidicii urbanistici (POT și CUT) și regimul de inaltime. Reglementarile propuse pentru parcela vor genera o particularizare a UTR -ului astfel încat se va crea un nou UTR – LFCm3-A pentru amplasamentul studiat.

Documentatia se va elabora în scopul mobilarii terenului cu locuinte individuale în regim izolat și cuplat, având regimul de inaltime în corelare cu functiunea dominanta a zonei și recomandările studiilor geotehnice.

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata**

Conform PUG Zalau, aprobat prin HCL nr.117 /2010, terenul studiat face parte din UTR - LFCm3 - Zona de locuinte și functiuni complementare propuse și partial din UTR - SV3 - Zona spatii verzi, agrement,

protecție, fiind în prezent liber de construcții. Amplasamentul se află pe strada Mihai Eminescu, într-un cartier în care predomină zona de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare - situate în exteriorul zonei protejate.

La întocmirea planului urbanistic zonal se va studia terenul situat în intravilanul municipiului Zalău, în suprafața totală de 13.556 mp, aflându-se în proprietatea domnului Bagarean Calin și soția Bagarean Monica.

Documentația va oferi instrumentul necesar realizării unui concept unitar și coerent de dezvoltare a zonei, de echipare edilitară, prin corelarea cu Planul Urbanistic General al municipiului.

Prevederi ale PUG Zalău pentru :

Zona LFCm3 - Zona de locuințe și funcțiuni complementare (subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse - situate în exteriorul limitei construite protejate)

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe - locuințe unifamiliale / semicolective (max. 3 ap.) propuse, cu regim mic de înălțime D+P - D+P+1 / P+1.

Funcțiuni complementare admise în zona sunt:

- culturi agricole în cadrul parcelei aferente;
- anexe gospodărești;
- ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică, prestări servicii / profesii libere, dispensar / cabinet medical, sedii firme, dacă suprafața utilă este sub 200 mp,
- creșe / grădinițe, dacă suprafața utilă este sub 200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pt. copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

Utilizări permise - Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

Utilizări permise cu condiții - Orice intervenție din exteriorul limitei construite protejate, este condiționată de existența PUZ / PUD însoțit de un regulament, corelat cu cel de față;

Utilizări interzise

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

Zona SV3 - Zona spații verzi, agrement, protecție (subzona perdele de protecție)

Funcțiunea dominantă este de perdele de protecție - plantații și amenajări de benzi din vegetație forestieră / arboricolă existente și propuse.

Funcțiuni complementare admise în zona sunt:

- alimentație publică;
- mobilier urban (pergole, umbrare, bănci, jardiniere, cosuri de gunoi, panouri de afișaj, lampadare, chioscuri ziare, cabine telefonice, etc);
- locuri de joacă, terenuri de sport;
- alei, accese, parcuri, circulație pietonală și rețele tehnico-edilitare.

Utilizări permise :

- plantarea de arbori, arbuști / plante ierboase (flori, liane) / amenajări florare / plante agatatoare / gazon;
- ape curgătoare / statatoare, naturale sau artificiale;
- ziduri de sprijin, parapete, scări;
- bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat - circa 70% din teren;
- locuri de joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport - circa 10% din teren;

- pavilioane de expozitie, lectura, club, teatru in aer liber, alimentatie publica - braserie / cofetarie / bar - circa 10% din teren;
- alei, piste pentru biciclete / role - circa 10% din teren;

Utilizari permise cu conditii - Amplasarea constructiilor / amenajarilor se va face pe baza de PUZ/PUD.

Utilizari interzise - Orice altfel de constructie / amenajare decat cele enuntate la utilizari permise.

Categorii de lucrari necesare pentru realizarea investitiei in zona propusa UTR - LFCm3-A - Zona de locuinte si functiuni complementare (subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse - situate in exteriorul zonei protejate):

1. Construire locuinte individuale in regim izolat si cuplat
2. Racorduri la retele tehnico-edilitare existente pe str. Mihai Eminescu
3. Platforme gospodaresti si amenajari tehnico-edilitare
4. Sistemizarea verticala a terenului
5. Amenajarea platforme si alei de incinta
6. Amenajarea spatii verzi si plantate
7. Amenajarea strazilor de incinta pana la stratul de uzura

I.3. Surse documentare

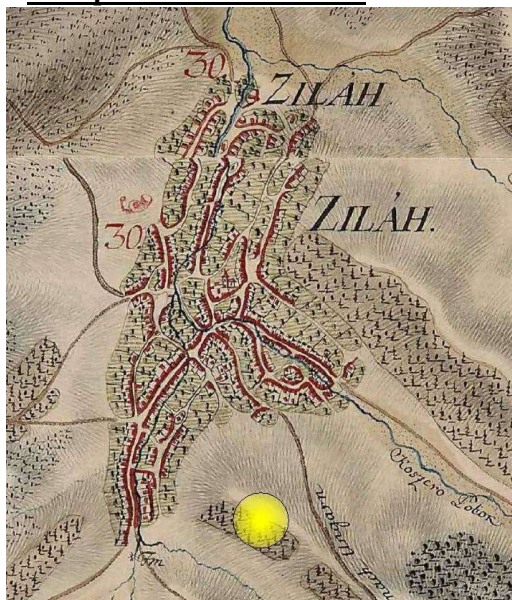
Documentatia are la baza

- Aviz prealabil de oportunitate nr. 5 / 10.05.2021
- Certificatul de Urbanism nr. 431 din 06.04.2021
- Ridicari topografice ale terenului in zona studiata cu curbe de nivel, amplasamentele cu toate utilitatile existente cat si vecinatatile, cu viza OCPI.
- Studiul geotehnic
- Planul de incadrare a zonei studiate la scara 1/500 si ortofotoplan la scara 1:5000
- Planul Urbanistic General al Municipiului Zalau si RLU aferent, aprobat prin HCL nr.117/2010
- Studiu istoric al Mun. Zalau
- Extrase din Carte Funciara privind proprietatile si suprafetele terenurilor studiate ce s-au obtinut de la O.C.P.I.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si cu modificarile si completarile ulterioare;
- Avand in vedere obiectul lucrarii, la elaborarea documentatiei s-a avut in vedere „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal”, reglementare tehnica cu indicativ: GM – 010 – 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 Aug. 2000.

II. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.1. Evolutia zonei

• Date privind evolutia zonei



Dezvoltarea localitatii s-a realizat extinzandu-se in partea de Est, Sud-Est, Sud si in mare parte catre Nord si Nord-Vest a vechii vetre, de-a lungul vailor principale. Prima reprezentare grafica a localitatii se gaseste in prima ridicare josefina realizata in perioada 1769-1773 (fig. 1), unde vatra localitatii, inclusiv trama stradala, este deja relativ bine constituita, destul de apropiata configuratiei de inceput de sec. XIX-XX dar, nu era formata configuratia cunoscuta a pietei centrale.

Se poate observa ca erau foarte bine definite vaile principale care traverseaza orasul (valea Zalau N-S, valea Sarmas E-V, Valea Mesesului NV-SE si Valea Rapoasa NV-SE) dar, valea Banchert si actuala strada Mihai Eminescu nu era formate in acea perioada. In urma studiului asupra hartii josefine se poate observa ca amplasamentul studiat se afla departe de limita construita a zonei centrale.

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

Elementele care caracterizeaza evolutia asezarii pana la al 2-lea razboi mondial se modifica incepand cu dec. 6 al sec. 20, cand incepe constructia noilor cartiere rezidentiale, menite sa rezolve problema locuirii numarului din ce in ce mai mare de locuitori, al unui oras care se transforma intr-un centru industrial si care in 1968 devine capitala de judet. O parte din noile cartiere rezidentiale se construiesc in afara asezarii istorice – la N de aceasta iar o parte, incepand cu 1971 se realizeaza pe terenul eliberat prin demolarea unor zone vechi, ocazie cu care se modifica partial traseele strazilor principale existente. Cu toate acestea, asezarea pastreaza portiuni insemnate din tesutul urban istoric, din care incorporeaza valori arhitecturale si urbanistice.

Municipiul este asezat intr-o zona deluroasa, cu un relief relativ accidentat, cu posibilitati de extindere limitate doar la depresiunea axata NS pe valea Zalau. Depresiunea Zalaului este cuprinsa intre culmea Mesesului la est si creasta Magurilor Simleului si Chilioarei la vest. Versantii sunt improprii pentru constructii, necesitand amenajari speciale si stabilizari pentru a se putea construi fara riscul alunecarilor de teren.

In raport cu relieful, localitatea s-a dezvoltat vectorial, de-a lungul vaii, succesiv unei dezvoltari initiale nucleice in vatra veche. Dezvoltarea orasului in raport cu peisajul a fost echipotentiala (paralela), orasul extinzandu-se in principal la nord de vatra veche (cartiere noi si zona industriala) si catre sud-est (cartiere rezidentiale)

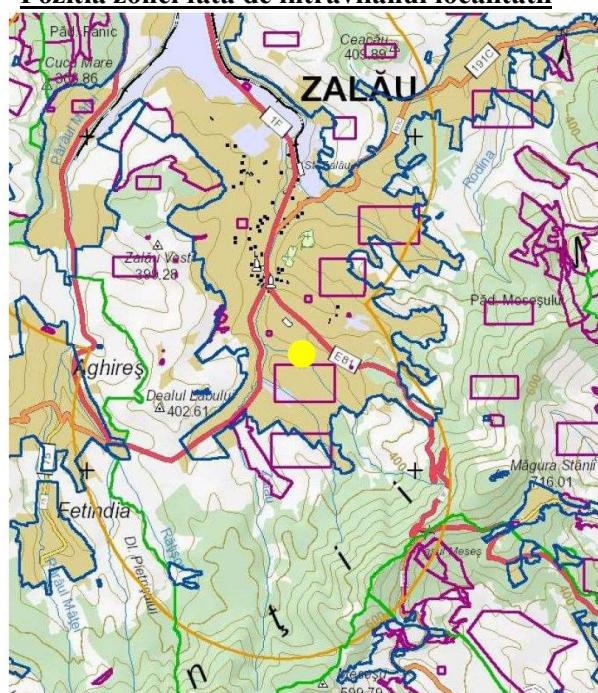
Valea Banchert strabate orasul pe zona de sud-est, parcursul sau fiind pozitionat in partea de sud a strazii Mihai Eminescu, intre Valea Mesesului si Valea Rapoasa.

• **Potential de dezvoltare**

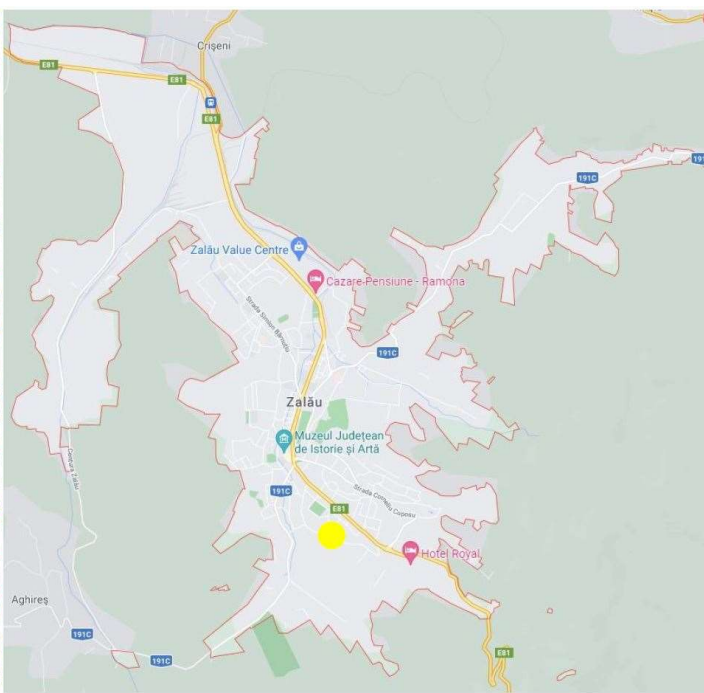
Planul urbanistic General al Municipiului propune pastrarea caracterului rezidential al zonei.

