

PLAN URBANISTIC ZONAL

FISA PROIECTULUI

Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
SCHIMBAREA FUNCTIUNII IMOBILELOR DIN CASE IN PENSIUNI SI
EXTINDEREA ACESTORA**

Proiect nr.: 657 August 2011

Beneficiari: SC ANDREI AS SRL

**Zalău, str. Corneliu Coposu, nr. 107, jud. Sălaj
MORAR VASILE**

Zalău, str. Corneliu Coposu, nr. 115, jud. Sălaj

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

**Faza de proiectare: P.U.Z.
Data elaborării: Martie 2012**

FOAIE DE CAPAT

COLECTIV DE ELABORARE:

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

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

Urbanism: Arh. Corneliu Zebacinschi.....

Edilitare: Ing. Crisan Rodica

Studiu geotehnic: SC PROCONSAL SA ZALAU
Ing. Geo. Pasca Ioana

Ridicare Topo: Ureche Ioan
Aut. nr. RO-SJ-F Nr. 0013

BORDEROU GENERAL

SECTIUNEA I - PLANUL URBANISTIC ZONAL

Pag.

Va contine:

A. PIESE SCRISE

VOL 1. MEMORIU DE PREZENTARE

FOAIE DE GARDA	1
BORDEROU GENERAL AL PUZ	3
CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE	
1. INTRODUCERE	
1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei	5
1.2. Obiectul lucrării	6
1.3. Surse de documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	
2.1. Evolutia zonei	8
2.2. Incadrare in localitate	9
2.3. Elementele cadrului natural	10
2.4. Circulatia	13
2.5. Ocuparea terenurilor	14
2.6. Echipare edilitara	18
2.7. Probleme de mediu	21
2.8. Optiuni ale populatiei	22
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	22
3.2. Prevederi ale PUG	27
3.3. Valorificarea cadrului natural	28
3.4. Modernizarea circulatiei	28
3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici	29
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	34
3.7. Protectia mediului	37
3.8. Obiective de utilitate publica	42
4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	42

Volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU	45
2. Baza legala a elaborarii	45
3. Domeniul de aplicare	46

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si	48
--	----

protejarea patrimoniului natural construit	
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	50
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	51
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	52
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara	53
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	53
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui	54
11. Reguli, masuri de protectie si conditii de construire in zona - in conditiile evidentierii intamplatoare a unor bunuri de patrimoniu arheologic	55
III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA	
11. Unitati si subunitati functionale	56
IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale	56
V. Unitati teritoriale de referinta	65
Anexe regulamentului general de urbanism	66
B. PIESE DESENATE	
Planşa nr. U00. Încadrarea în teritoriul localităţii	sc. 1/5000
Planşa nr. U01. Situaţia existentă	sc. 1/ 5000
Planşa nr. U02. Reglementari urbanistice-zonificare	sc. 1/ 5000
Planşa nr. U03. Reglementari-echipare edilitara	sc. 1/ 5000
Planşa nr. U04. Proprietate asupra terenurilor	sc. 1/ 5000
Sectiune A-A zona studiată	sc. 1/ 300
Sectiune B-B zona studiată	sc. 1/ 400

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Planul Urbanistic Zonal s-a întocmit ca urmare a Certificatului de Urbanism nr. 760 din 29.08.2011 emis de Primaria Municipiului Zalau, pentru beneficiar Morar Vasile si Certificatul de Urbanism nr. 665 din 26.07.2011 pentru beneficiar SC ANDREI AS SRL, emis de Primaria Municipiului Zalau.

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

Planul urbanistic zonal se corelează cu prevederile documentațiilor din zona cu planul urbanistic general local, propunându-se amenajarea acestuia pe o suprafață de 9099.73 mp.

Terenul este proprietatea beneficiarilor: **SC ANDREI AS SRL** în suprafața totală de **3185,00 mp** conform CF Nr. 50808, nr. CAD 3547- c1 și **MORAR VASILE** având nr. TOP: 3238/a/2/1/2 conf. Extras de Carte Funciară nr. 54182 în suprafață de 2600.00 mp, teren intravilan și CF nr. 5649, nr. TOP 3238/a/2/1/1/b/1 în suprafața de 1040 mp.

Între cele două proprietăți există doi proprietari Baidoc Ana Monica cu teren în suprafața de 1275,00 mp și teren proprietatea lui Luca Cornel compus din trei parcele cu nr. CAD 4332/1 parcela pe care este construit un bloc de locuințe cu D+P+3E, nr. CAD 53167 și nr. CAD 53166, în suprafața totală de 999,73 mp.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Zalau având categoria de folosință curți construcții.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor din zona studiată, zona pentru care se dorește schimbarea funcțiunii principale din zona care conf. PUG are funcțiunea dominantă LFCm6 - locuințe unifamiliale/colective (max. 10 ap.) existente și propuse cu regim mic mediu de înălțime D+P+M - D+P+2E+M și funcțiuni complementare situate în exteriorul limitei construite protejate, în zona cu funcțiunea principală de servicii (se schimbă funcțiunea construcțiilor existente din casa în pensiune și extinderea acestora).

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

1.2. Obiectul lucrării

- Solicitari ale temei-program

La solicitarea beneficiarilor SC ANDREI AS SRL si MORAR VASILE, se intocmeste Planul Urbanistic Zonal pentru terenul situat in partea de Sud-Est a municipiului Zalau, pe strada Corneliu Coposu nr. 107 - 115. Terenul beneficiarilor este situat in intravilanul Municipiului Zalau conf. PUG Zalau.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991, modificata cu legea 453 / 2001, precum si in conformitate cu H.G. 525/1996 republicata in 2002 privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA - GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL - indicativ GM -010 - 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

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

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Schimbarea functiunii imobilelor din case in pensiuni (restaurant si locuri de cazare) si extinderea acestora;
- Modificarea indicilor de ocupare ai terenului si suprafata utila minima construita pentru activitati de servicii care conf. PUG este de maxim 200,00 mp, in zona destinata activitatilor de servicii cu Su peste 200 mp pt zona cu indicativ nou - LFCm6’;
- Extinderea constructiilor existente;
- Mobilarea zonelor libere cu constructii;
- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a noilor constructii : alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de incalzire, alimentarea cu energie electrica telefonizare, etc.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

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

Conform PUG zona studiata este situata in zona de locuinte si functiuni complementare in subzona LFCm6 - subzona locuintelor cu regim mic-meniu de inaltime si functiuni complementare situate in exteriorul limitei construite protejate.

Funciunea dominanta a zonei este cea de locuinte unifamiliale / colective (max. 10 ap.) existente si propuse, cu regim mic-meniu de inaltime D+P+M - D+P+2+M.

Funciunile complementare admise in zona, conf. PUG sunt:

- culturi agricole in cadrul parcelei aferente;

- anexe gospodaresti;
- ateliere mestesugaresti, productie industrială in mici intreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii / profesii liberale, dispensar / cabinet medical, sedii firme, dacă S utila este sub 200 mp;
- crese / gradinite, dacă suprafata utila este sub 200 mp și se asigura min. 100 mp teren de joaca;
- circulatie pietonala și carosabila;
- parcuri, garaje;
- spatii verzi, de protectie, locuri de joaca pt. copii;
- constructii și amenajari de echipare edilitara.

Orice interventie asupra constructiilor din exteriorul limitei construite protejate, este conditionata de existenta PUZ/PUD insotit de regulament, corelat cu cel de fata.

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 re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Documentația va oferi instrumentul necesar realizării unui concept unitar și coerent de dezvoltare a zonei, de echipare edilitară și de extindere în această zonă a rețelei stradale, pentru asigurarea unei circulații fluente.

1.3. Surse de documentare

Documentatia este intocmita in conformitate cu:

- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile și completările ulterioare.
- H.G. Nr. 525/1996, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Indicativ GM 010-2000-ghid privind metodologia de elaborare și continutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000;

- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului
- Hotararea nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 privind normele de igiena.

1.4. Baza documentara

Pentru intocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal au fost studiate si s-au cules date si informatii din documentatiile realizate anterior acestui studiu.

Lucrarile folosite ca surse de documentare sunt:

- Studiul Geotehnic intocmit la comanda beneficiarului de catre SC PROCONSAL SA Zalau.
- Expertiza geotehnica a zonei studiate realizata de catre Expert Tehnic prof. dr. ing. Augustin Popa.
- Lucrarea cadastrala intocmita in vederea stabilirii limitelor de proprietate, intocmita de ing. Ureche Ioan, autorizatie nr. RO-SJ-F Nr. 0013.
- Suportul topografic pentru intocmirea studiului este ridicarea topografica realizata in sistem STEREO 70 de catre ing. Ureche Ioan, autorizatie nr. RO-SJ-F Nr. 0013
- PUG municipiul Zalau aprobat in 2010.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

Zona studiata este cuprinsa in intravilanul municipiului Zalau si este alcatuita din teren proprietatea SC ANDREI AS SRL in suprafata totala de 3185,00 mp conform CF Nr. 50808, nr. CAD 3547- c1, MORAR VASILE avand nr. TOP: 3238/a/2/1/2 conf. Extras de Carte Funciară nr. 54182 în suprafată de 2600.00 mp, teren intravilan si CF nr. 5649, nr. TOP 3238/a/2/1/1/b/1 in suprafata de 1040 mp. Intre cele doua proprietati exista doi proprietari Baidoc Ana Monica cu teren in suprafata de 1275,00 mp si teren proprietatea lui Luca Cornel compus din trei parcele cu nr. CAD 4332/1 parcela pe care este construit un bloc de locuinte cu D+P+3E, nr. CAD 53167 si nr. CAD 53166 in suprafata de 999,73 mp.

Zona studiata si zonele limitrofe acesteia au prezentat in ultimii ani o dezvoltare, fiind construite si amenajate diferite obiective blocuri pentru locuinte, vile, pensiuni cu restaurant si camere de cazare, prin valorificarea resurselor naturale ale zonei.

Astfel, pe terenul beneficiarilor exista in prezent urmatoarele cladiri si amenajari:

- pe terenul benef. SC ANDREI AS SRL exista construita o casa de locuit cu D+P+M careia ulterior i-a fost schimbata partial destinatia initiala din casa in restaurant (Pensiunea „Monaco”); zona mai cuprinde un spatiu de parcare, alei pt. acces auto si

- pietonal, platforme betonate, o sera, o piscina exteriora descoperita, o magazie, un foisor si spatii verzi amenajate;
- pe terenul beneficiarului MORAR VASILE exista construita o casa de locuit cu D+P+E+M careia la fel i-a fost schimbata destinatia initiala din casa in restaurant si locuri de cazare (Pensiunea „La Vasile”); zona mai cuprinde un spatiu pentru parcare, alei pentru acces auto si pietonal, platforme betonate, gradina cu spatiu verde amenajat si alei pietonale, mobilier urban, un foisor si o magazie din lemn.
- terenul proprietatea lui Baidoc Ana Monica - este liber de constructii;
- pe terenul proprietatea lui Luca Cornel exista construit un bloc de locuinte cu D+P+3E; zona mai cuprinde un spatiu de parcare cu copertine, alei pt acces auto si pietonal spatiu verde amenajat, un foisor si mobilier urban de gradina.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Localitatea fiind in continua dezvoltare, si aceasta zona s-a dezvoltat, existand inca resurse si posibilitati de exploatare a potentialului existent.

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Zalau, avand categoria de folosinta curti constructii.

- Potential de dezvoltare.

Zona studiata are potential de dezvoltare prin marirea spatiilor destinate serviciilor existente in zona - spatii pentru restaurant si cazare.

Aceasta strategie de dezvoltare prin modificarea functiunii constructiilor existente vine in intampinarea cerintelor clientilor care apreciind pitorescul zonei au sugerat necesitatea maririi spatiilor de servicii existente.

Prin realizarea acestui proiect, vor fi dezvoltate serviciile existente pentru zona LFCm6' dupa cum urmeaza :

- servicii de restaurant si cazare;
- spatii pentru organizare de nunti si petreceri;
- spatii pentru organizare de activitati recreative pentru adulti si copii;
- spatii verzi amenajate existente cu mobilier de gradina si foisoare pentru relaxare;
- petrecerea timpului liber intr-o atmosfera relaxanta situata in oras;
- accesul la serviciile si utilitatile existente in zona.

2.2. Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiată este situată în intravilanul Municipiului Zalău, în partea de Sud-Est a orașului, în zona Sub Bradet, pe strada Corneliu Coposu, nr. 107- 115

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării cu domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Zona studiată este situată în partea de Sud-Est a municipiului. Accesul la construcțiile existente în zona studiată se face prin accese amenajate din strada Corneliu Coposu.

Construcțiile existente sunt legate la toate utilitățile existente în zona: apă, canal, electricitate, gaz și telefonie.

Fiind o zonă situată în intravilanul municipiului, accesul la instituțiile de interes general se face ușor prin strada C. Coposu și prin str. Gh. Doja, străzi ce pornesc din centrul orașului și fac legătura cu zona studiată.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Orașul Zalău, reședința Jud. Sălaj este situat în depresiunea cu același nume la poalele de Nord - Vest ale poalele muntelui Meseș.

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

Temperatura aerului reflectă, în parte caracteristicile climatului temperat continental al zonei astfel temperatura medie multianuală este de 9,5°C.

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

În nopțile geroase în care temperatura minimă diurnă este mai mică sau egală cu -10°C prezintă o frecvență anuală de 12,2 zile. Zilele de iarnă prezintă în zona Zalău-ului o frecvență minimă anuală de 30,4 zile. Zilele de vară sunt considerate acelea cu temperatură mai mare sau egală cu 25°C, acestea sunt mai numeroase în Iulie (17,1°C) și August (16,0°C).

În zona Zalău-ului temperaturile zilnice devin pozitive din 18 Februarie și se mențin până la 16 Decembrie.

- Umezeala relativă a aerului reprezintă în medie la Zalău de 72%, reprezintă un maxim în perioada rece (Noiembrie - Ianuarie) și un minim primăvara. Cea mai mare valoare medie lunară a umezelii relative (81%) este în Decembrie iar cea mai scăzută (65%) în Aprilie.

- Nebulozitatea medie anuală la Zalău este de 5,8 zecimi. Nebulozitate cea mai mare este în luna iulie și perioada de strălucire

maximă a soarelui în luna iulie 480 de ore și cea mai scăzută în decembrie de 265 de ore (fără nori). O caracteristică importantă a regimului nolic la Zalău este dată de frecvența zilelor în care predomină diferite tipuri de timp (senin, noros sau acoperit).

- Durata de strălucire a soarelui este dependentă de nebulozitatea respectivă, variație care se răsfrâng asupra insolației, reducând din intensitate și durata acesteia. Durata medie de strălucire este de 9 ore.

- Precipitațiile atmosferice, orașul Zalău beneficiază de cantități anuale de precipitații de 634 l/mp. Regimul precipitațiilor este de tip continental temperat cu maxime în luna iunie (99,1 l/mp) și o minimă în luna Februarie (28,5 l/mp). Caracteristic regimului pluviometric a arealului orașului Zalău constituie distribuția inegală a cantităților de precipitații. Din punct de vedere practic, pentru construcții și mai ales pentru dimensionarea canalizării urbane este utilă a se cunoaște valoric probabilitatea de producere a anumitor cantități de precipitații pe 24 de ore. Astfel s-a înregistrat că numărul mediu lunar și anual de zile cu precipitații respectiv s-a măsurat cel puțin 0,1 l/mp. Stratul de zăpadă se menține cât mai îndelungat în medie de 29 de zile în perioada Ianuarie - Martie.

- Regimul vânturilor este condiționat de succesiunea diferitelor formațiuni barice care caracterizează continentul european și relieful limitrof a aerului studiat, ce imprimă curenților de aer orientări dictate de configurația sa, influențând direcția și viteza vântului. Frecvența anuală cea mai mare (17,4%) o dețin vânturile din direcția Sud - Vest, urmate de vânturile din Nord - Vest (10,1%) și cele din Sud - Vest (9,0%). În zona studiată datorită adăpostului orografic, calmul prezintă o direcție ridicată toamna (49,9%), vara (47,2%), iarna (47,1%) și primăvara cea mai redusă (38,9%). Din aceste date rezultă că viteza medie anuală a vântului, indiferent de direcție este de 2,1 m/s, cele mai mari viteze medii (2,5 m/s) au fost înregistrate primăvara, iar cele mai mici vara și începutul toamnei.

- Fenomene meteorologice. Ceața face parte din categoria hidrometeorilor și este suspensia în atmosferă a picăturilor de apă sau a cristalelor de gheață de dimensiuni foarte mici care reduc vizibilitatea. Ea poate produce perturbări notabile în mod special în transporturile rutiere și în cele energetice. Din analiza datelor preluate, frecvență anuală a ceții este de 15,2 zile/an. Ele se produc în luna Decembrie, Ianuarie și Februarie. Aerul cețos se manifestă în deosebi sub forma unui val cenușiu care estompează culorile peisajului. În orașul Zalău, frecvența anuală a aerului cețos este de 93 de zile. Viscolul ca fenomen meteorologic este nesemnificativ dar prezintă și perioade în ultimii ani cu intensitate mai mare din Câmpia Vestivă. Poleiul este un fenomen specific iernii dar are o frecvență redusă prezentându-se doar 0,5 cazuri/an. Principalele fenomene meteorologice: grindină slabă, vânt, ploi, însorire normală.

Pentru zona de blocuri în zona Dumbrava Nord fără vizibilitate, fenomenul influențează durata soarelui în zonă

- Relieful

Conform studiului geotehnic, terenul studiat este situat pe versantul drept al vâii Mesesului. Terenul are un relief valurit, cu panta generală de 11%, cu cadere spre nord.

Din punct de vedere geologic terenul studiat se găsește în bazinul neogen al Simleului. Roca de bază este reprezentată de argile și argile prafoase marnoase cenusii de vârstă panoniană, acoperite de depozite deluviale argiloase-prafoase cu intercalări de nisip și pietris, de vârstă cuaternară.

Apa subterană - nu a fost întâlnită în foraj.

Adâncimea de îngheț - conform STAS 6054-77 este de 80 cm.

Gradul de seismicitate - conform STAS 11100/1-93 terenul se încadrează în macrozonă cu intensitate seismică de gradul 6.

Conform normativului P100-92 amplasamentul se încadrează în zonă de calcul F cu coeficientul seismic $K_s=0,08$ și cu perioada de colt $T_c=0,7$ sec.

Stabilitatea terenului - terenul se prezintă relativ stabil, fără urmele unor alunecări vechi, sau recente, dar în masa pachetului deluvial se observă oglinzi de fricțiune, care precum și înclinarea pomilor din amonte, denotă tensiuni care se descarca sub formă de mișcări lente, de tipul curgerilor plastice.

Clădirea existentă pe amplasament, precum și cele învecinate nu prezintă degradări cauzate de consolidarea terenului de fundare cu structura.

Stratificarea terenului - în vederea identificării succesiunii, tipului, stării și stabilirii caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor, care alcătuiesc terenul de fundare s-a executat un foraj geotehnic (F4664). Au fost relevate următoarele straturi:

1. sol vegetal de 0,20 m grosime;
2. între -0,20 - 1,50 m a fost relevat stratul de argilă prafoasă galbenă, plastic vâtoasă cu intercalări de pietris;
3. la -1,50 m a fost interceptat stratul de argilă, argilă prafoasă galbenă cenusie plastic vâtoasă cu oglinzi de fricțiune.

Condiții de fundare:

Luând în considerare condițiile naturale, morfologia terenului și caracteristicile fizico-mecanice ale straturilor întâlnite se dau următoarele condiții de fundare:

Se va funda în stratul de argilă prafoasă sau în stratul de nisip sau pietris, la adâncimea minimă de fundare $D_{min} = -1,50$ m, față de cota terenului natural sau amenajat, cu asigurarea încăstrării fundațiilor minim 0,30 m în terenul bun de fundare. În zona de cuplare cu construcția existentă se va funda la adâncimea de fundare a clădirii existente.

La calculul terenului de fundare se da presiunea convențională de bază: $p_{conv.} = 260$ kPa.

Presiunea conventionala se va calcula in functie de adancimea de fundare (D) si latimea talpilor de fundare (B) conform STAS 3300/2-85 pct.

B.2. cu formula:

$$p_{conv} = p_{conv}^{-} + C_B + C_D$$

$$\text{din care } C_B = p_{conv}^{-} \times 0,05 \times (B-1)$$

$$\text{pentru } D < 2,00 \text{ m } C_D = p_{conv}^{-} \times (D-2) / 4$$

$$\text{pentru } D > 2,00 \text{ m } C_D = 2 \times \gamma \times (D-2)$$

Masuri si recomandari:

In vederea evitarii efectelor negative cauzate de tasari diferite si de eventualele miscari ale terenului se vor prevedea centuri in infrastructura si centuri din beton armat continue pe intreaga lungime a peretilor exteriori si interiori, portanti sau autoportanti, legate intre ele pe verticala cu samburi din beton armat.

Nu se permite, nici macar temporar, depozitarea pe versant a pamantului rezultat din sapaturi.

Nu se permite stagnarea apelor pe amplasament, sau in sapaturile de fundare.

Ultimul strat, de cca 20-30 cm grosime, din sapaturile de fundare va fi excavat pe portiuni esalonate in timp - pe masura posibilitatilor de executie a fundatiilor pe ziua respectiva - si imediat inaintea turnarii betonului in fundatii.

Imediat dupa decofrarea elevatiilor golurilor ramase in jurul fundatiilor vor fi umplute cu pamant argilos, compactat in straturi elementare de cca. 20-30 cm grosime.

Nu se permite intreruperea executiei, decat dupa terminarea infrastructurii acoperita cu planseu, si realizarea umpluturilor in jurul fundatiilor.

Zonele nebetonate vor fi inierbate.

In jurul constructiilor se va prevedea un trotuar etans cu latimea minima de 1,00 m si cu inclinare spre exterior.

Conductele purtatoare de apa ce intra si ies din cladire vor fi prevazute cu racorduri etanse flexibile.

Apele colectate de pe acoperis vor fi deversate in canalizare.

Nu se permite plantarea sau pastrarea pomilor fructiferi, sau ornamentali la distanta mai mica de 5 m de cladire.

2.4. Circulatia

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

Zona studiata dispune de accese amenajate ce se realizeaza din str. Corneliu Coposu. In interiorul zonei studiate exista alei pietonale si auto betonate si platforme betonate pentru parcare.

Accesul la terenul proprietatea lui Baidoc Ana Monica se realizeaza printr-un drum de servitute cu latimea de 4,5 m.

Strada C. Coposu prezinta o portiune situata de la intersectia cu str. Gh. Doja, pana la intersectia cu str. Kossuth pe care este deviat traficul

greu ce traverseaza orasul. Zona studiata in PUZ este afectata de acest trafic prin zgomotele si vibratiile produse de masinile de mare tonaj ce traverseaza zona.

Accesul la proprietatea lui SC ANDREI AS SRL se realizeaza atat de pe str. Paraului cat si de pe str. C. Coposu. Acest lucru usureaza accesul in zona.

Accesul la proprietatea lui MORAR VASILE se realizeaza de pe strada C. Coposu.

Accesul la blocul de locuinte D+P+3E se realizeaza deasemenea de pe str. C. Coposu, avand accesul amenajat.

Accesele la aceste proprietati sunt modernizate, strada C. Coposu fiind o strada modernizata.

Proprietatile studiate in PUZ dispun de spatii amenajate pentru parcare. Parcarea se face in interiorul proprietatii fara a afecta circulatia de pe strada C. Coposu.

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

Chiar daca in zona se realizeaza si traficul greu nu putem spune ca exista greutati in fluenta traficului existent sau incomodari intre tipurile de circulatie. Serviciile oferite de constructiile existente (pensiunea „Monaco” si pensiune „La Vasile”) presupun o aglomerare a zonei doar la sfarsitul saptamanii (sambata si duminica) cand traficul greu din zona este si el diminuat. Accesele amenajate existente si spatiile de parcare existente in interiorul proprietatilor nu incomodeaza traficul din zona.

2.5. Ocuparea terenului

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata este ocupata cu constructii care au fost autorizate ca si case de locuit. Astfel, pe terenul proprietatea SC ANDREI AS SRL exista o constuita o casa de locuit cu D+P+M careia ulterior i-a fost schimbata partial destinatia initiala din casa in restaurant (Pensiunea „Monaco”); zona mai cuprinde un spatiu de parcare, alei pt acces auto si pietonal, platforme betonate, o sera, o piscina exterioada descoperita, o magazie, un foisor, spatii verzi amenajate si un spatiu pt. gradina.

Pe terenul beneficiarului MORAR VASILE exista construita o casa de locuit cu D+P+E+M careia la fel i-a fost schimbata destinatia initiala din casa in restaurant si locuri de cazare (Pensiunea Vasile); zona mai cuprinde un spatiu pentru parcare, alei pentru acces auto si pietonal, platforme betonate, gradina cu spatiu verde amenajat si alei pietonale, mobilier urban, un foisor si o magazie din lemn.

Terenul proprietatea lui Baidoc Ana Monica - este liber de constructii, acesta va pastra functiunea zonei existente LFCm6. Pe terenul proprietatea lui Luca Cornel exista construit un bloc de locuinte cu

D+P+3E; zona mai cuprinde un spatiu de parcare cu copertine, alei pt acces auto si pietonal spatiu verde amenajat, un foisor si mobilier urban de gradina.