II.2. Incadrarea in localitate

• **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**



— LIMITA INTRAVILAN
● AMPLASAMENT STUDIAT



— LIMITA INTRAVILAN
● AMPLASAMENT STUDIAT

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

Terenul pentru care se doreste realizarea studiului PUZ este amplasat in intravilanul municipiului Zalau, in apropierea zonei centrale. Pentru a oferi o analiza coerenta, s-a abordat studiul segmentului delimitat de strada Mihai Eminescu si Valea Banchert, zona incadrata intre strada Gheorghe Doja si strada 22 Decembrie 1989.

Delimitarile perimetrului studiat sunt:

- NV – Teren proprietate privata Bejan Florin si Olimpia precum si teren proprietate privata cu nr cad. 68825

- NE – Str. Mihai Eminescu, nr. Cad. 70572
- SV – Valea Bankert
- SE - Teren proprietate privata cu nr cad. 69067

Strada Mihai Eminescu este o strada de-a lungul careia se dezvoltă un nou cartier rezidențial. În ceea ce privește organizarea tramei stradale existente, trama tradițională a fost semnificativ modificată prin generarea unor bulevarde largite, care leagă principalele intrări în oraș, completate cu strazi de legătură, care unesc principalele cartiere, strazi de deservire și strazi private. Una dintre strazile de legătură este strada Mihai Eminescu care face legătura dintre nucleul central al orașului (prin Str. Gh. Doja) și intrarea în localitate din direcția S-E (prin str. Gh. Doja și str. Vanatorilor). Unitățile teritoriale de referință întâlnite de-a lungul strazii sunt ISP2 - instituții și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate, LFCm2 - locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse situate în exteriorul limitei construite protejate, LFCm5 - locuințe cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate, SV1 – spații verzi publice/scurări, grădini, parcuri, SV3 - subzona perdele de protecție.

În general, sistemul de lotizare este la fel pe toată lungimea strazii, fiind un țesut urban cu parcelar tipic locuințelor individuale cu grădini. Parcelele au forme trapezoidale sau dreptunghiulare, dispuse perpendicular pe strada, cu locuințe retrase sau nu de la aliniament și de la limitele laterale. Mobilarea loturilor este la fel de variată, având în vedere diversitatea loturilor, respectiv diferitele moduri și perioade de construire. Pe segmentul strazii Mihai Eminescu, cuprinsă între strada Oborului și strada Vanatorilor, parcelele au rezerve mari de teren.

II.3. Elemente ale cadrului natural

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

În raport cu relieful, datorită situării într-un cadru natural deluros cu văi, dezvoltarea așezării a urmărit elementele naturale favorabile, valea și alte fire de apă în configurația sa spațială, dezvoltându-se de-a lungul văii Zalăului.

Pe amplasamentul studiat, terenul are aspectul unui versant cu o pantă de 9% înclinată spre albia Paraului Banchert.

Risc geotehnic moderat, iar categoria geotehnică este 2 (pentru zona I - spre strada Mihai Eminescu) și risc geotehnic redus iar categoria geotehnică 1 (pentru zona II la mijlocul amplasamentului și spre Paraul Banchert).

Conform STAS 6054-85 adâncimea a de îngheț este de 0,80 m.

II.3.1 Geologia și seismicitatea

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este situat în bazinul neogen al Silvaniei. Roca de bază este reprezentată prin argila marnoasă cenozoică sau cenozoică vinetie, peste care în cursul erelor geologice s-au depus orizonturi de straturi cuaternare reprezentate prin argile, argile prafoase, nisipuri, pietrisuri, nisipuri argiloase.

Amplasamentul se găsește în Bazinul Hidrografic superior al Raului Valea Zalăului, Sub bazinul Hidrografic Median al Paraului Banchert, pe malul drept al paraului în zona median inferioară a versantului. În forajele executate nu am întâlnit apă subterană până la adâncimea la care s-a forat, respectiv 4,00 m, ea aparând frecvent ca izvoare de coastă la adâncimi variabile de 2,00 – 4,00 m.

Conform Normativului STAS 11100/1993 terenul studiat se încadrează în zona de intensitate seismică cu gradul 6. Conform Normativului P100-1/2014 amplasamentul se încadrează în zona F cu coeficientul seismic $a_g = 0,10$ și perioada de colt $T_c = 0,7$.

II.3.2 Măsuri și recomandări:

- Fundarea se va face în stratele de argile sau argile prafoase iar adâncimea de fundare va fi stabilită în studiul geotehnic pentru proiectul tehnic pentru fiecare locuință în parte.
- Propunem executarea de expertize geotehnice pentru viitoarele obiective ce se vor construi pe amplasament în zona I și studii geotehnice fără expertize geotehnice pentru zona II (vezi planul de situație conf. studiului geo).
- Prezentul studiu geotehnic este valabil doar pentru faza de Plan Urbanistic Zonal.
- Pentru faza de proiect tehnic fiecare locuință va avea studiu geotehnic propriu.

II.4. Circulatia

Din punct de vedere al circulatiei, zona studiata este deservita de strada Mihai Eminescu, strada propusa spre modernizare cu profil transversal de 10.00 m avand cate o banda de circulatie pe sens, cu trotuare si spatii verzi. Imobilul cu nr. cadastral 70562, reprezentand strada Mihai Eminescu are categoria de folosinta drum si este adaptat zonei rezidentiale pe care o deserveste.

Amplasamentul este bine deservit de arterele de circulatie prezente in zona, cea mai importanta dintre acestea fiind strada Gh. Doja. Accesul auto si pietonal se realizeaza in proximitatea zonei centrale, direct din strada Gh. Doja dar si la intrarea in localitate, prin strada Vanatorilor.

II.5. Ocuparea terenurilor

• Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona este caracterizata de de functiunea preponderent rezidentiala UTR – LFCm3– zona locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse - situate in exteriorul zonei protejate.

• Relationari intre functiuni

In vecinatatea terenului studiat unitatile de referinta sunt: ISP2 – stadionul municipal, LFCm2 – locuinte unifamiliale /semicolective, LFCm3, LFCm5 – locuinte colective in zona strazii Gh. Doja, SV1, SV3 – perdele verzi de protectie a versanilor. (conform plan de incadrare in PUG).

• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe frontul de SV al strazii Eminescu, in UTR - LFCm3 exista o parcelare recenta pe doua randuri, cu case cuplate si regim de inaltime P+1. In baza planului cadastral putem afirma ca zona este in constituire, marea majoritate a parcelelor invecinate fiind fara constructii. Coeficientii urbanistici pentru zona studiata (inclusiv zonele invecinate) stabiliti prin PUG sunt POTmax – 25% si CUTmax – 0,6. Coeficienti existenti pe teren sunt POT – 0% si CUT – 0.

• Aspecte calitative ale fondului construit

Intreaga zona este ocupata de functiunea de locuire si majoritatea constructiilor se afla intr-o stare buna. Fondul construit s-a dezvoltat in regim de construire cu locuinte individuale izolate, semicolective si colective la inceputul strazii Mihai Eminescu.

• Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Amplasamentul are cai de comunicatie rutiere in stare buna de utilizare care fac legatura cu institutiile publice ale zonei, precum Stadionul Municipal, Primaria Municipiului Zalau, Piata Iuliu Maniu, Directia Judeteana pentru Cultura si Patrimoniu, Centrul National de informare si promovare turistica, Galeria de arta “Ioan Sima”, Colegiul National Silvania, Muzeul Judetean de Istorie si Arta, Finantele Publice.

Principalele puncte de alimentatie publica/supermarketuri se afla la o distanta de cca: 700 m (Penny) si 1000 m (Unicarm), accesul catre acestea fiind intr-o panta semnificativa.

• Asigurarea cu spatii verzi

In imediata vecinatate, pe strada Stadion, este amplasat Stadionul Municipal Zalau, unde se pot desfasura activitati sportive. Distanța pana la Parcul Central situat in centrul civic al orasului este de cca. 1500 m iar pana la Parcul Bradet de 1000 m.

• Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Terenul studiat se gaseste pe versant stabil. Prezenta alunecarilor de teren reiese si din faptul ca probele recoltate din foraj prezinta oglinzi de frictiune in forajul F1 (zona I) pe versant spre strada Mihai Eminescu (teren dificil) iar in zona de mijloc si spre Paraul Banchert terenul este bun, fara pericole de alunecari de teren de tipul curgeri plastice (forajele F2 si F3 – zona II).

Perimetrul cercetat se gaseste in bazinul hidrografic superior al Vaii Zalau, sub bazinul Hidrografic Median al Paraului Banchert, pe malul drept al paraului in zona median inferioara a versantului. Regimul apelor subterane este nepermanent, in forajele executate nu s-a gasit apa subterana pana la adancimea la care s-a forat, respectiv 4,00 m, ea aparand frecvent ca izvoare de coasta, la adancimi variabile de 2,00 – 4,00 m.

• **Principalele disfuncționalități**

1. Circulația auto și pietonală este deficitară:
 - drumuri amenajate la nivel de piatră spartă;
 - lipsa stratului de asfalt pe str. Mihai Eminescu;
 - lățimea străzii Mihai Eminescu este variabilă;
 - lipsa trotuarelor și a pistelor pentru biciclete;
2. Ocuparea terenurilor cu construcțiile existente s-a realizat haotic, nerespectând regulile de urbanism.
3. Lipsa spațiilor comerciale de proximitate.

II.6. Echipare edilitară

În zona există o infrastructură bine conturată. Rețelele stradale sunt pozate în strada Mihai Eminescu de unde pornesc racorduri către amplasamentul studiat. Terenul nu este traversat de rețele edilitare și nici nu se află în interiorul distanței de protecție a unor astfel de echipamente, astfel încât, modul de asigurare al utilitatilor se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zona.

II.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM(nr. 214/RT1999) - MLPAT(nr. 16/NN/1999) și ghidului de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism. Zona studiată nu ridică probleme deosebite de mediu.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

• **Relația cadrul natural – cadrul construit**

Zona ce se studiază este un spațiu neconstruit și neutilizat dar este un cadru natural favorabil pentru construcții noi. Terenul este înconjurat de proprietăți cu destinația de locuire. Cadrul natural, poziția parcelei, distanța mică față de centrul municipiului sunt propice pentru a se executa locuințe unifamiliale.

• **Evidențierea riscurilor naturale și antropice** - Nu este cazul

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

Căile de comunicație existente nu reprezintă riscuri de natură naturală. Accesul în zona se realizează direct din strada Gh. Doja spre strada Mihai Eminescu, propusă spre modernizare.

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

Pe Amplasamentul studiat nu există situri protejate.

• **Evidențierea potențialului balnear și turistic** – Nu este cazul

II.8. Opțiuni ale populației

Prezentă lucrare a primit Avizul de Oportunitate nr. 5 / 10.05.2021 din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, care a avizat oportunitatea realizării unui Plan Urbanistic Zonal, pentru reglementarea condițiilor de construire.

Zona studiată prin PUZ va beneficia de o îmbunătățire calitativă a vieții locuitorilor prin investiția propusă. Prin realizarea obiectivului se va salubritiza situl, se vor amenaja spații verzi, se vor crea locuri de muncă pe durata execuției și se vor construi locuințe noi. Această investiție va contribui la absorbția de taxe și impozite locale, stimulând astfel economia zonă.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile premergatoare PUZ-ului:

- PUG Zalau;
- Aviz de oportunitate nr. 5 / 10.05.2021
- Certificatul de Urbanism nr. 431 din 06.04.2021
- Ridicari topografice ale terenului in zona studiata cu curbe de nivel, amplasamentele cu toate utilitatile existente cat si vecinatatile, cu viza OCPI.
- Studiul geotehnic

Studiile premergatoare subliniaza oportunitatea realizarii unei astfel de investitii in zona studiata.

Argumentele sunt variate si tin atat de amplasare cat si de functiunea necorespunzatoare din prezent, parcela reprezentand o suprafata de teren neamenajat.

Toate studiile care s-au elaborat anterior releva posibilitatea construirii pe acest sit in conditii optime, pe baza documentatiilor anterior aprobate si a prezentei documentatii, neexistand impedimente in acest sens.

III.2. Prevederi ale PUG

In prezent, conform P.U.G. Zalau, zona studiata este incadrata in UTR LFCm3 - Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse situate in exteriorul limitei construite protejate.

III.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, deschizandu-se o panorama catre Valea Banchert, pozitionata in partea de sud-vest.

Se propune sistematizarea cadrului natural existent. Terenul liber de constructii va fi mobilat cu 40 de locuinte individuale in regim cuplat si 2 locuinte individuale in regim izolat. Se vor amenaja strazi pentru circulatii in interiorul ansamblului, accese auto si pietonale, imprejmui, spatii verzi si locuri de parcare in incinta fiecarei locuinte.

III.4. Modernizarea circulatiei

Artera majora de circulatie in zona studiata este strada Gh. Doja, strada cu dublu sens si trotuare pe fiecare parte, dotata cu semafoare si statii pentru transportul in comun, strada din care se face accesul auto si pietonal catre strada Mihai Eminescu.

Strada Mihai Eminescu se va amenaja pana la stratul finit de asfalt, momentan imbracamintea acesteia fiind din piatra sparta. Pe latimea parcelei studiate prin PUZ, strada are un profil transversal existent cu o latime variabila, de la 6.00 m pana la 10.00 m, nefiind amenajat cu trotuare.

Din suprafata totala a terenul studiat, conform Avizului de Oportunitate nr. 5 din 10.05.2021 din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism, pentru regularizarea sectiunii de 10.00 m a strazii Mihai Eminescu, s-a dezmembrat o portiune din teren cu suprafata de 201 mp conform extras CF nr. 73588. Propunerea este corelata cu proiectul in curs de elaborare care are ca scop amenajarea strazii Mihai Eminescu, proiect initiat de Primaria Municipiului Zalau.

Accesul auto si pietonal care se va amenaja pe amplasamentul studiat se va realiza direct din strada Mihai Eminescu. Avand in vedere ca, parcelarea se va realiza pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin 2 strazi paralele, cu fundatura si bucla pentru manevra de intoarcere la capat. Strazile se vor realiza cu sens dublu si va avea un profil de 7.00 m.

Pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu se va asigura:

- acces carosabil pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere;
- acces pentru interventii in caz de incendiu;
- accesul si zona carosabila sa nu fie obstructionata prin mobilier urban, ele sa fie pastrate libere in permanenta;
- se va prevedea minim 2.00mp spatiu verde pentru fiecare locuitor;
- min 1 loc de parcare amenajat in incinta pentru fiecare unitate individuala;
- inaltimea libera de trecere pe sub obstacole va fi de min 2,10m;
- stratul de uzura al circulatiei se va rezolva astfel incat sa impiedice alunecarea chiar si in conditii de umiditate;
- panta caii pietonale va fi in profil transversal max. 2%;
- rezolvarea echiparii edilitare;

III.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin realizarea planului urbanistic zonal se doreste crearea unei zone cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte individuale – izolate si cuplate – grupate tipologic in teritoriu), zona rezultata cu o structura urbana coerenta. Toata parcela va fi incdrata in UTR LFCm3-A.

Din punct de vedere al parcelarului, posibilitatile de organizare a zonei sunt restranse de configuratia parcelelor invecinate deja construite precum si de structura parcelarului care este una neregulata. Suprafata terenului este de 13.556 mp, cu front total la strada Mihai Eminescu de 99.47 m lungime, front compus din mai multe segmente. Planimetric, terenul are forma rectangulara neregulata, cu urmatoarele dimensiuni in plan : latura NE – 99.47 m, latura NV – 134.53 m, latura SV – 105.12 m si latura SE – 125.33 m.

Propunerea de mobilare urbanistica, conform planselor desenate, prezinta o asezare pe 4 randuri a cate 10 locuinte individuale cuplate, cu zona de circulatie auto si pietonala intre acestea.

Avand in vedere faptul ca terenul se evazeaza considerabil spre sud, s-a propus mobilarea si cu 2 locuinte individuale in regim izolat in partea de SV a amplasamentului.

UTR - LCFm3-A

Zona de locuinte si functiuni complementare (subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse - situate in exteriorul limitei construite protejate

• Reglementari

- front la strada de minimum 12 m pentru cladiri cuplate si izolate;
- suprafata minima a parcelei de 250 mp pentru cladiri cuplate;
- suprafata minimă a parcelei de 300 mp pentru cladiri izolate;
- retragerea fata de domeniul public - Str. Mihai Eminescu – min. 5m
- retragerea fata de strazile din incinta ansamblului residential – min. 5m
- retragerea fata de limitele laterale - min. 3 m pe o latura si 0 m pe latura opusa (Locuinte individuale cuplate);
- retragerea fata de limitele laterale – min. 3m (Locuinte individuale izolate);
- retragerea fata de limita posterioara - min. 2m (Locuinte individuale izolate si cuplate);
- inaltimea maxim admisibila va fi $D+P+M / P+1$;
- inaltimea maxima la streasina / atic va fi de 8.00 m fata de cota terenului amenajat;
- suprafetele minime rezervate pentru spatii verzi/plantate - locuinte izolate si cuplate : 40 % din S teren;

• Indicatori urbanistici

POT propus = 30%

CUT propus= 0,72

• Bilant teritorial

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren reglementat	13.556	100	13.556	100
Suprafata circulatii auto	-	-	2.114,79	15.60
Suprafata parcele pentru construire	-	-	11.441,21	84.06

III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

• **Alimentarea cu apa** - Asigurarea necesarului de apa se va face prin racordul la reseaua de apa existenta in zona si se va folosi in scop potabil si la igienizarea spatiilor. Apa calda se va asigura cu ajutorul centralei termice. In cazul functiunilor noi, breviarul de calcul privind dimensionarea racordului va stabili necesarurile pentru nevoile tehnologice, igienice si pentru interventie in caz de incendiu. Racordarea la reseaua edilitara se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

• **Canalizarea menajera** - Evacuarea apelor uzate menajere se face prin intermediul sistemului public de canalizare a carui ultima componenta este caminul de racord. Astfel, se va asigura prin racordarea la reseaua de canalizare existenta in zona. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

Extinderea retelei de apa si canalizare menajera pe strada Mihai Eminescu din Mun. Zalau este cuprinsa in proiectul CL18 – Extinderea retelelor de alimentare cu apa si canalizare in Mun. Zalau, proiect aflat in derulare prin Programul Operational Infrastructura Mare (POIM) 2020-2022. In acest proiect este cuprinsa

executarea bransamentelor si racordurilor de canal pana la limita de proprietate, pentru toate imobilele. Dupa finalizarea, receptia si predarea retelelor la Compania de Apa Somes S.A. pentru operare, se va putea realiza caminul de bransament, caminul de record si cuplarea la retea a imobilelor.

Canalizare menajera din incinta se va realiza prin pompare in retea in curs de executie din str. Mihai Eminescu.

- **Canalizarea pluviala** - Apele pluviale de pe acoperisul cladirii vor fi dirijate prin intermediul unei retele de canalizare catre colectorul natural din zona, localitatea nefiind conectata la o retea publica de ape pluviale.

- **Alimentarea cu energie electrica** – Obiectivul nu este amplasat in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie publica si se incadreaza in distantele normate fata de acestea. Alimentarea se va asigura prin racordarea la retea de distributie existenta in zona, retea electrica de joasa tensiune. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

- **Alimentarea cu gaze naturale** – Pe amplasament nu exista sistem de distributie de gaze natural. Alimentarea se va asigura prin racordarea la retea de distributie existenta in zona. Reteaua de incinta va fi astfel dimensionata incat sa asigure necesarul pentru buna functionare a investitiei. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

- **Alimentarea cu energie termica** - se va asigura in sistem individual prin radiatoare alimentate cu apa calda sau incalzirea in pardoseala ce vor fi racordate la centrala termica cu functionare pe combustibil gazos. Gazele de ardere de la centrala termica sunt dispersate in atmosfera prin cosul de dispersie amplasat pe peretele exterior.

- **Telecomunicatii** – se va asigura prin racordarea la retea de distributie existenta in zona. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

- **Asigurarea conditiilor de protectie a mediului** - la depozitarea deseurilor recuperabile se face prin colectarea selectiva in pubele si valorificarea acestora prin firme specializate. Deseurile nerecuperabile, in timpul executiei lucrarilor de constructii, se vor transporta la un depozit autorizat.

- **Deseurile menajere si ambalaje** se colecteaza in pubele metalice sau PVC si se vor transporta prin intermediul unei firme de salubritate.

Toate lucrarile edilitare se vor realiza dupa obtinerea avizelor necesare de la regiile si societatile implicate

III.7. Protectia mediului

Proiectul nu prevede activitati cu impact negative care sa afecteze in vreun mod mediul inconjurator. Functiunea propusa nu va genera zgomote sau vibratii, intrucat nu exista echipamente tehnice sau de orice alta natura care sa genereze acest gen de poluare. In cadrul amenajarilor exterioare sunt propuse plantatii de arbori, arbusti si vegetatie joasa.

Singurul impact pe termen lung pe care il are acest proiect in zona este traficul suplimentar care se va crea, insa acesta va putea fi sustinut de retea de drumuri existenta.

Se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare cu privire la protectia mediului.

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

Natura activitatilor, substantelor, produselor, reziduurilor nu vor determina contaminari ale solului, ale apei freatic, degajari de mirosuri, gaze de ardere, substante nocive viabile sau neviabile, radiatii.

Instalatiile de productie, stocare, transport si evacuare a substantelor, produselor, reziduurilor nu vor determina contaminari ale solului si ale apei freatic.