- Relationari intre functiuni

Terenul studiat este o zona situata in intravilan. Functiunea dominanta a zonei este locuinte unifamiliale / colective (max. 10 ap.) existente si propuse, cu regim mic - mediu de inaltime D+P+M - D+P+2E+M. Functiunile complementare admise in zona conform PUG sunt:

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

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Teren proprietatea MORAR VASILE:

Pe terenul proprietatea lui **Morar Vasile**, in suprafata de 3640,00 mp, constructiile existente se prezinta astfel:

Cladirea autorizata initial casa de locuit si careia i-a fost schimbata partial functiunea initiala in pensiunea - „La Vasile” cu D+P+E+M prezinta urmatoarele caracteristici:

Sc existenta Pensiune = 454,15 mp

St desf. existenta Pensiune = 1652,45 mp

Foisor - Sc=Sd= 64,70 mp

St construita existenta = 518,85 mp

Std existenta = 1717,15 mp

S betonata - parcare, acces auto si pietonal, trotuare, alei pietonale
= 1650,03 mp

S spatii verzi amenajate si neamenajate = 1451,12 mp

S destinata echiparii edilitare = 20,00 mp

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT	
		mp	%
1.	SUPRAFATA CONSTRUITA CLADIRI - Pensiune + Foisor	518,85	14,25
2.	SUPRAFATA BETONATA - ALEI ACCES AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, PARCARE BETONATA, TROTUARE DE PROTECTIE CLADIRI	1650,03	45,33
3.	SPATIU VERDE AMENAJAT SI NEAMENAJAT	1451,12	39,87

4.	ZONE DESTINATE ECHIPARII EDILITARE	20,00	0.55
T O T A L		3640,00	100

Indici de ocupare existenti

OCUPAREA TERENULUI	OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT %	Construcții	14.25%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT mp/Ad	Construcții	0.47

Pe terenul proprietatea lui **SC ANDREI AS SRL** in suprafata de 3185,00 mp constructiile existente se prezinta astfel:

Cladirea autorizata initial casa de locuit si careia i-a fost schimbata partial functiunea initiala in pensiunea - „Monaco” cu D+P+M prezinta urmatoarele caracteristici:

Sc existenta Pensiune = 333,31 mp

St desf. = 707,60 mp

Foisor - Sc=Sd= 11,10 mp

Magazie - Sc=Sd= 55.43 mp

Piscina exterioara descoperita - Sc=Sd = 62.15 mp

Sera - Sc = 41,00 mp

St construita = 502.99 mp

St desfasurata = 877,28 mp

S betonata - parcare, acces auto si pietonal, trotuare, alei pietonale = 935,70 mp

S spatii verzi amenajate si neamenajate = 1746,31 mp

S destinata echiparii edilitare = 20,00 mp

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT	
		mp	%
1.	SUPRAFATA CONSTRUITA CLADIRI - Pensiune + Foisor + Piscina + Sera+ Magazie	502,99	15,79
2.	SUPRAFATA BETONATA - ALEI ACCES AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, PARCARE BETONATA, TROTUARE DE PROTECTIE CLADIRI	935,70	29,38
3.	SPATIU VERDE AMENAJAT SI NEAMENAJAT	1721,31	54,05
4.	ZONE DESTINATE ECHIPARII EDILITARE	25,00	0.78
T O T A L		3185,00	100

Indici de ocupare existenti

OCUPAREA TERENULUI PROCENTE MINIME	OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT %	Construcții	15.79%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT mp/Ad	Construcții	0.27

Pe terenul proprietatea lui Luca Cornel in suprafata de 999,73 mp exista construit un bloc de locuinte cu D+P+3E. Constructia are un acoperis tip terasa.

Sc = 326,42 mp

St desf. = 1632.10 mp

S betonata = 537,81 mp

S spatii verzi existente = 135,50 mp

Aceasta zona va pastra functiunea existenta, fara a se modifica indici de POT si CUT existenti. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG 2010, in cazul in care POT exist. > POT maxim admis se interzic constructii noi / extinderi pe orizontala.

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT	
		mp	%
1.	SUPRAFATA CONSTRUITA CLADIRI - Bloc de locuinte	326,42	32,65
2.	SUPRAFATA BETONATA - ALEI ACCES AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, PARCARE BETONATA, TROTUARE DE PROTECTIE CLADIRE	527,81	52,80
3.	SPATIU VERDE AMENAJAT SI NEAMENAJAT	135,50	13,55
4.	ZONE DESTINATE ECHIPARII EDILITARE	10,00	1,00
T O T A L		999,73	100

Indici de ocupare existenti

OCUPAREA TERENULUI PROCENTE MINIME	OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT %	Construcții	32.65%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT mp/Ad	Construcții	1.63

Terenul proprietatea lui Baidoc Ana Monica in suprafata de 1275,00 mp este liber de constructii. Pentru aceasta zona se va pastra functiunea zonei existente (subzona LFCm6 - conf PUG 2010).

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT	
		mp	%
1.	SUPRAFATA CONSTRUITA CLADIRI	-	-
2.	DRUM- ZONA DE ACCES	212,81	16,69
3.	TEREN NEAMENAJAT	1062,19	83,31
4.	ZONE DESTINATE ECHIPARII EDILITARE	-	-
T O T A L		1275,00	100

Indici maximi de ocupare existenti

OCUPAREA TERENULUI PROCENTE MINIME	OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT min %	Construcții	0%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT min mp/Ad	Construcții	0

- Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile existente sunt construcții relativ noi, realizate după anul 1995 și sunt într-o stare bună.

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine asigurarea cu spații verzi

Zona studiată este racordată la toate utilitățile existente în zona apă, canal, gaze naturale, electricitate, telefonie. Fiecare proprietate din PUZ dispune de spații verzi amenajate și neamenajate.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona studiată, pe parcela deținută de SC ANDREI AS SRL și cea deținută de Morar Vasile, conf. C.U. terenul are interdicție temporară de construire datorită alunecărilor de teren declanșate. Pentru această zonă este necesară a se efectua o expertiză geotehnică.

- Asigurarea cu spații verzi

În jurul construcțiilor existente există spații verzi amenajate și neamenajate.

Spațiile verzi a zonei vor fi asigurate prin zonele ce rămân în jurul clădirilor construite.

2.6. Echipare edilitară

• Studiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport a energiei electrice, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)

Alimentarea cu apă- toate construcțiile existente în PUZ sunt racordate la rețeaua de apă existentă pe strada C. Coposu;

Astfel construcția existentă pe terenul lui SC ANDREI AS SRL beneficiază de bransament la rețeaua de apă de pe str. C. Coposu. Bransamentul existent la limita proprietății este realizat cu conductă PE Dn32,00 mm. Lungime conductă exterioară de apă = 10,00 ml. La o medie de 15 persoane/zi cu un consum de 120 l/om/zi rezultă un consumul de apă existent de 1,80 mc/zi. Consumul lunar este de 54 mc/lună.

Construcția existentă pe terenul lui Morar Vasile beneficiază de bransament la rețeaua de apă de pe str. C. Coposu. Bransamentul existent la limita proprietății este realizat cu conductă de PE Ø 32,00 mm. Lungime conductă exterioară de apă = 8,00 ml.

La o medie de 22 persoane/zi cu un consum de 120 l/om/zi rezulta un consumul de apa existent de 2,64 mc/zi. Consumul lunar este de 79,20 mc/luna.

Blocul de locuinte construit pe proprietatea lui Luca Cornel este deasemenea bransat la reseaua de apa de pe strada C. Coposu. Blocul dispune de 8 apartamente cu 2-4 persoane avand un consum lunar de 86,4 mc/luna.

Instalatii de incendiu

Pe reseaua de apa stradala in zona sunt montati hidranti de incendiu. Alimentarea cu apa a hidrantilor de incendiu interiori se realizeaza de la reseaua de apa stradala existenta.

Reseaua instalatiei interioare de apa pentru combaterea incendiilor este realizata cu conducte din otel zincat. Dimensionarea conductelor s-a facut conform STAS 1478. Stabilirea debitelor de apa pt incendii s-a facut in conformitate cu prevederile STAS 1343 si STAS 1478.

Echiparea cu hidranti s-a realizat in functie de categoria A de importanta a constructiilor, clasa de importanta II, grad de rezistenta la foc II, debitul specific al unui hidrant de incendiu interior trebuind sa fie de 2,5 l/s.

Hidrantul interior este de tip C Dn 50 mm, lungimea furtunului 20 m, lungimea jetului compact 6 m. Dimensiunea hidrantului interior este conform STAS 2501.

Instalatia de hidranti interiori este executata din teava de OL Zn STAS 7656-90. Conductele sunt montate in panta de 2% in sensul de scurgere a apei pentru a asigura posibilitatea de golire a instalatiei.

Hidrantii interiori sunt montati aparent si marcati conform STAS 297/1 in locuri vizibile si usor accesibile in caz de incendiu, in functie de raza lor de actiune si de necesitati. Robinetii hidrantilor sunt montati la 1,6 m fata de pardoseala finita. Presiunea minima la teava de refulare este de 2,5 bar.

Canalizarea- Zona dispune de retele pentru colectarea apelor uzate menajere situate pe strada C. Coposu. Deversarea apelor uzate menajere se face in reseaua existenta in zona. Instalatia interioara de canalizare are rolul de a asigura evacuarea apelor uzate menajere , prin scurgere libera, la caminele exterioare de canalizare existente la iesirea din cladiri a colectorului. Instalatia de canalizare ape uzate menajere se compune din tuburi si piese speciale din popilpropilena ignifuga PP32, PP50, PP110, etanse cu garnituri cauciuc montate in mufe.

Debitul pentru canalizare existent la „Pensiuna Monaco” proprietar SC ANDREI AS SRL este de 43,20. mc/luna. Lungime racordului de canalizare este de 10,50 ml.

Debitul pentru canalizare existent la „Pensiunea La Vasile „ proprietar Morar Vasile este de 63,36 mc/luna. Lungime racordului de canal menajer este de 6,0 ml.

Blocul de locuinte construit pe teren proprietatea lui Luca Cornel este deasemenea racordat la sistemul de canalizare din zona. Debitul de canalizare este de 69,12 mc/luna.

Alimentarea cu gaz metan- Pe strada C.Coposu exista retea de gaze naturale de unde sunt racordate si constructiile existente pe parcelele studiate in PUZ.

Consum mediu Pensiunea Monaco = 4320 mc/luna

Consum mediu Pensiunea La Vasile = 5760 mc/luna

Alimentarea cu energie termica - Zona studiata in PUZ nu este racordata la sistemul centralizat de termoficare. Agentul termic pentru incalzire si ACM sunt asigurate prin producerea acestora cu centrale termice pe gaz si lemne.

Pentru pensiunea Monaco agentul termic pentru incalzire este apa calda cu temperatura de 95/97⁰ C produsa la C.T. Necesarul de caldura al imobilului este de 76,6 kW. Incalzirea imobilului se face cu 2 cazane Feroli de 50 kW pe combustibil gazos, consumul de gaz al unui cazan fiind de 4,86 mc/h.

Agentul termic este transportat catre corpurile de incalzire prin conducte de distributie tur-retur.

Pentru pensiunea La Vasile agentul termic pentru incalzire si ACM este produs atat cu centrala pe gaz cat si cu o centrala pe lemne.

Pentru apartamentele din blocul de locuinte cu D+P+3E, incalzirea si ACM se realizeaza cu centrale termice de apartament pe gaz.

Rețele de telecomunicatie - pe zona limitrofa PUZ-lui studiat exista rețele de telefonie. Zona este racordata la rețele de telefonie fixa. Linie de telefonie este amplasata pe stalpii de iluminat stradal existenti pe str. Corneliu Coposu. De asemenea semnalul de telefonie mobila este f. bun pentru principalele rețele care activeaza pe teritoriul judetului.

Alimentarea cu energie electrica - imobilele din zona studiata in PUZ sunt racordate la rețeaua electrica de distributie LEA 0,4kV existenta pe strada C. Coposu. Distributia energiei electrice se realizeaza de la firida de bransament de tip BMP32 montat pe peretele constructiilor prin intermediul tabloului de distributie.

Tabloul de distributie cuprinde circuite de priza si circuite de iluminat, cu sigurante pe circuitele de prize si de iluminat, protejate cu intrerupatoare in conformitate cu prevederile normativului I.7/98.

Distributia se face cu circuite separate cu conductoare din cupru tip FY protejate in tub, montate ingropat sau aparent, pentru fiecare categorie de receptoare conform destinatiei.

Iluminatul de siguranta, de evacuare de tip III, este alimentat din firida inainte de disjunctorul general. Acest iluminat este prevazut cu aceleasi tipuri de CIL ca si pentru iluminatul normal. Exista montate CIL de tip indicator luminos, aparent dotate cu lampi de 8W/230 V, dotate cu pictograme ce marcheaza sensul de evacuare. Circuitul iluminatului de siguranta este protejat neimpunandu-se o anumita distanta fata de celelalte instalatii.

- Principalele disfunctionalitati

Cladirile existente in PUZ-ul studiat sunt legate la toate retelele existente in zona. Nu sunt evidentiati disfunctionalitati ale zonei in ceea ce priveste echiparea edilitara.