- a) **Protectia calitatii apelor**

Atat apele uzate menajere, cat si cele pluviale vor fi colectate corespunzator. Apele uzate menajere evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor”. Statia de pompare ape uzate menajere este amplasata in partea de sud a amplasamentului, cu o capacitate de a evacua debitul de ape uzate menajere calculat pentru toate imobilele.

Pentru preluarea corecta a apelor pluviale se propune o retea de canalizare pluviala executata in sistem gravitational pentru preluarea apelor pluviale de pe platformele pavate. Apele meteorice de pe cladire se vor prelua si conduce in retea de canalizare pluviala exterioara printr-un sistem de receptoare si conducte verticale.

b) Protectia aerului

Una dintre sursele de poluanti ai aerului generate de noua functiune o reprezinta gazele de esapament rezultate de la masini si utilitaje in timpul functionarii dar si praful rezultat de la rulara mijloacelor de transport pe caile de acces din incinta obiectivului, executia sistematizarii pe verticala, imprastiere balast, pamant, compactare, construire, etc. O alta sursa de poluanti ai aerului este prezenta sub forma centralelor termice, care folosesc gaze naturale pentru incalzire, insa acestea elibereaza in atmosfera gaze conventionale, in limitele admise de reglementarile in vigoare.

In privinta lucrarilor de constructie, masurile de diminuare a impactului se adreseaza controlului operatiunilor de manevrare a maselor de pamant.

Ca si masuri pentru reducerea la minim a impactului produs asupra calitatii aerului pe timpul efectuarii lucrarilor de constructie, se recomanda:

- respectarea graficelor de lucru pentru fiecare tronson in parte;
- transportul materialelor de umplutura in cadrul amplasamentului, dar si in afara acestuia, se poate face cu ajutorul unor autoutilaje dotate cu prelate de protectie a materialului transportat pentru evitarea imprastierii de particule cu ajutorul vantului;
- pentru evitarea raspandirii prafului pe o raza mai mare se recomanda ca in special in zilele cu conditii nefavorabile sa nu se limiteze activitatile de sapare;
- asigurarea unei umiditati adecvate a materialului excavat/transportat/imprastiat poate conduce la reducerea emisiilor cu 40%. Solutia umectarii trebuie avuta in vedere la nivelul drumurilor parcelelor neasfaltate, prin aceasta asigurandu-se o reducere considerabila a debitelor de particule emise ca urmare a traficului utilajelor sau a actiunii vantului;
- oprirea motoarelor utilajelor in perioadele in care nu sunt implicate in activitate si in care se realizeaza descarcarea materialelor.

Se propune aplicarea unor tehnologii de executie moderne, a unor materiale putin agresive pentru mediu si a unei mecanizari avansate.

Nu vor fi alte surse de poluanti si nu vor fi necesare nici lucrari speciale de captare sau dispersie in atmosfera.

Astfel, in conditii de respectare a masurilor prevazute prin proiect, impactul generat de activitatile de construire a obiectivului de investitie asupra aerului ambiantal se considera ca se va incadra la un nivel acceptabil pentru factorul de mediu aer.

Igiena aerului implica asigurarea calitatii aerului in spatiile interioare, respectiv crearea unei ambianti atmosferice optime, astfel incat sa nu existe degajari de substante poluante provenite din exteriorul sau interiorul cladirii (sol, materiale de constructii, activitati curente, etc.)

c) Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

In cazul investitiei propuse nu exista probleme cu zgomotul, zona fiind propusa pentru locuire.

Sursele de zgomot si vibratii in perioada executiei, provin de la utilajele de executie si de la traficul auto. Protectia acustica trebuie asigurata atat din exterior spre interior cat si din interior spre exterior.

Pentru a se diminua zgomotul generat de sursele mentionate anterior si pentru a fi respectate nivelele de zgomot, conform legislatiei in vigoare, sunt recomandate masuri de protectie impotriva zgomotului si anume:

- in vederea atenuarii zgomotelor si vibratiilor provenite de la utilajele in functiune si mijloacele de transport, se va asigura dotarea acestora cu echipamente de reducere a zgomotului, mai bine spus, folosirea de utilaje si mijloace de transport silentioase;
- pentru a nu se depasi limitele de toleranta admise, in perioada de executie, utilajele si mijloacele de transport folosite vor fi verificate periodic pentru mentinerea performantelor tehnice;
- intretinerea si functionarea la parametrii normali a mijloacelor de transport, utilajelor de lucru, precum si verificarea periodica a starii de functionare a acestora, astfel incat sa fie atenuat impactul sonor;
- pentru protectia antizgomot, se impune amplasarea unor constructii/ depozite ale santierului, depozite de materii prime (daca este cazul), astfel incat acestea sa reprezinte ecrane intre zona de lucru si zonele locuite.
- utilizarea usilor si geamurilor termoizolante precum si utilizarea de materiale fonoabsorbante la pereti, tavane pentru constructiile propuse.

d) Protectia impotriva radiatiilor

Nu sunt necesare masuri speciale de protejare impotriva radiatiilor intrucat functiunea propusa – de locuire nu genereaza nici un fel de radiatii.

e) Protectia solului si a subsolului:

Pentru a evita poluarea accidentala a solului din zona evaluata, in timpul lucrarilor de executie, toate lucrarile vor fi efectuate cu respectarea stricta a normelor in vigoare. Astfel, va fi acordata o atentie mare respectarii normelor legale privind stocarea si transportul deseurilor menajere.

De asemenea se impune:

- respectarea cailor de acces pentru utilaje;
- respectarea locului de parcare si de reparatii pentru utilajele terasiere si de transport;
- deseurile menajere generate de activitatea umana din incinta se vor depozita in containere sau pubele special amplasate in incinta santierului in acest scop;

- manipularea volumelor de pamant excavat numai in spatiul destinat lucrarilor;
- asigurarea unui bun management al materialelor in timpul lucrarilor de executie.

In scopul diminuarii impactului asupra solului in timpul perioadei de exploatare, se vor amenaja:

- cai de acces, platforme, retele de canalizare ape pluviale;
- parcuri;
- zone verzi, plantatii de protectie.

In scopul diminuarii impactului asupra subsolului, se vor considera urmatoarele masuri:

- preluarea deseurilor periodice;
- intretinerea separatorului de hidrocarburi;
- intretinerea cailor de acces, platformelor si echipamentelor;
- amenajarea parcarilor si a zonelor verzi.

La finalul lucrarilor trebuie refacut terenul - vegetatia pe locul organizarii de santier trebuie adusa cat mai aproape de forma initiala. Spatiul liber dintre locuinte, aliniament si limitele laterale va fi amenajat peisagistic.

Orice poluare accidentala din vina executantului lucrarii se va elimina operativ de catre acesta si orice prejudiciu adus mediului de catre executant se va rezolva de catre acesta pe cheltuiala proprie.

Impactul lucrarilor de constructie si amenajare a zonei consta in principal din depunerea prafului rezultat din diferitele activitati de excavare, constructie si transport pe suprafete de teren neafectate in mod direct de lucrarile de constructie.

Intensitatea impactului prafului asupra solului depinde de mai multi factori printre care: apropierea de sursele majore producatoare de praf, directia vanturilor dominante.

Se considera ca realizarea obiectivului propus nu aduce modificari semnificative in activitatea biologica a solurilor, a calitatii, vulnerabilitatii si rezistentei acestora.

f) Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul.

g) Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

In vecinatatea amplasamentului nu exista monumente istorice si de arhitectura, alte zone asupra carora exista instituit un regim de restrictie, zone de interes traditional.

h) Prevenirea si gestionarea deseurilor generate pe amplasament in timpul realizarii proiectului / in timpul exploatarei, inclusiv eliminarea

Deseurile generate in perioada de exploatare a constructiilor sunt deseuri de natura menajera, rezultate din functiunea de locuire. Aceste deseuri se vor colecta in containere pe o platforma special amenajata pe amplasament si vor fi evacuate de catre o firma de specialitate conform unui contract incheiat in prealabil. Beneficiarul are obligatia sa incheie/mentina contracte de prestari servicii cu firme autorizate de colectarea publica a diferitelor tipuri de deseuri.

Nu sunt necesare masuri speciale pentru deseuri cu pericol de contaminare sau alte tipuri de materiale care sa necesite o manipulare speciala.

Atat in timpul perioadei de executie a lucrarilor de constructii cat si in timpul folosintei constructiei, beneficiarul si antreprenorul general au obligatia de a gestiona si/sau depozita deseurile rezultate in urma activitatilor prestate, respectand normele legislative in vigoare:

- Legea nr.426/2001-pentru aprobarea O.U.G. nr.78/2000 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 465/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 16/2001 privind gestionarea deseurilor industriale reciclabile;
- H.G. nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor,

- Legea nr.360/2003 completata cu Legea nr.263/2005 privind regimul substantelor si preparatelor chimice periculoase.
- H.G. nr. 621/2005 privind gestionarea ambalajelor si a deseurilor de ambalaje,
- H.G. Nr. 856/2002- privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase;
- H.G. 1132/2008 privind regimul bateriilor si acumulatorilor si al deseurilor de baterii si acumulatori.
- H.G. Nr. 441/2002 – pentru modificarea si completarea Hotărârii Guvernului Nr.662/2001 privind gestionarea uleiurilor uzate;

- i) Gospodărirea substantelor si preparatelor chimice periculoase
Nu este cazul.

• **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Terenul pe amplasament are aspectul unui versant cu o panta inclinata spre albia Paraului Banchert. Prezenta alunecarilor de teren reiese si din faptul ca probele recoltate din foraj prezinta oglinzi de frictiune in forajul F1 (zona I) pe versant spre strada Mihai Eminescu (teren dificil) iar in zona de mijloc si spre Paraul Banchert, terenul este bun fara pericole de alunecari de teren de tipul curgeri plastice (forajele F2 și F3 – zona II).

Studiul geotehnic releva faptul ca pe amplasamentul cercetat lucrarile se vor incadra in CATEGORIA GEOTEHNICA 2 (zona I – spre str. M. Eminescu) si CATEGORIA GEOTEHNICA 1 (zona II – de la mijlocul terenului spre Valea Banchert), cu RISC GEOTEHNIC REDUS.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului in vederea colectarii corecte a apelor de pe suprafetele invecinate si coborarea acestora catre rigolele si canalele colectoare proiectate.

Pentru asigurarea stabilitatii terenului se vor planta arbori si pomi cu radacini pivotante , care vor arma straturile si vor trage apa din teren.

Inundabilitatea amplasamentului poate fi stabilita doar pe baza unui studiu de inundabilitate, latura sud-vestica fiind riverana cu valea Banchert, curs de apa necadastrat.

• **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Apele uzate menajere evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor”.

Apele meteorice de pe cladire se vor prelua si conduce in reseaua de canalizare pluviala exterioara printr-un sistem de receptoare si conducte verticale. Nu este necesara preepurarea apelor meteorice provenite de pe invlitoare.

• **Depozitarea controlata a deseurilor**

Deseurile generate in perioada de exploatare a constructiilor sunt deseuri de natura menajera, rezultate din functiunea de locuire. Aceste deseuri se vor colecta in containere pe o platforma special amenajata pe amplasament si vor si evacuate de catre o firma de specialitate conform unui contract incheiat in prealabil. Beneficiarul are obligatia sa incheie/mentina contracte de prestari servicii cu firme autorizate de colectarea publica a diferitelor tipuri de deseuri.

Nu sunt necesare masuri speciale pentru deseuri cu pericol de contaminare sau alte tipuri de materiale care sa necesite o manipulare speciala.

• **Recuperarea terenurilor degradate**

Nu este cazul.

• **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Spatiile libere din jurul imobilelor propuse se vor amenaja cu spatii verzi si vegetatie inalta si platformele de la strada destinate parcarii autoturismelor vor fi deasemenea incadrate de zone inerbate.

Pentru parcelele rezultate pentru construire de locuinte, in prezenta documentatie, se va respecta procentul minim de spatii verzi prevazute in PUZ..

• **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

- **Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

Spatiile libere din jurul imobilului propus se vor amenaja ca spatii verzi cu vegetatie inalta si joasa. Datorita intinderii reduse a proiectului si a interventiei minimale pe care acesta o presupune se impune refacerea peisagera.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore**

Caile de comunicatie, respectiv arterele de circulatie ce delimiteaza situl, sunt dimensionate in propunerile de dezvoltare urbanistica, astfel incat sa faca fata traficului suplimentar generat de cei care vor locui in zona.

Reteaua edilitara existenta este dimensionata sa raspunda necesarului tuturor imobilelor de pe amplasament, iar imobilul propus se va racorda la toate utilitatile existente in zona.

III.8. Obiective de utilitate publica

Conform Legii 213/1998 s-a identificat tipul de proprietate asupra bunurilor imobile – terenuri + circulatii din zona studiata.

In zona sunt doua tipuri de proprietati:

- Terenuri in proprietatea privata a beneficiarilor;
- Terenuri in proprietatea domeniului public – cai de circulatie publice (auto, pietonale, spatii verzi);

Conform Planului Urbanistic General Zalau, pe amplasamentul studiat nu exista servituti de utilitate publica.

Din suprafata totala a terenul studiat, conform Avizului de Oportunitate nr. 5 din 10.05.2021 din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism, pentru regularizarea profilului strazii Mihai Eminescu, se va dezmembra o portiune din teren avand suprafata de 200.79 mp, si se va inscrie in C.F. cu destinatia teren rezervat pentru servitute de utilitate publica.

IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In vederea stabilirii de interventii a reglementarilor si a restrictiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

- tipul de proprietate a terenurilor
- stabilirea coerenta a functiunii zonei
- incadrarea in Planul Urbanistic General
- circulatii si echipare edilitara.

Prin implementarea reglementarilor ce se vor stabili in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile. Planul urbanistic zonal are un caracter de reglementare specifica dezvoltarii urbanistice a zonei studiate si nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei. Prevederile P.U.Z. – ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite sa raspunda direct necesitatilor de dezvoltare a zonei.

Prin propunere se vor trata urmatoarele categorii generale de probleme :

- organizarea circulatiei ;
- zonificarea functionala a terenului ;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, retragerile fata de limitele laterale, retragerea fata de limita posterioara, regim de inaltime, P.O.T., C.U.T., etc)
- dezvoltarea retelelor edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- masuri de eliminare a efectelor unor eventuale riscuri naturale si antropice ;
- masuri de protectie a mediului ;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii – incluse in regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.;

Obiectivul propus indeplineste cumulat urmatoarele conditii :

- acces direct carosabil si pietonal ;
- posibilitatea de racordare la retelele edilitare propuse;
- asigurarea parcarii in interiorul limitei de proprietate;

Pentru fluidizarea circulatiei in zona, propunem intr-o etapa ulterioara de dezvoltare, realizarea de piste pentru biciclisti de-a lungul vaii Banchert, deoarece acestea nu sunt prevazute in profilul propus al strazii Mihai Eminescu.

• Mod de integrare in zona

Modul de integrare al propunerii va fi unul de tip modern, cu materiale de calitate, care va tine cont de contextul urbanistic si natural al zonei si in acelasi timp va asigura continuitatea tipologiei rezidentiale existente.

Prin realizarea planului urbanistic zonal se doreste crearea unei zone cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte individuale – izolate si cuplate – grupate tipologic in teritoriu), zona rezultata cu o structura urbana coerenta.

Din punct de vedere al parcelarului, posibilitatile de organizare a zonei sunt restranse de configuratia parcelelor invecinate deja construite precum si de structura parcelarului care este una neregulata.

Propunerea este corelata cu proiectul in curs de elaborare care are ca scop amenajarea strazii Mihai Eminescu, proiect initiat de Primaria Municipiului Zalau.

Propunerea de mobilare urbanistica, conform planselor desenate, prezinta o asezare pe 4 randuri a cate 10 locuinte individuale cuplate, cu zona de circulatie auto si pietonala intre acestea.

Avand in vedere faptul ca terenul se evazeaza considerabil spre sud, s-a propus mobilarea si cu 2 locuinte individuale in regim izolat in partea de SV a amplasamentului.

• Consecinte economice si sociale

Intreaga zona aflata in vecinatatea parcelei studiate este incadrata in unitatea teritoriala UTR_LFCm3 cu functiunea dominanta de locuire. Prin PUZ-ul propus, parcela va primi aceeasi functiune pastrandu-se astfel caracterul rezidential al zonei.

Avand in vedere ca stadiul de dezvoltare al zonei este unul mai putin coerent si neuniform dar cu un acces facil catre centrul orasului, este necesara atat realizarea de constructii noi de calitate superioara pe terenurile libere cat si modernizarea strazilor existente, pentru crearea unei structuri urbane functionale si bine integrate la nivelul orasului.

La nivel arhitectural, se doreste o abordare moderna, cu materiale de calitate si o relatie buna cu vecinatatile fondului construit existent. Analiza facuta asupra cvartalului denota faptul ca propunerile sunt

conforme cu zona studiata. Propunerea de mobilare a terenului va produce modificari economice si sociale in sensul imbunatatirii imaginii urbane si a ridicarii standardului de locuire printr-un model de buna practica privind gestionarea eficienta a teritoriului si a tehnologiilor aplicate.

- **Categorii de costuri**

Realizarea obiectivelor propuse conform planului urbanistic zonal se va face de catre beneficiar, pe baza investitiilor private.

- **Punct de vedere al elaboratorului asupra solutiei propuse**

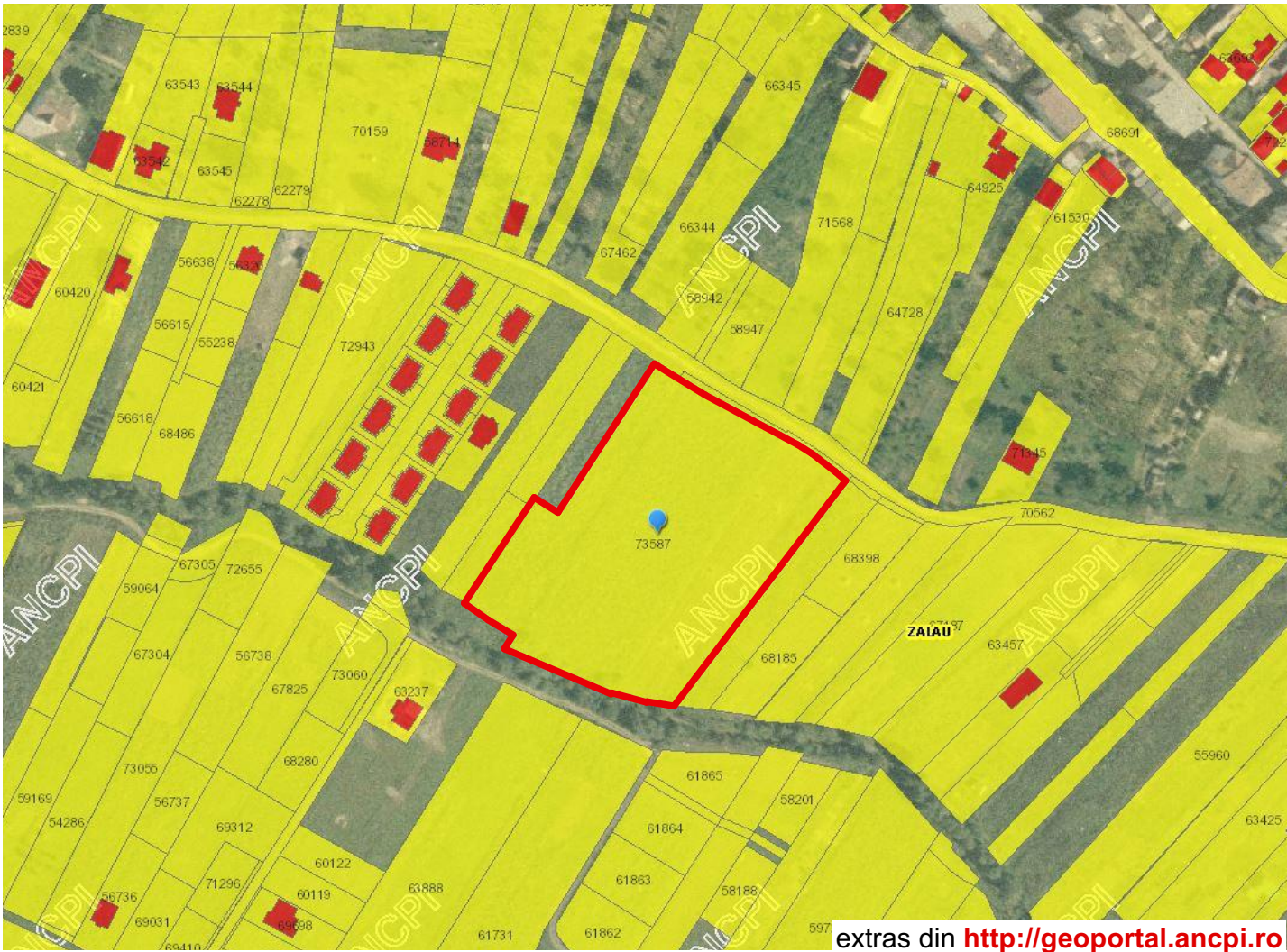
Realizarea Planul Urbanistic Zonal, ca element de aprofundare a prevederilor urbanistice din zona, este important sa ofere beneficiarului instrumente tehnice pentru edificarea unor constructii care sa se plieze pe un model urban echilibrat si care sa puna de acord optiunile individuale cu programul de dezvoltare durabila a localitatii.

Din punct de vedere urbanistic si arhitectural constructiile vor respecta regulile de construire si inaltime, se vor folosi materiale de finisaj de calitate si culori naturale, incadrandu-se subtil in peisajul existent.

Ulterior aprobarii documentatiei de urbanism se vor derula operatiunile cadastrale pentru dezmembrare, atat pentru parcele cat si pentru drumuri si se va demara procesul de obtinere a autorizatiilor pentru construire.