Se recomanda montarea de panouri solare pt. producerea ACM si eventual cu aport la incalzire in perioada rece.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM nr. 214/RT1999) MLPAT(nr. 16/NN/1999) si ghidului de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

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

- Reletia cadru natural-cadru construit

Activitatile desfasurate in zona studiata nu produc impact negativ asupra peisajului.

In zona studiata in PUZ, exista o relatie armonioasa intre natural si construit, in jurul constructiilor existand spatii verzi amenajate cu alei si mobilier urban de gradina, foisoare pentru relaxare si petrecerea timpului liber.

- Evidentierea riscurilor naturale si antropice

In zona studiata, pe parcela detinuta de SC ANDREI AS SRL, si proprietatea detinuta de Morar Vasile conf. C.U. terenul are interdictie temporara de construire datorita alunecarilor de teren declansate. Pentru aceasta zona este necesara a se efectua o expertiza geotehnica. Expertiza geologica va specifica modalitatile de contracarare a acestor riscuri.

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

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

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

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

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

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

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

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În vecinătatea zonei nu sunt zone protejate, nu sunt identificate monumente istorice și de arhitectură, asezăminte culturale sau religioase. În concluzie nu sunt necesare lucrări, dotări și măsuri pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic

Zona studiată în PUZ nu dispune de potențial balnear.

Zona, prin amplasament și mobilarea existentă cu o relație armonioasă între natural și construit poate fi considerată ca o zonă ce contribuie la dezvoltarea turismului local, prin oferirea de servicii de alimentație, de cazare și spații pentru petrecerea timpului liber și de relaxare.

2.8. Opțiuni ale populației

Primăria locală, și-a exprimat punctul de vedere prin Certificatele de urbanism emise, prin care se cere intrarea în legalitate prin schimbarea funcțiunii imobilelor din case de locuit (autorizație emisă pt această funcțiune) în pensiuni și extinderea acestora.

Necesitatea de extindere a spațiilor existente este dată și de posibilitatea punerii la dispoziția clienților de spații de servire și cazare suficient de mari și bine organizate în funcție de interesele acestora.

Activitățile desfășurate în zonă nu ridică probleme în ceea ce privește populația din zonă, existând acordul scris al vecinilor pentru aceasta.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale

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

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

Terenul este proprietatea beneficiarilor: **SC ANDREI AS SRL** în suprafața totală de **3185,00 mp** conform CF Nr. 50808, nr. CAD 3547- c1, **MORAR VASILE** în suprafața totală de **3640,00 mp** având nr. TOP: 3238/a/2/1/2 conf. Extras de Carte Funciară nr. 54182 în suprafață de 2600.00 mp, teren intravilan și CF nr. 5649, nr. TOP 3238/a/2/1/1/b/1 în suprafața de 1040 mp. Între cele două proprietăți există doi proprietari **Baidoc Ana Monica** cu teren în suprafața de **1275,00 mp** și teren proprietatea lui **Luca Cornel** compus din trei parcele cu nr. CAD 4332/1

parcela pe care este construit un bloc de locuinte cu D+P+3E, nr. CAD 53167 si nr. CAD 53166, in suprafata totala de **999,73 mp**.

Zona studiata este situata in intravilanul Municipiului Zalau, in partea de Sud-Est a orasului, in zona Sub Bradet, pe strada Corneliu Coposu, nr. 107 - 115.

Zona studiata este in intravilanul municipiului Zalau, urmand ca dezvoltarile viitoare sa aiba in vedere existenta acestui proiect.

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

Terenul studiat este situat in intravilan avand categoria de folosinta curti constructii. Terenul are ca vecinatati la Nord: str. C. Coposu, la Est SC AFI INVEST SRL, la Sud teren apartinand mun. Zalau, la Vest Tripon Lucica.

Conform studiului geotehnic, terenul studiat este situat pe versantul drept al vaili Mesesului. Terenul are un relief valurit, cu panta generala de 11%, cu cadere spre nord.

Din punct de vedere geologic terenul studiat se gaseste in bazinul neogen al Simleului. Roca de baza este reprezentata de argile si argile prafoase marnoase cenusii de varsta panoniana, acoperite de depozite deluviale argiloase-prafoase cu intercalatii de nisip si pietris, de varsta cuaternara.

Conditii de fundare:

Luand in considerare conditiile naturale, morfologia terenului si caracteristicile fizico-mecanice ale straturilor intalnite se dau urmatoarele conditii de fundare:

Se va funda in stratul de argila prafoasa sau in stratul de nisip sau pietris, la adancimea minima de fundare $D_{min} = -1,50$ m, fata de cota terenului natural sau amenajat, cu asigurarea incastrarii fundatiilor minim 0,30 m in terenul bun de fundare. In zona de cuplare cu constructia existenta se va funda la adancimea de fundare a cladirii existente.

La calculul terenului de fundare se da presiunea conventionala de baza: $p^-_{conv.} = 260$ kPa.

Presiunea conventionala se va calcula in functie de adancimea de fundare (D) si latimea talpilor de fundare (B) conform STAS 3300/2-85 pct. B.2. cu formula:

$$p_{conv} = p^-_{conv} + C_B + C_D$$

$$\text{din care } C_B = p^-_{conv} \times 0,05 \times (B-1)$$

$$\text{pentru } D < 2,00 \text{ m } C_D = p^-_{conv} \times (D-2) / 4$$

$$\text{pentru } D > 2,00 \text{ m } C_D = 2 \times \gamma \times (D-2)$$

Masuri si recomandari:

In vederea evitarii efectelor negative cauzate de tasari diferite si de eventualele miscari ale terenului se vor prevedea centuri in infrastructura si centuri din beton armat continue pe intreaga lungime a peretilor exteriori si interiori, portanti sau autoportanti, legate intre ele pe verticala cu samburi din beton armat.

Nu se permite, nici macar temporar, depozitarea pe versant a pamantului rezultat din sapaturi.

Nu se permite stagnarea apelor pe amplasament, sau in sapaturile de fundare.

Ultimul strat, de cca 20-30 cm grosime, din sapaturile de fundare va fi excavat pe portiuni esalonate in timp - pe masura posibilitatilor de executie a fundatiilor pe ziua respectiva - si imediat inaintea turnarii betonului in fundatii.

Imediat dupa decofrarea elevatiilor golurilor ramase in jurul fundatiilor vor fi umplute cu pamant argilos, compactat in straturi elementare de cca. 20-30 cm grosime.

Nu se permite intreruperea executiei, decat dupa terminarea infrastructurii acoperita cu planseu, si realizarea umpluturilor in jurul fundatiilor.

Zonele nebetonate vor fi inierbate.

In jurul constructiilor se va prevedea un trotuar etans cu latimea minima de 1,00 m si cu inclinare spre exterior.

Conductele purtatoare de apa ce intra si ies din cladire vor fi prevazute cu racorduri etanse flexibile.

Apele colectate de pe acoperis vor fi deversate in canalizare.

Nu se permite plantarea sau pastrarea pomilor fructiferi, sau ornamentali la distanta mai mica de 5 m de cladire.

Raport de expertiza geotehnica - Referat geotehnic

Geomorfologic: Amplasamentul se gaseste situat in partea de SE a municipiului Zalau, pe un teren cu panta generala de 11% cu cadere spre nord. Arealul este caracterizat prin existenta unor indici ale unor miscari de teren (suprafata valurita). Masa de deluviu de panta existent, prezinta fenomenul de curgere lenta cu posibilitatea de transformare in alunecari de teren. In prezent nu exista semne ale unor miscari recente ale terenului, dar in masa complexului argilo-prafos apar oglinzi de frictiune. Cauza aparitiei unor fenomene de curgere plastica este prezenta unui nivel ridicat de apa subterana care afecteaza complexul prafos si micsoreaza parametrii de forfecare. In asemenea complexe sunt posibile declansari de alunecari de teren chiar la pante mai mici de 10%.

Geologic: Formatiunile intalnite apartin bazinului neogen al Simleului. Acestea au la baza argile/argile prafoase/ nisipoase, de varsta panoniana, acoperite de depozite deluviale argiloase-prafoase cu intercalatii de nisip si pietris de varsta cuaternara. Pe baza studiului geotehnic intocmit de PROCONSAL SA Zalau, s-a indentificat urmatoarea stratificatie, cu parametri geotehnici caracteristici corespunzatori:

1. 0,00 - 0,20 m ... sol vegetal;
2. 0,20 - 1,50 m ... argila prafoasa galbui cenusie, vartoasa, contractila, cu fragmente de sisteme cristaline centimetrice (pietris) $U = 135 \%$, $l_c = 0,9$, $e = 0,88$;
3. 1,50 - 3,80 m ... argila, argila prafoasa, cenusie, galbuie, cu oglinzi de frictiune, $l_c = 0,79-0,90$; $e = 0,88-0,95$.

In forajul executat nu a fost identificat un nivel al apei subterane. Adanciimea de inghet este de 0,80 m (STAS 6054/77).

Clasa si categoria constructiei:

- Conform HGR - 766-97 - Categoria de importanta C - normala;
- Conform P100/06 - Clasa de importanta a constructiei este III - constructie de importanta normala:
- Conform P100/92 - categoria „a” - constructie cu peretii din zidarie de caramida;
- Metoda de investigare: Af (cf. NP 074).

Coeficientii seismici globali:

Zona seismica de calcul este F (cf. P100-1/06) sau gradul seismic 6 (cf. SR 11100/93) pentru care $a_g = 0,08g$ si $T_c = 0,7$ sec.

Descrierea structurii de rezistenta

Cladirile existente sunt constructii avand demisol, parter si mansarda si D+P+2E+M.

Tipul/alcatuirea zidariei: zidarie armata (ZA). Au fost folosite caramizi rodii pline (C 75) si mortar obisnuit (M 2,5). Au fost prevazuti stalpisorii de beton armat (25x25 cm) la intersectiile peretilor portanti exteriori si interiori.

Fundatii: Fundatii continue, din beton C12/15 avand $B = 50$ cm si $D_f > 1,50$ m. S-au prevazut centuri de beton armat C12/15 la partea inferioara si superioara.

Suprastructura: - Demisol - pereti din beton cu grosimea de 30/25 cm cu centuri de beton armat.

- Parter + Mansarda - pereti ZA portanta din caramida (30 cm) cu stalpisorii din beton armat la intersectiile axelor transversale cu cele longitudinale (25 x 25 cm, 4 Ø 14, C12/15) ; La partea superioara si inferioara s-au prevazut centuri de beton armat 9C12/15).

- Planseu peste demisol si parter din beton armat ($h_p=13$ cm, C16/20)

- Sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla

Aprecieri asupra conditiilor de fundare

Terenul de fundare se incadreaza in grupa pamanturilor cu contractii si umflaturi mari (PUCM), activ/mediu ($U = 100\div 120\%$), pentru care se recomanda indeplinirea conditiilor impuse de normativul NE 0001/2008. Fata de prevederile acestui normativ se fac urmatoarele aprecieri:

- Adancimea de fundare indeplineste conditia de adancime minima de fundare pentru cazul I ($D_f \geq 2,00$ m);

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

centuri de beton armat) a caror comportare la alunacari de teren este tip „barca”.

- Se vor realiza conditiile de sistematizare a terenului inconjurator (trotoare etanse, evacuarea apei, etc.);
- Conformarea constructie corespunde recomandarilor date de normativul NE 0001/2008.

Aprecieri asupra potentialului de productie a alunecarilor de teren

Aprecierea potentialului de productie a instabilitatii imobilului (teren + constructii) s-a facut in conformitate cu principiul din Ghidul GT 00-97 si Ghidul GT 019-98 (Criterii pentru estimarea potentialului si probabilitatii de productie a alunecarilor de teren). Conform prevederilor date in acest normativ, s-au evaluat valorile estimate ale celor 8 factori de influenta, dupa cum urmeaza:

- a. litologic - PCUM - (mare), $K_a = 0,51 - 0,80$;
- b. geomorfologic - teren de inclinare $> 10\%$ (mare), $K_b = 0,50$;
- c. structural - roci sedimentare stratificate (mare), $K_c = 0,80$;
- d. hidrologic si climatic - cantitati moderate de precipitatii (medie), $K_d = 0,10 - 0,30$;
- e. hidrogeologic - NAS la adancime mare, $K_e = 0,10$;
- f. seismic - gradul 6, $K_f = 0,10$;
- g. silvic - grad de acoperire cu vegetatie, medie ($< 20\%$), $K_g = 0,80$;
- h. antropic - fara constructii importante pe versant, $K_h = 0,10$.

Coeficientul mediu de hazard se calculeaza cu relatia:

$$K_m = [(K_a \times K_b)/6] (K_c + K_d + K_e + K_f + K_g + K_h) = [(0,8 \times 0,5)/6] (0,8 + 0,3 + 0,1 + 0,1 + 0,8 + 0,1) = 0,47.$$

Conform valorii coeficientului mediu de hazard la alunecare de teren, amplasamentul se incadreaza in grupa amplasamentelor cu potential de productie a alunecarilor de teren „mediu-mare” ($K_m = 0,5$).

In conformitate cu normativul NP 074/2007, lucrarile se incadreaza in categoria geotehnica:

- conditii de teren (TD) : 6 pct;
- apa subterana (EN): 2 pct;
- categoria de importanta (N): 3 pct;
- vecinatate (FR): 1 pct;
12 pct.

Categoria geotehnica 2
Risc geotehnic MODERAT

Concluzii

Pe baza celor de mai sus se fac urmatoarele aprecieri:

Arealul pe care se gaseste situata cladirea prezinta decat un potential de productie a alunecarilor de teren „moderat-mare”.

Aparitia unor miscari de teren poate fi declansata prin modificari ale factorilor: climatic si antropic (saptura mare la baza versantului,

supraincarcarea versantului, etc), dar si datorita ridicarii nivelului apei subterane.

Asa cum rezulta din incarcarea dinamica (PDU), pana la adancimea de 3,30 m la care $N_{10} \leq \text{lov}/10 \text{ cm}$, exista pericolul declansarii unor alunacari de teren, avand un factor de stabilitate $F_s \leq 1,5$ (valoare minima cf. SR EN 1997).

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

- retaluzarea pantelor care au o inclinare mai mare de 7° si conducerea dirijata a apelor din precipitatii;
- pentru limitarea infiltrarii apelor din precipitatii in terenul de fundare se vor amenaja suprafete construite prin retaluzare si inierbare;
- se vor executa santuri de garda in amonte de zonele construite; santurile se pot descarca in vaile naturale;
- se recomanda executarea unui dren perimetral in jurul peretilor demisolului (PUCM);
- alimentarea cu apa si canalizare trebuie insotite de drenaje, care se descarca in rigole sau alpii amenajate;
- se vor evita cu desavarsire excavatiile nesprijinite, mentinute deschise mult timp, in special in perioadele ploioase;
- sapaturile trebuie astfel concepute incat sa se dezvolte predominant pe linia de cea mai mare panta, evitandu-se deschiderea unor fronturi lungi de-a lungul curbelor de nivel. In cazul unor sapaturi lungi, se vor executa in sah si in orice cauza se vor astupa foarte repede;
- se va executa o umplere a vailor si ravenelor existente pe taluz;
- urmarirea unei etapizari stricte a lucrarilor de constructii;
- utilizarea unor structuri cat mai putin sensibile la deplasari terenului (rigide);
- evitarea amplasarii constructiilor cu front continuu pe curbele de nivel; evitarea dezvoltarii lor pe aceste directii;
- executarea unor plantatii cu copaci din categoria celor specificati la zona I;
- asigurarea scurgerii apelor pluviale de pe versantul din amonte, prin executarea unor santuri de garda de descarcare a apei pluviale la sistemele de evacuare a apei pluviale;
- prevederea de trotuare etanse cu latimea $> 1,00 \text{ m}$ si conditii descurgere;
- indeplinirea celorlalte conditii impuse de studiul geotehnic;
- se vor respecta si celelalte prevederi ale STUDIULUI GEOTEHNIC.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG zona studiata este situata in zona de locuinte si functiuni complementare in subzona LFCm6 - subzona locuintelor cu regim mic-meniu de inaltime si functiuni complementare situate in exteriorul limitei construite protejate.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe unifamiliale / colective (max. 10 ap.) existente și propuse, cu regim mic-mediu de înălțime D+P+M - D+P+2+M.

Funcțiunile 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 liberale, dispensar / cabinet medical, sedii firme, dacă S utilă este sub 200 mp;
- creșe / grădinițe, dacă suprafața utilă este sub 200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pt. copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

Orice intervenție asupra construcțiilor din exteriorul limitei construite protejate, este condiționată de existența PUZ/PUD însoțit de 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 refozabile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea cadrului natural se face mai ales prin funcțiunile prevăzute de prezenta documentație.

3.4. Modernizarea circulației

Zona studiată are accesul amenajat.

Astfel, pentru fiecare proprietate din zona studiată există un acces amenajat din strada C. Coposu.

Incintele din interiorul zonei studiate sunt amenajate cu accese pietonale și auto, platforme și parcuri betonate.

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

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

La solicitarea beneficiarilor SC ANDREI AS si MORAR VASILE, se intocmeste Planul Urbanistic Zonal pentru zona situata pe strada C. Coposu, nr. 107 - 115, pe terenul situat in partea de Sud-Est a Municipiului Zalau.

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

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

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului;
- Modificarea functiunii zonei pt. SC ANDREI AS SRL si MORAR VASILE - se vor modifica functiunile constructiilor existente din case de locuit in pensiuni cu S desf. mai mare de 200,00 mp.
- Modificarea indicilor urbanistici de ocupare a terenului pentru zona ce va avea indicativul **LFCm6'** terenul proprietatea lui MORAR VASILE si SC ANDREI AS SRL de la POT = 30% la POT 35 %. CUT existent pt zona de 1,2 va fi mentinut.
- Zonificarea functionala a teritoriului - avand in vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului.
- Mobilarea terenului liber de constructii;
- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de incalzire, alimentarea cu energie electrica telefonizare, etc.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

Obiectivele propuse pentru amplasamentul studiat vor fi urmatoarele:

Pentru teren proprietatea MORAR VASILE :

Pe terenul proprietatea lui Morar Vasile, in suprafata de 3640,00 mp, constructiile existente se prezinta astfel:

Cladirea autorizata initial casa de locuit si careia i-a fost schimbata functiunea initiala in pensiunea - „La Vasile” cu D+P+E+M prezinta urmatoarele caracteristici:

Sc existenta Pensiuine = 454,15 mp
 St desf. existenta Pensiuine = 1652,45 mp
 Foisor - Sc=Sd= 64,70 mp
 St construita existenta = 518,85 mp
 Std existenta = 1717,15 mp
 S betonata - parcare, acces auto si pietonal, trotuare, alei pietonale
 = 1650,03 mp
 S spatii verzi amenajate si neamenajate = 1451,12 mp
 S destinata echiparii edilitare = 20,00 mp

EXTIDERE PENSIUNE EXISTENTA CU D (parcare) + P+M

Extinderea va fi realizata pe structura din stalpi si grinzi, iar zona situata sub nivelul parterului va fi folosita ca spatiu de parcare.

Sc proiectata = 142,72 mp
 Sd proiectata = 285,44 mp
 St construita existent +proiectat = 661.57 mp
 St desfasurata existent + proiectat = 2002.59 mp
 S betonata - parcare, acces auto si pietonal, trotuare, alei pietonale
 = 1507,31 mp
 S spatii verzi amenajate si neamenajate = 1451,12 mp
 S destinata echiparii edilitare = 20,00 mp

- Se doreste schimbarea functiunii constructiei existente din casa de locuit in pensiune cu S desf. mai mare de 200,00 mp. (Sd totala Pensiuine = 1937,89 mp.)

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	SUPRAFATA CONSTRUITA CLADIRI - Pensiuine + Foisor	518,85	14,25	661,57	18,18
2.	SUPRAFATA BETONATA - ALEI ACCES AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, PARCARE BETONATA, TROTUARE DE PROTECTIE CLADIRI	1650,03	45,33	1507,31	41,40
3.	SPATIU VERDE AMENAJAT SI NEAMENAJAT	1451,12	39,87	1451,12	39,87
4.	ZONE DESTINATE ECHIPARII EDILITARE	20,00	0,55	20,00	0,55
T O T A L		3640,00	100	3640,00	100

Indici de ocupare propusi

OCUPAREA TERENULUI PROCENTE MINIME	OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUȘE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT min %	Construcții	18.18%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT min mp/Ad	Construcții	0.55

Indici maximi de ocupare admisi

OCUPAREA TERENULUI PROCENTE MAXIME	OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT max %	Construcții	35%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT max mp/Ad	Construcții	1,2%

Pe terenul proprietatea lui SC ANDREI AS SRL in suprafata de 3185,00 mp constructiile existente se prezinta astfel:

Cladirea autorizata initial casa de locuit si careia i-a fost schimbata partial functiunea initiala in pensiunea - „Monaco” cu D+P+M prezinta urmatoarele caracteristici:

Sc existenta Pensiune = 333,31 mp

St desf. = 707,60 mp

Foisor - Sc=Sd= 11,10 mp

Magazie - Sc=Sd= 55.43 mp

Piscina exterioara descoperita - Sc=Sd = 62.15 mp

Sera - Sc = 41,00 mp

St construita existenta = 502.99 mp

St desfasurata existenta = 877,28 mp

S betonata - parcare, acces auto si pietonal, trotuare, alei pietonale = 935,70 mp

S spatii verzi amenajate si neamenajate = 1746,31 mp

S destinata echiparii edilitare = 20,00 mp

EXTINDERE PENSIUNE EXISTENTA CU D parcare + P + E

Sc extindere pensiune = 435,30 mp

Sd extindere pensiune = 1284,70 mp

St construita existent + proiectat = 938,29 mp

St desfasurat existent + proiectat = 2161,98 mp

S betonata - parcare, acces auto si pietonal, trotuare, alei pietonale = 1275,30 mp

S spatii verzi amenajate si neamenajate = 941,41 mp

S destinata echiparii edilitare = 30,00 mp

Se doreste schimbarea functiunii constructiei existente din casa de locuit in pensiune cu S desf. mai mare de 200,00 mp. (Sd totala Pensiune = 1992,30 mp)

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	SUPRAFATA CONSTRUITA CLADIRI - Pensiune + Foisor + Piscina + Sera+ Magazie	502,99	15,79	938,29	29,46

2.	SUPRAFATA BETONATA - ALEI ACCES AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, PARCARE BETONATA, TROTUARE DE PROTECTIE CLADIRI	935,70	29,38	1275,30	40,04
3.	SPATIU VERDE AMENAJAT SI NEAMENAJAT	1721,31	54,05	941,41	29,56
4.	ZONE DESTINATE ECHIPARII EDILITARE	25,00	0,78	30,00	0,94
T O T A L		3185,00	100	3185,00	100

Indici de ocupare propusi

OCUPAREA TERENULUI PROCENTE MINIME	OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT %	Construcții	29.46%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT mp/Ad	Construcții	0.68

Indici maximi admisi - se modifica indicii existenti pentru zona

OCUPAREA TERENULUI PROCENTE MAXIME	OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT max %	Construcții	35%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT max mp/Ad	Construcții	1,2%

Pe terenul proprietatea lui Luca Cornel in suprafata de 999,73 mp exista construit un bloc de locuinte cu D+P+3E. Constructia are un acoperis tip terasa.

Sc = 326,42 mp

St desf. = 1632.10 mp

S betonata = 537,81 mp

S spatii verzi existente = 135,50 mp

Aceasta zona va pastra functiunea existenta, fara a se modifica indici de POT si CUT existenti. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG 2010, in cazul in care POT exist. > POT maxim admis se interzic constructii noi / extinderi pe orizontala.

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		MENTINUTI	
		mp	%	mp	%
1.	SUPRAFATA CONSTRUITA CLADIRI - Bloc de locuinte	326,42	32,65	326,42	32,65
2.	SUPRAFATA BETONATA - ALEI ACCES AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, PARCARE BETONATA, TROTUARE DE PROTECTIE CLADIRE	527,81	52,80	527,81	52,80
3.	SPATIU VERDE AMENAJAT SI NEAMENAJAT	135,50	13,55	135,50	13,55
4.	ZONE DESTINATE ECHIPARII EDILITARE	10,00	1,00	10,00	1,00
T O T A L		999,73	100	999,73	100

Indici de ocupare existenti ce se mentin

OCUPAREA TERENULUI PROCENTE MINIME	OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT %	Construcții	32.65%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT mp/Ad	Construcții	1.63

Terenul proprietatea lui Baidoc Ana Monica in suprafata de 1275,00 mp se va mobila cu o constructie cu inaltimea de D+P+E+M.

La demisolul constructiei vor fi prevazute garaje.

La nivelele superioare P, E si M vor fi locuinte unifamiliale colective.

Pentru aceasta zona se va pastra functiunea zonei existente (subzona LFCm6 - conf PUG 2010).