Intocmit: Arh. Vele Mihaela

Verificat: Arh. Urb. Virginas Anca

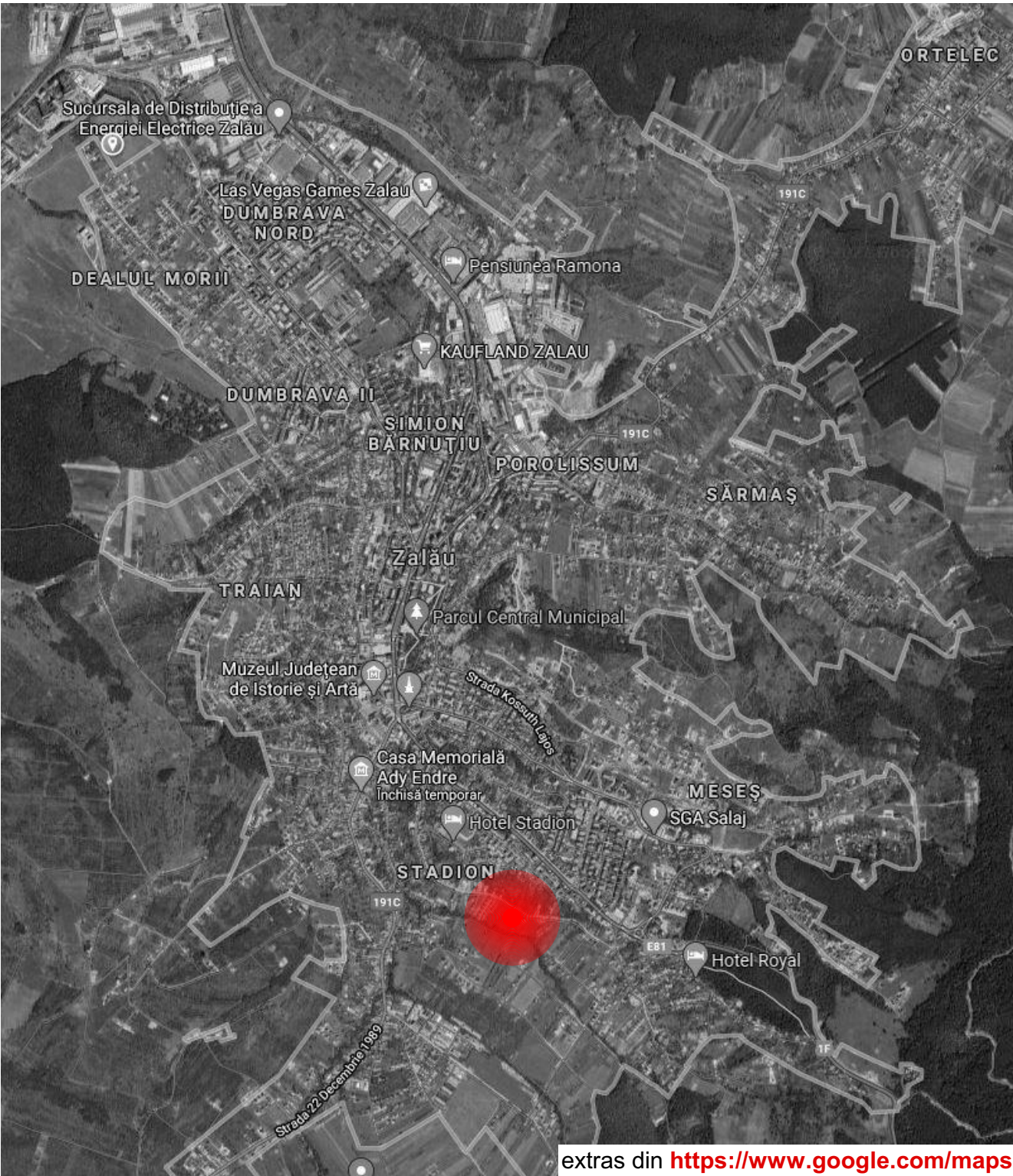


extras din <http://geoportal.ancpi.ro>

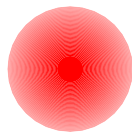


extras din <https://www.google.com/maps>

PARCELA STUDIATA
Nr. cadastral : 73587
S. teren : 13.556 mp



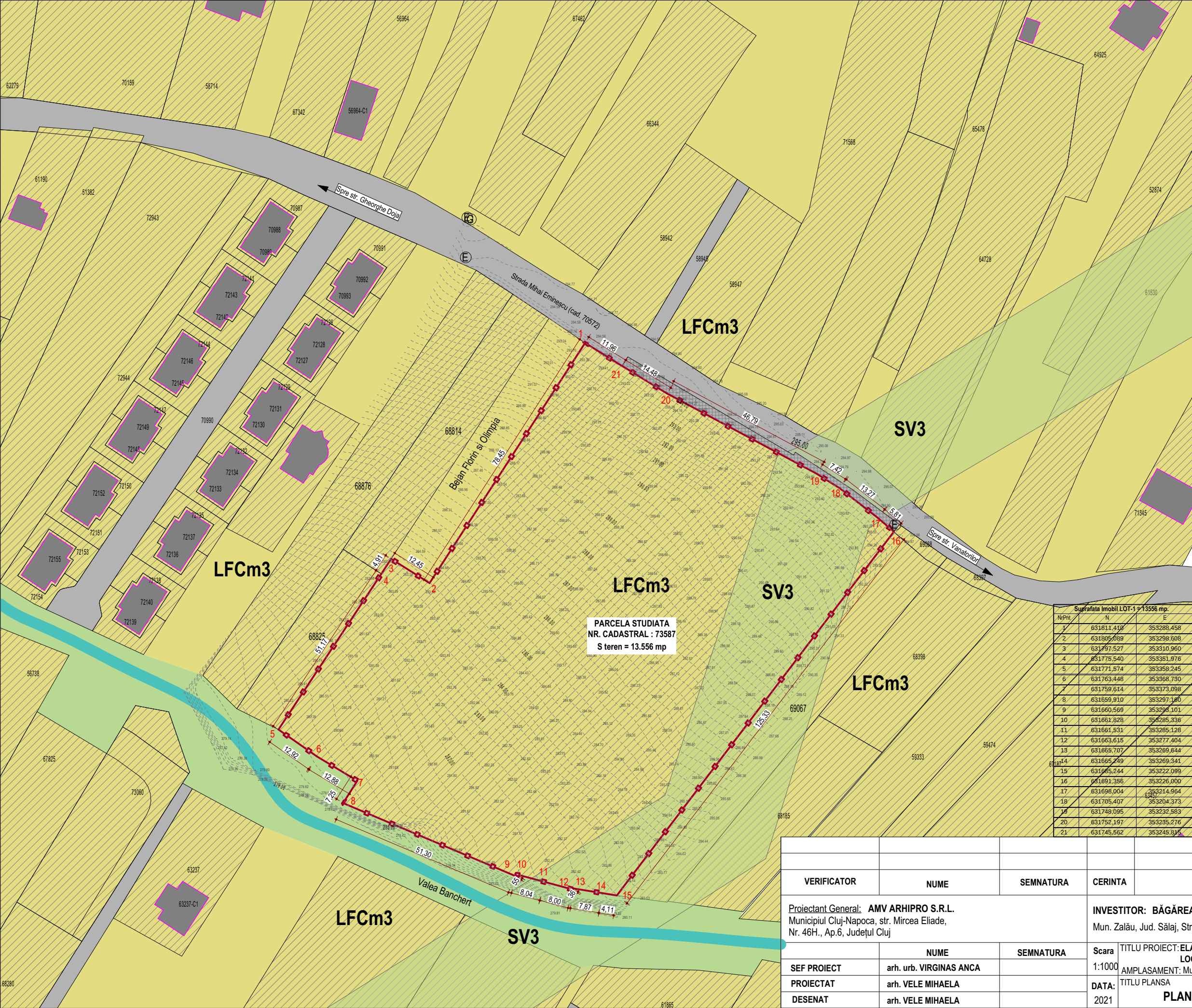
extras din <https://www.google.com/maps>



ZONA STUDIATĂ - CONFORM PUG 2010

UTR : LFCm3 - Zona de locuinte si functiuni complementare (subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse - situate in exteriorul zonei protejate)
UTR : SV3 - Zona spatii verzi, agrement, protectie (subzona perdele de protectie)

VERIFICATOR	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT/DATE	
Proiectant General: AMV ARHIPRO S.R.L. Municipiul Cluj-Napoca, str. Mircea Eliade, Nr. 46H., Ap.6, Județul Cluj			INVESTITOR: BĂGĂREAN CĂLIN și BĂGĂREAN MONICA Mun. Zalău, Jud. Sălaj, . . .		Proiect nr. 2 / 2021
SEF PROIECT	arh. urb. VIRGINAS ANCA	SEMNAURA	Scara 1:1.50	TITLU PROIECT: ELABORARE PUZ - PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE AMPLASAMENT: Mun. Zalău, Jud. Sălaj, Str. Mihai Eminescu, Nr. CAD. 73587	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	arh. VELE MIHAELA		DATA: 2021	TITLU PLANSA PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	U.02
DESENAT	arh. VELE MIHAELA				



LEGENDA

- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA EXISTENTE
- SPATII VERZI PROPUSE - PERDELE DE PROTECTIE
- TERENURI CADASTRATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- TEREN PROPUȘ SPRE CEDARE CĂTRE DOMENIUL PUBLIC Nr. Cad. 73588
- VALEA BANCHERT
- CONTOR ELECTRICITATE
- FIRIDA GAZ

Amplasament : str. Mihai Eminescu, Loc. Zalău, jud. Salaj, Nr. cad. 73587

INVESTITOR : BAGAREAN CALIN si BAGAREAN MONICA EXTRAS CF. NR. 73587

Suprafata zonei studiate : 13.556 mp

INDICATORI URBANISTICI

UTR existent - conform PUG ZALAU
UTR : LFCm3 - Zona de locuinte si functiuni complementare (subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse - situate in exteriorul zonei protejate)
UTR : SV3 - Zona spatii verzi, agrement, protectie (subzona perdele de protectie)
P.O.T. maxim zona studiata - 25%
C.U.T. maxim zona studiata - 0.6
FUNCTIUNI DOMINANTE :
Locuinte : locuinte unifamiliale / semicolective(max. 3 ap.) existente și propuse, cu regim mic de inaltime D+P - D+P+M / P+E, H max. la streasina : 6m

INDICATORI TEHNICI

Suprafata teren CF	13.556 mp
Suprafata construita	0.00 mp
Suprafata desfasurata	0.00 mp
BILANT TERITORIAL - EXISTENT	
Suprafata construita	0.00 mp 0.00%
Suprafata circulatii	0.00 mp 0.00%
Suprafata spatii verzi	0.00 mp 0.00%
Total	13.556 mp 100%

DISFUNCTIONALITATI

- Circulatia auto si pietonala este deficitara:
 - drumuri amenajate la nivel de piatra sparta;
 - lipsa stratului de asfalt pe str. Mihai Eminescu;
 - latimea strazii Mihai Eminescu este variabila;
 - lipsa trotuarelor si a pistelor pentru biciclete;
- Ocuparea terenurilor cu constructiile existente s-a realizat haotic, nerespectand regulile de urbanism.
- Lipsa spatiilor comerciale de proximitate.