Sc = 280,00 mp

St desf. = 1240,00 mp

S betonata - drum acces, alei auto si pietonale, parcare, trotuar de protectie cladire = 636,35 mp

S spatii verzi amenajate = 343,65 mp

S destinata echiparii edilitare = 15,00 mp

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	SUPRAFATA CONSTRUITA CLADIRI	-	-	280,00	21,96
2.	SUPRAFATA BETONATA - ALEI ACCES AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, PARCARE BETONATA, TROTUARE DE PROTECTIE CLADIRE	212,81	16,69	636,35	49,90
3.	TEREN NEAMENAJAT	1062,19	83,31	-	-
4.	SPATIU VERDE AMENAJAT			343,65	26,96
5.	ZONE DESTINATE ECHIPARII EDILITARE	-	-	15,00	1,18
T O T A L		1275,00	100	1275,00	100

Indici de ocupare propusi

OCUPAREA TERENULUI PROCENTE MINIME	OBIECTIVE EXISTENTE SI PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT %	Construcții	21.96%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT mp/Ad	Construcții	0.97

Centralizat pentru intreaga zona studiata in PUZ avem:

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	SUPRAFATA CONSTRUITA CLADIRI	1348,26	14,82	2206,28	24,25
2.	SUPRAFATA BETONATA - ALEI ACCES AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, PARCARE BETONATA, TROTUARE DE PROTECTIE CLADIRE	3326,35	36,56	3946,77	43,37
3.	SPATIU VERDE AMENAJAT SI TEREN NEAMENAJAT	4370,12	48,02	2871,68	31,56
4.	ZONE DESTINATE ECHIPARII EDILITARE	55,00	0,60	75,00	0,82
T O T A L		9099,73	100	9099,73	100

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

ALIMENTAREA CU APĂ

1. Pentru beneficiarul Morar Vasile extinderea constructiei existente cu restaurant si 4 camere de cazare aduce in plus fata de consumul existent un numar de 8 persoane/ zi x 120 l/pers/zi =0,96 mc/zi x 30 zile = 28,8 mc/luna, consumul total fiind de 92,16 mc/luna.

Alimentarea cu apa existenta de la reseaua oraseneasca.

Pentru grupurile sanitare nou create se extinde instalatia de apa existenta in interiorul constructiei.

2. Pentru beneficiarul SC ANDREI AS SRL extinderea constructiei existente cu 10 camere de cazare aduce in plus fata de consumul existent un numar de 20 persoane/ zi x 120 l/pers/zi =2,40 mc/zi x 30 zile = 72,0 mc/luna, consumul total fiind de 115,20 mc/luna.

Alimentarea cu apa existenta de la reseaua oraseneasca.

Pentru grupurile sanitare nou create se extinde instalatia de apa existenta in interiorul constructiei.

3. Blocul lui Luca Cornel nu sufera modificari la alimentarea cu apa

4. Pentru teren apartinand lui Baidoc Ana Monica

Bransamentul de apa propus de la reseaua existenta va avea o lungime de 9,0m. Blocul propus a se construi va avea 10 apartamente x 2-4 locuitori/apartament rezulta un consum de apa de 108 mc/luna.

CANALIZAREA MENAJERĂ ȘI PLUVIALĂ

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin reseaua de canalizare existenta care functioneaza gravitational.

1. Pentru beneficiar Morar Vasile

Evacuarea apelor de la bucatarie se face printr-un separator de grasimi AS-FACU.

Separatorul de grasimi are rolul de preepurare a apelor menajere prin separarea grasimilor de origine vegetala si animala, cu masa volumica mai mica de 0,95 grame/cmc. Separatorul cuprinde un decantor de namol, un spatiu de separare, un decantor final, la iesire fiind prevazut cu un loc de prelevare de mostre.

Apele uzate rezultate, de tip menajer, avand un debit zilnic $Q_{uz} / z_i = 2,88 \text{ mc}/z_i$ (0,25 l/s), vor fi evacuate in reseaua de canalizare de pe strada C. Coposu.

Sistemul de canalizare menajera mai cuprinde: Tronson de canalizare menajera din PVC- KG cu $\varnothing 160\text{mm}$, in lungime de $L = 7,00 \text{ m}$;

2. Pentru beneficiar SC ANDREI AS

Evacuarea apelor de la bucatarie se face printr-un separator de grasimi AS-FACU.

Separatorul de grasimi are rolul de preepurare a apelor menajere prin separarea grasimilor de origine vegetala si animala, cu masa volumica mai mica de 0,95 grame/cmc. Separatorul cuprinde un decantor de namol, un spatiu de separare, un decantor final, la iesire fiind prevazut cu un loc de prelevare de mostre.

Apele uzate rezultate, de tip menajer, avand un debit zilnic $Q_{uz} / z_i = 2,4 \text{ mc}/z_i$ (0,208 l/s), vor fi evacuate in reseaua de canalizare de pe strada C. Coposu.

Sistemul de canalizare menajera mai cuprinde: Tronson de canalizare menajera din PVC- KG cu $\varnothing 160\text{mm}$, in lungime de $L = 11,0 \text{ m}$;

3. Pt blocul de locuinte D+P+3E teren Luca Cornel se pastreaza aceleasi caracteristici.

4. Pt. cladirea lui Baidoc Ana cu 10 apartamente avem 10 ap x 2-4 persoane/apartament. Apele uzate rezultate, de tip menajer, avand un debit zilnic $Q_{uz} / z_i = 2,88 \text{ mc}/z_i$ (0,25 l/s), vor fi evacuate in reseaua de canalizare de pe strada C. Coposu.

Tronson de canalizare menajera din PVC- KG cu $\varnothing 160\text{mm}$, in lungime de $L = 67,0 \text{ m}$; racordul va avea o lungime de 8,0m din PVC- KG cu $\varnothing 160\text{mm}$.

RETELE DE CANALIZARE PLUVIALA

Apele pluviale colectate de pe acoperis sunt colectate prin rigole si deversate in santul existent la strada C. Coposu.

Apele pluviale cu un $Q_{pl} = 39,07 \text{ l/s}$ vor fi evacuate in reseaua stradala de rigole existenta pe strada C. Coposu.

Breviarul de calcul al debitele maxime de ape pluviale rezultate.

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

Pentru intreaga zona studiata ce cuprinde cei 4 proprietari debitul de apa pluviala se va prezinta astfel:

$$Q_{pl} = m \times S_1 \times \phi_1 \times i + m \times S_2 \times \phi_2 \times i + m \times S_3 \times \phi_3 \times i = 0,8 \times 0,22 \times 0,9 \times 80 + 0,8 \times 0,40 \times 0,85 \times 80 + 0,8 \times 0,29 \times 0,25 \times 80 = 39,07 \text{ l / s.}$$

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

[i] - intensitatea ploii de calcul (i =80 l / s);

[ϕ] - coeficient de scurgere pentru diferite suprafete ocupate ;

[ϕ_1] - coeficient de scurgere pentru suprafete construite ($\phi_1 =0,9$);

[ϕ_2] - coeficient de scurgere pentru suprafete betonate ($\phi_2 =0,85$);

[ϕ_3] - coeficient de scurgere pentru incinte nebetonate ($\phi_3 =0,25$).

S_1 - suprafata construită	2206,28 mp	=	0,22 ha
S_2 - suprafata betonată	3946,77 mp	=	0.40 ha
S_3 - suprafata spații verzi si suprafete nebetonate	2871,68 mp	=	0,29 ha
$S_{totală}$ - suprafata amplasament	9099,73 mp	=	0.91 ha

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Bransament existent. Se extinde instalatia interioara existenta si pentru zona nou proiectata. Modificarile la instalatia electrica interioara se vor realiza printr-un proiect tehnic separat la faza de DTAC.

RETELE DE TELEFONIE

In zona studiata semnalul de telefonie mobila este bun pentru retelele de tip Orange, Cosmote si Vodafone.

Constructiile existente Pensiunea "La Vasile", Penisunea "Monaco" si blocul de locuinte sunt racordate la reseaua de telefonie fixa. Se mentine racordul existent.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

1. Extinderea pensiunii "La Vasile" nu necesita modificarea sau extinderea exterioara a retelei de gaz existente. Volumul de gaze naturale necesar se va calcula printr-un proiect tehnic separat de proiectul de fata.

2. Extinderea pensiunii "Monaco" nu necesita modificarea traseului de gaze naturale existente. Volumul de gaze naturale necesar se va calcula printr-un proiect tehnic separat de proiectul de fata.

3. Pentru Baidoc Ana se va extinde reseaua de gaze naturale PE Dn90mm pe drumul de servitute pe o lungime de 72 cu un bransament propus PE Dn32mm. Volumul de gaze naturale necesar se va calcula de asemenea printr-un proiect tehnic separat de proiectul de fata.

4. Bloc Luca Cornel D+P+3E - fara modificari.

MICROCLIMATUL

Incalzirea spatiilor se realizeaza prin centrala termica pe combustibil solid si prin microcentrale pe combustibil gazos.

1. Peniunea „La Vasile”

Apa caldă menajeră se produce cu ajutorul boilerului de la centrală pe combustibil solid și pe gaz.

Există și instalații de aer condiționat care pe timpul verii răcesc spațiul din zona restaurantului.

2. Pensiunea "Monaco"

CT pe gaz existent.

3. Clădire Luca Cornel - CT de apartament existente - nu se modifică

Pentru blocul de locuite încălzirea apartamentelor existente se face cu microcentrale individuale pe gaz.

4. Clădire Baidoc Ana - se propune încălzirea spațiilor cu microcentrale pe gaz de apartament.

- Gospodărire comună

În cadrul zonei studiate prin prezentul P.U.Z există pentru fiecare parcelă din zona studiată câte o zonă de depozitare pe sortimente a gunoierului menajer.

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

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare.

Prevenirea poluării apelor

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

În perioada de funcționare, lucrările ce se execută nu vor influența negativ calitatea apelor subterane, fiind asigurată etanșitatea rețelelor de canalizare pentru evitarea exfiltrărilor, eliminându-se astfel impurificarea apelor de suprafață și subterane, a solului și subsolului.

Apele pluviale evacuate în emisar vor îndeplini condițiile de calitate prevăzute de HGR 188/2002, modificată și completată prin HG 352/2005, respectiv NTPA 001/2005.

Măsurile de diminuare a impactului constau în:

- rețele de canalizare etanșe, amplasate corespunzător în sol sub cota de îngheț, cu o pantă corespunzătoare;

- stația de epurare va asigura gradul de epurare necesar descărcării apelor uzate epurate în emisarul natural, în condițiile Normativului NTPA 001/2005;

- apele menajere provenite de la bucatărie vor fi trecute printr-un separator de grăsimi.

Prevenirea poluarii aerului

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

Singura sursa generatoare de noxe pentru factorul de mediu aer in perioada de constructie va fi functionarea utilajelor si circulatia mijloacelor de transport, la si de la obiectiv. Tipurile de noxe rezultate sunt NO_x, CO, SO₂, COV, particule.

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

In perioada de executie vor fi respectate urmatoarele:

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

In perioada de functionare nu vor fi surse de poluare pentru mediul exterior.

In perioada de functionare vor fi respectate urmatoarele:

- asigurarea unui management corect al activitatii;
- curatarea zilnica a cailor de acces pentru prevenirea antrenarii prafului, spalarea cailor de trasport;

Prin realizarea lucrarilor propuse se va asigura incadrarea in prevederile STAS 12574/87 privind emisiile in aerul inconjurator ai a Ordinului nr. 462/1993 privind emisiile, atat pe durata realizarii lucrarilor cat si dupa punerea in functiune a obiectivului.

Din punct de vedere al impactului asupra factorului de mediu AER, activitatile desfasurate nu prezinta sursa potentiala de poluare.

Prevenirea poluarii solului si subsolului

Solul in decursul timpului poate suferi diferite procese care ii pot afecta structura si calitatea, aceste procese pot fi de natura fizica, chimica sau biologica, fiecare dintre acestea avand o influenta pozitiva sau negativa asupra sa.

Zona studiata nu prezinta urme de poluare anterioara sau existenta. Nu au fost identificate surse de poluare a solului sau subsolului.

Pe ampasament nu se vor depozita carburanti.

Platformele de parcare supraterana sunt si vor fi betonate in intregime, vor fi executate rigole perimetrare din beton pentru colectarea apelor pluviale ce vor fi deversate in santurile existente la strada C. Copos.

Pe durata functionarii sursele posibile de poluare sunt:

- spalarea si migrarea in sol a poluantilor din aer;
- infiltrarea in sol a poluantilor din ape pluviale impreuna cu acestea;
- depozitarea necontrolata pe sol a unor deseuri menajere si reciclabile;
- conducte si instalatii subterane tehnologice si de canalizare: retelele de canalizare, prin scurgeri de ape uzate in sol, datorita degradarii, in cazul aparitiei unor disfunctionalitati, prin infiltrarea de ape uzate in sol-subsol;

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

- depozitarea si gospodaria corespunzatoare a deseurilor rezultate;
- pe durata executiei lucrarilor deseurile de constructii se vor colecta separat si se vor elimina la un depozit automatizat de deseuri sau se vor valorifica prin unitati autorizate;
- pamantul rezultat din sapatura se va transporta in zone special amenajate;
- evitarea eventualelor deversari in timpul functionarii instalatiilor;
- impermeabilizarea prin betonare a tuturor zonelor unde ar exista posibilitatea unor deversari accidentale;
- monitorizarea calitatii apelor deversate in emisar periodic;
- realizarea unor retele de canalizare etanse, cu racorduri etanse si flexibile, amplasate corespunzator in sol, pe un strat de nisip. Adancimea conductelor va fi de 0,80 m, astfel incat sa nu afecteze natura si structura solului;
- instituirea unui program de inspectie a traseului retelei de canalizare interioara si a unui management corespunzator.

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

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

Situatiile de risc potential sunt:

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

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

Pentru prevenirea riscurilor naturale s-a realizat si se va realiza pentru constructiile noi sistematizarea terenului în vederea colectării corecte a apelor de pe suprafetele invecinate și coborârea acestora către rigolele si canalele colectoare proiectate.

Pentru asigurarea stabilității terenului se vor planta arbori și pomi cu rădăcini pivotante , care vor arma straturile și vor trage apa din teren si se vor adopta solutii tehnice de construire care sa stabilizeze zona conform expertizei geotehnice.

- Epurarea si preepurarea apelor uzate.

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin rețeaua de canalizare existenta. Constructiile proiectate vor fi racordate la rețeaua existenta, care va functiona gravitational.

Apele uzate menajere vor fi evacuate in rețeaua stradala de pe strada C. Coposu.

Pentru preepurarea apelor menajere exista cate un separator de grasimi pentru fiecare pensiune.

Nu se admite ca scurgerea de la WC sa fie eliminata prin prin separatorul de grasimi.

Separatorul de grasimi are rolul de preepurare a apelor menajere prin separarea grasimilor de origine vegetala si animala cu masa volumica mai mica de 0,95 g/cmc.

- Depozitarea controlata a deseurilor

În cadrul zonei studiate prin prezentul P.U.Z fiecare neficiar are o zona special amenajata pentru colectare a deseurilor menajere ale utilizatorilor existenti si propusi.

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

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

In faza de exploatare, dupa punerea in functiune vor fi generate deseuri specifice acestor investitii: deseuri din bucatarie (resturi vegetale si animaliere), deseuri reciclabile (carton, hartie, cutii goale de la dozele de bere din aluminiu, sticla, PET-uri. Acestea vor fi depozitate selectiv in zonele special amenajate in acest sens.

Grasimile colectate prin separatorul de grasimi se vor stoca in recipienti metalici si se vor preda firmelor autorizate pentru eliminarea ecologica.

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

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

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

In perioada de executie:

- vegetatie afectata in zonele de lucru va fi refacuta;
- se vor delimita zonele de lucru pentru prevenirea/minimizarea distrugerii zonelor verzi;
- curatarea, tualetizarea si igienizarea arborilor se va face numai cu acordul autoritatilor competente;
- dupa executarea lucrarilor vor fi intreprinse actiuni de refacere ecologica a zonelor afectate, inclusiv restaurarea stratului de sol vegetal;
- nu se impun alte masuri de protectie a biodiversitatii, zona obiectivului nu este in interiorul sau sau in vecinatatea unei arii naturale protejate;
- se vor respecta masurile impuse de expertiza geotehnica a zonei;

In perioada de exploatare:

- se vor crea spatii verzi, iar evolutia renaturarii suprafetelor se va monitoriza pamanent.

- Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Activitatea obiectivelor nu va produce impact negativ asupra peisajului. acestea se vor armoniza cu constructiile existente in zona.

Toate constructiile vor fi realizate conform normelor urbanistice legale.

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

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

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national.

- Valorificarea potentialului turistic si balnear

Dezvoltarea zonei prin realizarea investitiilor propuse va creste capacitatea de cazare pentru turisti si spatiile pentru serviciile oferite de acestea.

3.8. Obiective de utilitate publica

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

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

Sunt doua tipuri de proprietăți:

- Teren proprietate privată a beneficiarilor.
- Teren domeniul public - cai de circulatie publice : str. C. Coposu, strada asfaltata, partial modernizata de pe care se realizeaza accesul la proprietatile beneficiarilor.

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Zona studiată in PUZ v-a pastra functiunea zonei, care conform PUG zone este situata in zona de locuinte si functiuni complementare in subzona LFCm6 - subzona locuintelor cu regim mic-mediu de inaltime si functiuni complementare situate in exteriorul limitei construite protejate.

Pentru parcelele proprietarilor SC ANDREI AS SRL si MORAR VASILE se vor schimba functiunile constructiilor existente din casa in pensiune si extinderea acestora. Functiunile complementare propuse vor avea suprafata utila mai mare de 200,00 mp. Aceste zone vor avea indicativul LFCm6'.

Celelalte zone, zona cu blocul de locuinte, proprietar teren Luca Cornel si zona de teren apartinand lui Baidoc Ana-Monica nu vor suferi modificari fata de regulamentul prevazut in PUG pentru acestea.

Functiunea dominanta a zonei este locuinte unifamiliale / colective (max. 10 ap.) existente si propuse, cu regim mic - mediu de inaltime D+P+M - D+P+2E+M. - zona LFCm6 iar pentru zona LFCm6' zona va avea functiunea dominanta de servicii: pensiuni cu restaurant si locuri de cazare.

Functiunile complementare admise in zona sunt:

- culturi agricole in cadrul parcelei aferente;

- anexe gospodaresti;
- ateliere mestesugaresti, productie industriala in mici intreprinderi nepoluante, comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii / profesii liberale, dispensar / cabinet medical, sedii firme, daca S utila este sub 200 mp;
- pensiune cu restaurant si camere pentru cazare cu Su peste 200,00 mp pentru zona LFCm6' ;
- crese / gradinite, daca suprafata utila este sub 200 mp si se asigura min. 100 mp teren de joaca;
- circulatie pietonala si carosabila;
- parcar, garaje;
- spatii verzi, de protectie, locuri de joaca pt. copii;
- mobilier urban, foisoare, terase exterioare, gratare;
- constructii si amenajari de echipare edilitara.

Utilizari interzise:

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

Indici urbanistici:

LFCm6' - zona propusa pentru modificarea functiunii si extinderea constructiilor existente

- P.O.T. max. = 35% , C.U.T. max. = 1.2
- înălțimea construcțiilor H max. streasina = 12.00 m

LFCm6 - zona va pastra indicii urbanistici prevazuti prin PUG

- P.O.T. max. = 30% , C.U.T. max. = 1.2
- înălțimea construcțiilor H max. streasina = 12.00 m

Zona mai prezinta :

- Suprafete destinate circulatiei locale :
 - alei carosabile și alei pietonale, parcar;
- Suprafete destinate amplasării rețelelor edilitare si amenajarilor hidro.

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a zonei studiate.

P.U.Z. - ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile P.U.Z. - ului se realizează etapizat , pe probleme prioritare , menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- zonificarea funcțională a terenului ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înălțime , P.O.T. , C.U.T.
- dezvoltarea rețelelor edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- organizarea circulației ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor eventuale riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Fiecare obiectiv propus îndeplinește cumulativ următoarele condiții :

- acces direct carosabil și pietonal ;
- posibilitatea de racordare la rețelele edilitare propuse ,
- asigurarea parcării în interiorul parcelei.

Pentru perioada de după obținerea avizelor și aprobarea P.U.Z. - ului, sunt indicate a fi luate în calcul și studii de adâncire a propunerilor pentru unele amplasamente.

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

Întocmit,
Arh. Corneliu Zebacinski

Volumul 2 . REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rol RLU

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

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

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la bază regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996, republicat și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum și reglementările cuprinse în P.U.G. și prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G., pentru zona de extravilan ce conține 0,91 ha. (9099,73 mp) din teritoriul studiat.

Prezentul regulament este în concordanta cu prevederile PUG Zalău si reglementează, în conformitate cu acesta, modul de construire, de amplasare a constructiilor si echiparea edilitară pentru terenul situat în intravilanul municipiului Zalau.

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

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

2. Baza legala

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.:
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor;

- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinal comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr, 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, republicată;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții:
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;

3. Domeniul de aplicare

Terenul asupra căruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află în intravilanul municipiului Zalău, aflându-se în proprietatea lui SC ANDREI AS SRL, MORAR VASILE, BAIDOC ANA MONICA SI LUCA CORNEL.

Prin tema de proiectare se solicita schimbarea funcțiunii imobilelor situate pe parcelele deținute de SC ANDREI AS SRL și MORAR VASILE din case în pensiune și extinderea acestora. Suprafața utilă a acestora va depăși 200,00 mp.

Prevederile P.U.Z. modifică propunerile P.U.G. în ceea ce privește funcțiunea zonei (LFCm6') studiate prin schimbarea funcțiunii imobilelor existente (casa proprietatea SC ANDREI AS SRL și casa deținută de MORAR VASILE) din case în pensiune cu S utilă mai mare de 200 mp.

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.. cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

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

- Lucrări ce necesită autorizație de construire

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcțiile private se vor realiza pe baza de certificat de urbanism și autorizație de construire emise de Primăria Municipiului Zalău cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

- Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la învelitori, acoperisuri, învelitori sau terase atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

- reparații și înlocuiri de tamplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tamplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;

- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

- zugrăveli și vopsitorii interioare;

- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile;

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

- reparații și înlocuiri la pardoseli;

- reparatii si înlocuiri la finisaje interioare / exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea - la trotuare, la ziduri de sprijin si la scări de acces, fără modificarea calitatii si a aspectului elementelor constructive si fara interventii care sa afecteze structura de rezistenta a acestora:

- lucrări de întreținere la căile de comunicatie si la instalatiile aferente;

- lucrări de foraje si sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă.

Zonificarea funcțională este evidentiata în plansa: "Reglementari urbanistice, zonificare" unde sunt stabilite si conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

Se admit si alte constructii fata de cele prevazute in plansa U02 - "Reglementari urbanistice-zonificare", cu conditia respectarii indicilor de ocupare a terenului propusi si respectarii functiunii principale si complementare a zonei si interdictiilor de construire prevazute pentru aceasta zona.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul II, Sectiunea I:

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale ansamblului. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează cu proprietatea celor care dețin terenuri in zonă. Constructiile noi si extinderea constructiilor existente se va realiza pe proprietatea beneficiarilor, neinterferand cu proprietatile existente in jur. Amenajarea zonei din PUZ presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor; cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament;

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico - edilitare;

- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico - edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;

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

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

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

Emisii atmosferice

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

Zgomot

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

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoarea, paleta cromatica etc. -, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului

Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarea Teritoriului.

Zone construite protejate

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al ministerului culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

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

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul II, Sectiunea II, :

Activitatea de construire în zona studiată „PUZ - Schimbarea functiunii imobilelor din case in pensiuni si extinderea acestora” delimitată prin P.U.Z. urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- extinerea constructiilor existente pe terenul liber al acestei zone;
- modernizarea fondului construit existent cu intervenții în organizarea funcțională și îmbunătățirii nivelului de echipare edilitară;
- reglementarea dreptului pentru noile construcții și de exploatare potrivit funcțiilor stabilite în P.U.Z.;
- construirea pe terenul liber existent cu respectarea reglementarilor conform PUZ, PUG;
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitară a zonei;
- realizarea căilor de comunicații și amenajărilor aferente;
- realizarea legăturii cu zonele adiacente amplasamentului;
- Certificatele de Urbanism vor cuprinde datele referitoare pentru fiecare zonă, iar autorizațiile pentru construire urmează să se supună prevederilor P.U.Z., respectiv regulamentelor aferente.
- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
- In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de

incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

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

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

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

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

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

Pentru a fi construibilă, parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă asigurat accesul la drum public (direct sau prin servitute);
- să aibă posibilități de asigurare a echipării tehnico-edilitare necesare cu respectarea normelor sanitare și de protecția mediului;
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea corectă a construcțiilor.

6. Reguli de amplasare si retragere minima obligatorie

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

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

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

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

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

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

- Retragera față de limitele parcelei se va face conform indicatiilor din plansa U03 - Reglementări urbanistice, zonificare.

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

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Toate parcelele studiate in PUZ au accesul amenajat. Accesul realizandu-se din strada C. Coposu.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor si a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accesele pietonale, potrivit importanței si destinației construcției.

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

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se va avea în vedere valorificarea lucrărilor de străzi existente, care se vor mențien pe cât posibil, prevăzându-se amenajările tehnice necesare.

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

Construcțiile existente în zona studiată sunt legate la rețelele de utilități din zona.

Construcțiile noi vor prezenta următoarele:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico existente în zona;
- la clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- să se asigure evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate subteran sau suprateran în funcție de soluția aleasă;
- bransamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freactice.

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

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

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

- Retragerile minime proiectate pentru clădiri față de strada vor fi conform PUZ , plansa de Reglementari urbanistice - zonificare si cu respectarea codului civil;

- Alinierea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi conform PUZ;

Parcela se considera construibila daca se respecta cumulative următoarele conditii:

- clădirile sunt dispuse numai în regim de construire izolat sau cuplat;

- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere de min. 3 m.

Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

Aspectul exterior al constructiilor

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

Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii.

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc.), dar numai in cazul cand cladirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

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

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

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea V.

Parcaje

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

Prin exceptie de la prevederile regulamentului, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primar, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la prezentul regulament.