Suprafata Imobil LOT-1 = 13.556 mp.		
NrPht	N	E
1	631811.419	353288.458
2	631805.089	353298.608
3	631797.527	353310.960
4	631775.540	353351.976
5	631771.574	353359.245
6	631763.448	353368.730
	631759.614	353373.098
8	631659.910	353297.160
9	631660.569	353298.101
10	631661.828	353285.336
11	631661.531	353285.128
12	631663.615	353277.404
13	631665.707	353269.644
14	631665.249	353269.341
15	631665.244	353222.099
16	631691.356	353226.000
17	631698.004	353214.964
18	631705.407	353204.373
19	631748.095	353232.583
20	631752.197	353235.276
21	631745.562	353245.815

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/DATE	
Proiectant General: AMV ARHIPRO S.R.L. Municipiul Cluj-Napoca, str. Mircea Eliade, Nr. 46H., Ap.6, Județul Cluj			INVESTITOR: BĂGĂREAN CĂLIN și BĂGĂREAN MONICA Mun. Zalău, Jud. Sălaj, Str.		Proiect nr. 2 / 2021
SEF PROIECT	arh. urb. VIRGINAS ANCA	SEMNATURA	Scara 1:1000	TITLU PROIECT: ELABORARE PUZ - PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE AMPLASAMENT: Mun. Zalău, Jud. Sălaj, Str. Mihai Eminescu, Nr. CAD. 73587	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	arh. VELE MIHAELA		DATA: 2021	TITLU PLANSA PLAN - SITUAȚIA EXISTENTĂ	U.03
DESENAT	arh. VELE MIHAELA				



LEGENDA

- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- LFCm3 ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- CC1 CAI DE COMUNICATIE RUTIERA EXISTENTE
- SV3 SPATII VERZI PROPUSE - PERDELE DE PROTECTIE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LFCm3 - A PARCELARE PROPUSA - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA EDIFICABILA PROPUSA
- TEREN PROPUȘ SPRE CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC Nr. Cad. 73588
- STRADA MIHAI EMINESCU, strada de deservire locala, cu 2 sensuri de circulatie, propusa spre modernizare
- ALEI (SEMI)CAROSABILE IN INTERIORUL ZONELOR PARCELATE - 2 BENZI
- VALEA BANCHERT
- CURBE DE NIVEL
- ACCES AUTO SI PIETONAL IN INCINTA ANSAMBLULUI REZIDENTIAL
- CONTOR ELECTRICITATE
- FIRIDA GAZ

Amplasament : str. Mihai Eminescu, Loc. Zalău, jud. Salaj, Nr. cad. 73587
INVESTITOR : BAGAREAN CALIN și BAGAREAN MONICA
EXTRAS CF. NR. 73587 - Suprafata zonei studiate : 13.556 mp
Prevazut prin RLU, faza PUGPropus prin RLU, faza PUZ

INDICI URBANISTICI	
UTR EXISTENT - LFCm3 - subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse - situate in exteriorul zonei protejate; SV3 - subzona perdele de protectie	UTR PROPUȘ - LFCm3 - A - subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse - situate in exteriorul zonei protejate;
INDICATORI URBANISTICI	
P.O.T. maxim zona studiata - 25% C.U.T. maxim zona studiata - 0.6	P.O.T. maxim zona studiata - 30% C.U.T. maxim zona studiata - 0.72

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR	
- front la strada de minimum 12 m pentru cladiri cuplate si izolate; - front la strada de minimum 15 m pentru cladiri izolate; - suprafata minima a parcelei de 300 mp pentru cladiri cuplate; - suprafata minima a parcelei de 500 mp pentru cladiri izolate; - adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.	- front la strada de minimum 12 m pentru cladiri cuplate si izolate; - suprafata minima a parcelei de 250 mp pentru cladiri cuplate; - suprafata minima a parcelei de 300 mp pentru cladiri izolate; - adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR	
- retragerea fata de aliniament (limita domeniului Public-trotuar) - min.5m - retragerea fata de limitele laterale - jumatate din inaltimea constructiei, dar nu mai putin de min.3m - retragerea fata de limita posterioara - min.2m	- retragerea fata de domeniul public - Str. Mihai Eminescu - min.5m - retragerea fata de strazile din incinta ansamblului rezidential - min.5m - retragerea fata de limitele laterale - min.3m - retragerea fata de limita posterioara - min.2m

REGIMUL DE INALTIME	
D+P - D+P+M / P+E - inaltimea maxima la streasina va fi 6.00m	D+P+1 -P+1 - inaltimea maxima la streasina / atic va fi de 8.00 m fata de cota terenului amenajat

SPATII PLANTATE / VERZI	
S minima pt. locuinte izolate / cuplate / insiruite: 45 % din S teren;	S minima pt. locuinte izolate / cuplate : 40 % din S teren;

IMPREJMUIRI	
- inaltimea de maximum 1,50 m (din fier sau plasa metalica), cu un soclu opac de cel mult 30 cm inaltime	- inaltimea de maximum 1,80 m (din panouri de fier sau plasa metalica) cu soclu opac astfel : • inaltimea maxima de 30 cm fata de terenul amenajat in incinta locuintelor • inaltime variabila spre domeniul stradal, datorita terenului in panta; • inaltime variabila a zonei in care este amplasat punctul gospodaresc, datorita terenului in panta;

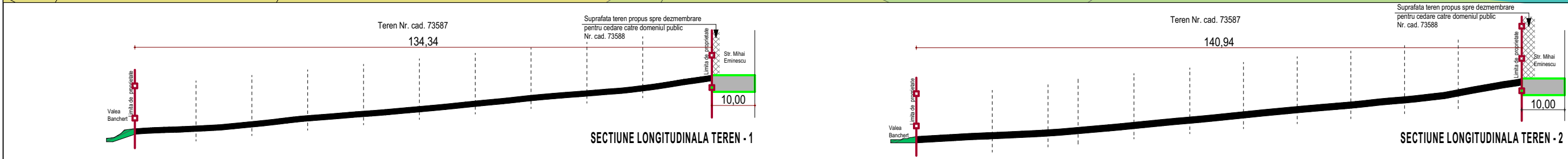
CIRCULATII	
Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura: • accese carosabile pentru locatari; • acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere incendii; • in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire local (fundaturi): cele cu o lungime de 30 m - 1 banda de 3.5 m latime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.	Pentru locuinte individuale cuplate sau izolate, 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 latime de 7.00m, cu 2 benzi (sens dublu), cu fundatura si bucla pentru manevra de intoarcere la capat;

NECESAR DE PARCAJE	
- toate locuintele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcela.	- toate locuintele unifamiliale vor avea 2 locuri de parcare pe parcela.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	
- toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice	- toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice

BILANT TERITORIAL - PROPUȘ	
Suprafata circulatii auto	2.114,79 mp15,60%
Suprafata parcele pentru construire	11.441,21 mp84,40%
Total	13.556,00 mp100%

Suprafata terenului LOT-1 = 13556 mp.		
NrPnt	N	E
1	631811.410	353288.458
2	631805.089	353298.608
3	631797.527	353310.960
4	631775.540	353351.976
5	631771.574	353358.245
6	631763.448	353368.730
7	631759.614	353373.098
8	631659.910	353297.160
9	631660.569	353293.101
10	631661.828	353285.336
11	631661.531	353285.128
12	631663.615	353277.404
13	631665.707	353269.644
14	631665.249	353269.341
15	631685.244	353222.099
16	631691.356	353226.000
17	631698.004	353214.964
18	631705.407	353204.373
19	631748.095	353232.583
20	631762.197	353235.276
21	631745.562	353245.815



VERIFICATOR		NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/DATE	
Proiectant General: AMV ARHIPRO S.R.L. Municipiul Cluj-Napoca, str. Mircea Eliade, Nr. 46H., Ap.6, Județul Cluj					INVESTITOR : BĂGĂREAN CĂLIN și BĂGĂREAN MONICA Mun. Zalău, Jud. Sălaj,	
SEF PROIECT		NUME	SEMNATURA	Scara 1:500	TITLU PROIECT: ELABORARE PUZ - PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE	
PROIECTAT		arh. urb. VIRGINAS ANCA			AMPLASAMENT: Mun. Zalău, Jud. Sălaj, Str. Mihai Eminescu, Nr. CAD. 73587	
DESENAT		arh. VELE MIHAELA		DATA: 2021	TITLU PLANSA REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	
					Proiect nr. 2 / 2021	
					FAZA PUZ.	
					U.04	

PLAN URBANISTIC ZONAL - str. Mihai Eminescu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Unitate Teritoriala de Referinta - UTR LCFm3-A

Zona de locuinte si functiuni complementare - Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse - situate in exteriorul limitei construite protejate

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

DENUMIREA LUCRARI	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE
BENEFICIAR	BĂGĂREAN CĂLIN și BĂGĂREAN MONICA
AMPLASAMENT	LOC. ZALĂU, JUD. SĂLAJ, str. Mihai Eminescu, Teren Nr. cad. 73587
PROIECTANT GENERAL	AMV ARHIPRO SRL - Arhitect Vele Mihaela Municipiul Cluj-Napoca, str. Mircea Eliade, Nr. 46H., Ap.6, Județul Cluj Coordonator urbanism – Arhitect urb. Virginas Anca
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
NR. PROIECT	2 / 2021

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rol RLU

Prezenta documentatie se intocmeste conform Reglementarilor tehnice “Ghid Privind Metodologia de Elaborare si Continutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal”, Indicativ GM-010-2000. Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea P.U.Z.-ului, el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si prescriptii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ – str. Mihai Eminescu. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Zalau.

Regulamentului local de Urbanism(R.L.U.) constituie act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestuia.

Autoritatile publice locale au datoria de a aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatarea conditiilor de viata, dezvoltarea echilibrata a localitatii si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

2. Baza legala a elaborarii

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si RLU:

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000;
- ORDIN Nr. 176/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000;
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000 - Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare;
- NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism.
- ORDONANTA Nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii - republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991;
- Codul civil;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificarile ulterioare;
- Legea fondului funciar nr.18/1991. republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare - cu modificarile ulterioare;
- Ordinul comun al Ministerului Administratie Publice si MAAP nr.5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 137/1995, privind protectia mediului;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonantei de urgentă a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Hotararea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Legii privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si urbanism;

3. Domeniul de aplicare

Teritoriul asupra caruia se aplica R.L.U. este situat în intravilanul municipiului Zalău, pe strada Mihai Eminescu. Terenul studiat în prezentul PUZ, având nr. cad. 73587 și o suprafață de 13.556 mp, este destinat amplasării unor construcții de locuit și delimitat conform planșelor desenate.

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării și executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată de PUZ. Restul terenurilor amplasate pe Teritoriul Administrativ al municipiului, fie în intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

Orice modificare a prezentului Regulament, se va putea face numai împreună cu modificarea planului urbanistic zonal și numai în spiritul și limitele Regulamentului General de Urbanism, urmând aceeași procedură de avizare și aprobare pe care au urmat-o PUZ-ul și Regulamentul de fața. Modificările se vor admite numai dacă vor interveni date de tema ulterioare aprobării P.U.Z. și incompatibile cu prezentele prevederi.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Funcțiunea principală în municipiul Zalău este locuirea (49,23%), iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a localității, prin asigurarea necesităților locuitorilor actuali cât și a generațiilor viitoare.

Terenul este situat în exteriorul zonei protejate construite. Este permisă autorizarea executării lucrărilor de construcții pe amplasamentul care face obiectul PUZ, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, și deversarea în canalizarea municipală, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor. Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

Se vor respecta condițiile privind protecția mediului, în acord cu prevederile internaționale asimilate de legislația română, la executie luându-se măsurile necesare pentru diminuarea impactului negativ asupra mediului înconjurător - nivelul maxim acceptat al poluanților va respecta prevederile Ordinul 756/1997 al MAPPM (M.O.R. nr.303 bis/ 06.11.1997)

Se vor respecta prevederile :

- O.U.G. nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- O.U.G. nr. 11 și 16/2001 privind deșeurile industriale reciclabile;
- H.G. nr. 349/2002 privind gestionarea ambalajelor și deșeurilor de ambalaj;

Se vor respecta prevederile Ordonanței de Urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei.

Toate propunerile de ordin urbanistic formulate au ținut cont de respectarea problematicei de mediu și legislația cu implicații și în acest domeniu

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

În executie se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind Calitatea în Construcții. Se va respecta programul de urmărire a Calității în Construcții.

Zona nu prezintă factori de risc naturali și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indigui, etc. Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism.

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea clădirilor având altă destinație decât cea prevăzută în PUZ pe zona studiată.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin PUZ.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale precum si unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. In situatiile in care PUG prevede realinieri, aliniamentul se considera cel rezultat in urma modificarii limitei dintre proprietatea privata si domeniul public.

Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

Sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere cu respectarea urmatoarelor conditii:

- fata de aliniament - terasele descoperite, pergolele, balcoanele deschise sau bovindourile vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1.20 m
- fata de limitele laterale - terasele descoperite, pergolele, balcoanele deschise sau bovindourile vor pastra o distanta minima de 2.00m fata de limita parcelei
- fata de limita posterioara - terasele descoperite, pergolele, balcoanele deschise sau bovindourile vor pastra o distanta minima de 2.00m fata de limita posterioara

Se vor respecta realinierea stabilita prin PUZ si figurate pe plansa de reglementari.

Conditii de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale cuprinse in prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele se stabileste pe baza de Planuri Urbanistice de Detaliu, daca prevederile privind zona sau subzona functionala sau unitatea teritoriala de referinta nu dispun altfel.

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. Dimensionarea 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 la aliniatul anterior, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, 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.

Numarul si configuratia acceselor se vor conforma specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul Unitatilor Teritoriale de Referinta cuprinse in prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

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 consiliile locale.

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

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se vor respecta specificatiile din cadrul reglementarilor la nivelul Unitatilor Teritoriale de Referinta cuprinse in prezentul Regulament.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii plantate si realizarea imprejurimilor, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale respectiv asigurarea protectiei vizuale, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul Regulament.



III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Terenul ce a generat P.U.Z se afla in intravilanul municipiului Zalau, Str. Mihai Eminescu, F.N., judetul Salaj. Terenul de forma neregulata are in partea de nord-est un frontul la Str. Mihai Eminescu, in partea de sud-est este invecinat cu valea Banchert iar pe celelalte laturi se invecineaza cu proprietati private.

Parcela studiata este incadrata in prezent in:

UTR LCFm3 - Zona de locuinte si functiuni complementare (subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse - situate in exteriorul limitei construite protejate)

Si

UTR Zona SV3 - Zona spatii verzi, agrement, protectie (subzona perdele de protectie)

Conform temei solicitate, prin PUZ se va schimba destinatia partiala a amplasamentului din UTR - SV3 in UTR - LCFm3. Reglementarile propuse pentru parcela vor genera o particularizare a UTR -ului astfel incat se va crea un nou UTR – LFCm3-A pentru amplasamentul studiat.

Parcela studiata va fi incadrata in :

UTR - LCFm3-A - Zona de locuinte si functiuni complementare (subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse - situate in exteriorul limitei construite protejate)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

UTR - LCFm3-A - Zona de locuinte si functiuni complementare (subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse - situate in exteriorul limitei construite protejate)

SECTIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale), de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de parcelare si de regimul de construire cuplat si izolat, cu cladiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Autorizarea constructiilor se va aproba ulterior procesului de parcelare a terenului studiat prin PUZ.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica in mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publica precum si celelalte restrictii, asa cum sunt ele evidentiata in P.U.Z. – plansa de Reglementari Urbanistice.

Servituti de utilitate publica - Str. Mihai Eminescu - conform proiectului de drum in curs de elaborare;

Suprafetele de teren grevate de servituti de utilitate publica vor fi dezmembrate din parcelele initiale si inscrise in C.F. cu destinatia de teren rezervat pentru servitute de utilitate publica.

C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Pentru lucrarile de modernizare a retelei de strazi se vor elabora proiecte de specialitate, in cadrul carora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidentiale ce vor determina caracterul spatiului public si al zonei.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h in incinta ansamblului.

SECTIUNEA 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

1. Utilizari admise

Locuinte individuale (unifamiliale) in regim cuplat si izolat, cu regim mic de inaltime D+P - D+P+1 / P+1.

2. Utilizari premise cu conditii

Orice interventie din exteriorul limitei construite protejate, este conditionat de existenta PUZ / PUD insotit de un regulament, corelat cu cel de fata;

3. Utilizari interzise

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

SECTIUNEA 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

4. Caracteristici ale parcelelor (suprafata, forma, dimensiune)

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

Se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor.

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

- front la strada de minimum 12 m pentru cladiri cuplate si izolate;
- suprafata minima a parcelei de 250 mp pentru cladiri cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 300 mp pentru cladiri izolate;
- adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se va mentine neschimbata amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al strazii, cu conditia ca inaltimea maxim la cornisa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii.

In cazul amplasarii de locuinte, retragerea fata de aliniament (limita domeniului public-privat) va fi astfel :

- retragerea fata de domeniul public - Str. Mihai Eminescu – min. 5m
- retragerea fata de strazile din incinta ansamblului rezidential – min. 5m

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor / unele fata de altele

Se va mentine actualul regim de construire izolat si cuplat prin alipirea calcanelor, pe limitele de proprietate.

Locuinte individuale cuplate

- retragerea fata de limitele laterale - min. 3 m pe o latura si 0 m pe latura opusa ;
- retragerea fata de limita posterioara - min. 2 m;

Locuinte individuale izolate

- retragerea fata de limitele laterale – min. 3m;
- retragerea fata de limita posterioara - min. 2m;

7. Circulatii / accese carosabile

Pentru locuinte individuale cuplate sau izolate, cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile si pietonale 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 latime de 7,00m, cu 2 benzi (sens dublu), cu fundatura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat;

Se interzice parcare autoturismelor de-a lungul strazii astfel ca, stationarea se va organiza doar in interiorul parcelei.

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta. Iesirile din parcaje trebuie bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.

8. Circulatii / accese pietonale

Accesele pietonale din interiorul parcelelor vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia in jurul locuintelor. Toate caile pietonale vor avea latime libera de minim 80 cm

Pe toate suprafetele exterioare de circulatie, din exteriorul sau interiorul parcelelor, inclusiv scari sau rampe, se vor folosi finisaje antiderapante si permeabile, astfel incat sa se evite alunecarea in conditii de umiditate. Treptele vor fi astfel rezolvate incat sa se evite stationarea apei si formarea unui strat de gheata. Panta caii pietonale va fi in profil longitudinal max. 5%, / in profil transversal max. 2%. Se vor folosi sisteme pentru colectarea si evacuarea apelor de pe rampa, trotuare si terase.

Se admite iesirea din limita minima de retragere fata de aliniament a treptelor de acces in locuinte.

9. Necesarul de parcaje

Toate locuintele unifamiliale vor avea 2 locuri de parcare pe parcela.

10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Inaltimea maxim admisibila va fi $D+P+M / P+1$.

Inaltimea maxima la streasina / atic va fi de 8.00 m fata de cota terenului amenajat

Acoperisul va fi de tip sarpana, respectiv acoperis terasa.

11. Aspectul exterior al cladirilor

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

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

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Se vor promova tehnologii si materiale de constructii contemporane.

Acoperisurile vor fi de tip sarpana, respectiv terasa. Acoperisurile de tip sarpana vor avea forme simple, in doua ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 35 grade.

Materialele de finisaj vor fi: tabla lisa faltuita in cazul acoperisurilor inclinate, tencuieli minerale pentru fatade, placaje din piatra, caramida aparenta sau tencuieli pentru socluri.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele constructiei.

Toate constructiile vor fi prevazute cu opritori de zapada si sisteme pentru colectarea si evacuarea apelor pluviale.

12. Conditii de echipare edilitara

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare edificate, disponibile si functionale.

Retelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar daca nu este posibil se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profilele majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia.

Orice interventie asupra retelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta / subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei.

Orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada ; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in cladiri.

Se interzice:

- dispunerea antenelor tv / satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;
- dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)
- montarea aparatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament(electric, gaz) pe fatadele principale;

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona este interzisa.

Fiecare parcela va dispune de un spatiu amenajat in incinta destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public. Toate deseurile organice vor fi folosite ca ingrasamant organic. Deseurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta selectiv si transporta la groapa de gunoi zonala.

Suprafetele rezervate pentru platforme gospodaresti va fi min 2,00 mp / locuinte unifamiliale;

13. Spatii plantate

In cadrul oricarui obiectiv se vor prevedea spatii verzi amenajate.

Pe ansamblul unei parcele din cadrul ansamblului rezidential, spatiile verzi organizate pe solul natural vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirea retrasa de la alinimanent va fi organizat punctul gospodaresc si spatii verzi.

Suprafetele minime rezervate pentru spatii verzi, dupa tipul de locuinta:

- locuinte izolate si cuplate : 40 % din S teren;

14. Imprejmuiri

Terenurile vor avea imprejmuiri transparente cu inaltimea de maximum 1,80 m, din panouri metalice sau plasa metalica, amplasate pe un soclu opac.

Socul se va realiza astfel:

- inaltimea maxima de 30 cm fata de terenul amenajat in incinta locuintelor;
- inaltime variabila intre limita dintre imobile, pentru cele din aval, datorita terenului in panta;
- inaltime variabila spre domeniul stradal, datorita terenului in panta;
- inaltime variabila a zonei in care este amplasat punctul gospodaresc, datorita terenului in panta;

Imprejmuirea terenului catre domeniul stradal va fi tratata discontinuu. Portile vor fi retrase fata de aliniamet, astfel incat va fi permis accesul auto direct din strada spre locul de parcare si punctul gospodaresc si se vor deschide spre interiorul parcelei.

Imprejmuirea pe limita de proprietate intre locuinta si strada va fi obligatoriu dublata de vegetatie.

Imprejmuirea de pe limitele laterale si posterioare vor fi dublate cu vegetatie pentru a crea opacitate.

15. Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

POT = max. 30%

In cazul in care POT existent $\geq$ POT max. admis se interzic constructii noi sau extinderi pe orizontala.

16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de inaltime)

CUT = max. 0,72

Regimul de inaltime : $D+P - D+P+M / P+1$

Inaltimea max. la streasina / cornisa - 6.00 m

Inaltimea max. la atic 7.50 m

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

U.T.R. –ul este o reprezentare conventionala, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

U.T.R.-urile se identifica cu subzone functionale.

U.T.R. propus – **LFCm3-A - zona locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse - situate in exteriorul zonei protejate**, caracteristici particularizate ale U.T.R.-ului initial, LFCm3.

Intocmit: Arh. Vele Mihaela

Verificat: Arh. Urb. Virginas Anca