Imprejmuiri

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

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

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

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

„Descoperirile arheologice intamplatoare se anunta, in termen de cel mult 72 de ore, primarului unitatii administrativ-teritoriale de catre persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului in cauza” (cf. Alin. 4, art.4 din OG 43/2000 republicata), iar „autorizarea lucrarilor de construire in zonele patrimoniu arheologic se aproba numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor sau a serviciilor sale deconcentrate”. In cazul lucrarilor de construire in zonele mai sus mentionate, nu se vor permite interventii decat dupa efectuarea prealabila a unor cercetari arheologice preventive, in conditiile Art. 7 din OG 43/2000 republicata.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA.

Unități si subunități funcționale

GENERALITATI

Zonificarea functionala s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde arealul respectiv si ponderea acestora in teritoriu. Zonificarea functionala este evidentiata in plansa: „Reglementari urbanistice, zonificare”, unde sunt stabilite conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, obligatoriu de respectat, in cadrul fiecărei zone functionale.

Zona studiata in PUZ este cuprinsa in zona de locuinte si functiuni complementare, in Subzona locuintelor cu regim mic, mediu de inaltime si functiuni complementare situate in exteriorul limitei construite protejate - LFCm6.

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat in prezentul PUZ este structurată dupa cum urmeaza:

1. Zona de locuinte si functiuni complementare - LFCm6 - unde functiunile complementare zonei au Su mai mica de 200 mp.

2. **Zona pentru care se schimba functiunea constructiilor existente din case in pensiuni cu restaurant si spatii pentru cazare si functiuni complementare - LFCm6' - cu Su mai mare de 200 mp.**

3. Zona verde zona spatiilor verzi amenajate ce vor cuprinde plantatii de aliniament, spatii verzi cu dotari.

4. Zona de circulație. Cuprinde subzonele:
- drumuri modernizate, carosabil nou, parcaje, trotuare, alei pietonale

5. Zona echipari edilitare existente si propuse

IV .Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

- ZONA LFCM6 si LFCM6' -
ZONA DE LOCUINTE, PENSIUNI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- Utilizare funcționala:

Subzona locuintelor cu regim mic-mediu de inaltime si functiuni complementare situate in exteriorul limitei construite protejate - LFCm6 si zona LFCm6' unde s-a schibat functiunea principala din zona de locuit in zona cu pensiuni.

Utilizari admise:

LFCm6- locuinte unifamiliale/semicolective (max. 10 ap.) existente si propuse, cu regim mic-mediu de inaltime D+P+M - D+P+2+M.

LFCm6' - zona cu pensiuni, cu regim cu regim mic-mediu de inaltime D+P+M - D+P+2+M.

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 liberale, dispensar/cabinet medical, sedii firme, dacă Sutila este sub 200 mp.;
- zona cu pensivă - cu S utilă mai mare de 200 mp - LFCm6’;
- creșe/gărdinite, 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 pentru copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.
- mobilare urbană, foisoare, pergole, mobilier de grădina, etc.

Utilizarea funcțională a terenurilor:

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

Utilizări permise cu condiții: orice intervenție din exteriorul limitei construite protejate, este condiționată de existența PUZ însoțit de un regulament, corelat cu cel de față;

Utilizări interzise:

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

Interdicțiile temporare de construire se stabilesc:

- până la stabilizarea versanților, pe baza de expertiză geotehnică:
 - pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea/stabilizarea situației, conform expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
 - pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate/risc mediu-mic de alunecări de teren;
 - pe terenuri cu tasare activă;
 - pe terenuri cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți/ridicarea panzei freatice/revarsare.

Interdicții totale de construire se stabilesc pentru:

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

Se admit si alte constructii fata de cele prevazute in plansa U02 - Reglementari urbanistice-zonificare, cu conditia respectarii indicilor de ocupare a terenului propusi si respectarii functiunii principale si complementare a zonei si interdictiilor de construire prevazute pentru aceasta zona.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- Caracteristici ale parcelelor LFCm6 si LFCm6'

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate viitoarele constructii vor fi urmatoarele:

- front la strada de minim 20 m - pentru constructii cu D+P+2E+M;
- suprafata minima a parcelei - 600 mp pt. constr. cu D+P+2E+M;
- adancimea parcelei - minim 30 m pentru constructii cu D+P+2E+M;
- Orientarea fata de punctele cardinale
 - conform anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism; Se va evita pe cat posibil orientarea spre nord a dormitoarelor;
- Amplasarea fata de drumurile publice
 - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
 - 12 m din ax drum judetean/drum ocolitor, pe ambele parti;
 - 10 m din drum comunal, pe ambele parti;

- Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea clădirilor la o anumită retragere față de aliniament este conform plansei de „Reglementări urbanistice, zonificare funcțională.

Retragerea fata de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de minim 5,00 m.

Pentru zona studiata constructiile vor fi retrase de la limita de proprietate de la strada C. Coposu cu min 15,00 m. Extinderea propusa pentru terenul proprietatea SC ANDREI AS SRL nu va depasi aliniamentul existent al constructiei proprietatea Morar Vasile.

- Amplasarea in interiorul parcelei fata de limitele laterale si posterioare

LFCm6 + LFCM6' - Clădirile vor fi retrase de la limitele parcelei respectând retragerile din planșa „Reglementari urbanistice, zonificare”.

Distanța față de limitele laterale ale construcțiilor va fi conform planșei U02 - Reglementari urbanistice, zonificare și cu respectarea codului civil privind vecinătățile.

Extinderea construcției de pe parcela lui Morar Vasile va păstra aceeași distanță față de limita laterală estică cu construcția existentă (minim 4,00 m).

Extinderea construcției de pe parcela lui SC ANDREI AS SRL va păstra aceeași distanță față de limita vestică existentă în prezent a construcției existente (minim 6,10 m) sau cu respectarea distanțelor prevăzute de codul civil.

Pentru clădirea amplasată pe teren proprietatea lui Baidoc Ana Monica distanța față de latura vestică a proprietății va fi de 2,00 m iar față de latura estică de 3,00 m. Distanța față de latura sudică va fi de 10,00 m.

Distanțele existente față de limitele laterale pentru construcțiile existente se mențin.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

LFCm6 + LFCM6' - Se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 5.0 m;

Pentru zona LFCm6' extinderile construcțiilor existente se face prin alipirea noilor construcții de cele existente.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Accese carosabile

LFCm6 și LFCM6'

Conform anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu următoarele recomandări:

- se vor asigura accese carosabile pentru locatari;
- se va asigura acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza pe alei de deservire locală (fundaturi): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de 30 m până la maxim 100 m - minim 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințele semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pt. colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime de minim 3,80 m si 4,20 m inaltime.

- Accese pietonale
LFCm6 +LFCm6'

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate caile pietonale vor avea latime libera de minim 1,00-1,50 m latime.

Inaltimea libera de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

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

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

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

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

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

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

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

- Necesarul de parcaje
LFCm6 +LFCm6'

Toate locuintele unifamiliale vor avea minim 1 loc de parcare pe parcela(exterior sau in garaj).

Pentru constructiile noi de locuinte colective se va asigura cel putin un loc de parcare pentru fiecare apartament.

Pentru zona destinata pensiunilor se va asigura un numar de locuri de parcare conform Regulamentului general de urbanism.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

- Racordarea la retelele existente

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice. Pentru racordurile la retele, deja existente se va mentine tipul

de racord existent, iar in masura posibilitatilor se poate opta pentru modificarea acestora prin subteran.

- pentru noile bransament la retelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor opta pentru realizarea acestora subteran, iar daca nu este posibil se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profilele majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia;

- se interzice dispunerea antenelor tv/satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;

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

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

Suprafetele rezervate pentru platforme gospodaresti:

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

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

- Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
 - dimensiunile parcelelor pe care vor fi amplasate constructiile vor fi urmatoarele:

- front la strada minim 20 m - pt constr. cu D+P+2E+M;

- suprafata minima a parcelei:

- 600 m pentru constr. cu Sp+D+P+E+M;

- adancimea parcelei - min. 30 m pt. constr. cu Sp+D+P+E+M

- Inaltimea constructiilor

LFCm6 - se mentine inaltimea maxima admisa D+P+2+M (12 m la streasina);

LFCm6' - D+P+E+M (12 m la streasina);

- Aspectul exterior al constructiilor

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

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

Se vor promova tehnologii si materiale de constructii contemporane.

- Procentul de ocupare a terenului

LFCm6 - POT = max. 30%

LFCm6' - POT = max. 35%

In cazul in care POT existent > POT max. admis se interzic constructii noi/extinderi pe orizontala

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim max. de inaltime)

$LFCm6 - CUT = \max 1,20 (D+P+M - D+P+2+M, \max. 12 \text{ m la cornisa sau streasina});$

$LFCm6' - CUT = \max. 1,20 (D+P+M - D+P+E+M \max. 12 \text{ m la cornisa sau streasina});$

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

- Parcaje LFCm6 + LFCm6'

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

Prin exceptie de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primar, conform legii.

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

Vor fi respectate urmatoarele:

- nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinta;

- stationarea autovehiculelor este permisă numai în zonele special amenajate, fără a deranja în timpul stationării circulatia;

- toate parcelele din interiorul zonei studiate beneficiaza de parcuri amenajate in interiorul proprietatii;

Parcajele amenajate in interiorul parcelei vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini.

- Spatii verzi LFCm6 + LFCm6'

In cadrul oricarui obiectiv se vor prevedea spatii verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/si inverzirea fatadelor si balcoanelor, care vor fi amplasate astfel incat sa participe la agrementarea spatiului public.

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

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

Suprafetele minime rezervate pentru spatiile plantate:

- zona va fi amenajata cu minim 20 % spatiu verde.

- Imprejmuiri LFCm6 + LFCm6'

Terenurile vor avea imprejmuiri la strada transparente cu inaltimea de 1,50 m (din fier sau plasa metalica) si dublate cu gard viu, cu un soclu opac de 50 cm. Soclu va fi din beton sau piatra, cu stalpi din beton, piatra sau teava. Inchiderile intre stalpi pot fi din fier forjat sau profile simple, plasa de sarma sau plasa metalica.

Imprejmuirile laterale se pot realiza cu gard transparent cu soclu si stalpi metalici sau din beton cu inchideri din plasa de sarma sau fier sau imprejmuirea poate fi realizata opac cu soclu si inchideri din caramida sau panouri opace.

ZONA STUDIATA CUPRINDE URMATOARELE CONSTRUCTII SI FUNCTIUNI:

1. Pentru teren proprietatea MORAR VASILE :

Pe terenul proprietatea lui Morar Vasile, in suprafata de 3640,00 mp, constructiile existente se prezinta astfel:

Cladirea autorizata initial casa de locuit si careia i-a fost schimbata partial functiunea initiala in pensiunea - „La Vasile” cu D+P+E+M prezinta urmatoarele caracteristici:

Sc existenta Pensiune = 454,15 mp

St desf. existenta Pensiune = 1652,45 mp

Foisor - Sc=Sd= 64,70 mp

St construita existenta = 518,85 mp

Std existenta = 1717,15 mp

S betonata - parcare, acces auto si pietonal, trotuare, alei pietonale
= 1650,03 mp

S spatii verzi amenajate si neamenajate = 1451,12 mp

S destinata echiparii edilitare = 20,00 mp

EXTIDERE PENSIUNE EXISTENTA CU D parcare + P+M

Extinderea va fi realizata pe structura din stalpi si grinzi, iar zona situata sub nivelul parterului va fi folosita ca spatiu de parcare.

Sc proiectata = 142,72 mp

Sd proiectata = 285,44 mp

St construita existent +proiectat = 661.57 mp

St desfasurata existent + proiectat = 2002.59 mp

S betonata - parcare, acces auto si pietonal, trotuare, alei pietonale

= 1507,31 mp

S spatii verzi amenajate si neamenajate = 1451,12 mp

S destinata echiparii edilitare = 20,00 mp

- Se doreste schimbarea functiunii constructiei existente din casa de locuit in pensiuni cu S desf. mai mare de 200,00 mp. (Sd totala Pensiune = 1937,89 mp.

Indici maximi de ocupare admisi

POT = 35%, CUT = 1,2 H max streasina 12,00 m.

2. Pe terenul proprietatea lui SC ANDREI AS SRL in suprafata de 3185,00 mp constructiile existente se prezinta astfel:

Cladirea autorizata initial casa de locuit si careia i-a fost schimbata partial functiunea initiala in pensiunea - „Monaco” cu D+P+M prezinta urmatoarele caracteristici:

Sc existenta Pensiune = 333,31 mp

St desf. = 707,60 mp

Foisor - Sc=Sd= 11,10 mp

Magazie - Sc=Sd= 55.43 mp

Piscina exterioara descoperita - Sc=Sd = 62.15 mp

Sera - Sc = 41,00 mp

St construita existenta = 502.99 mp

St desfasurata existenta = 877,28 mp

S betonata - parcare, acces auto si pietonal, trotuare, alei pietonale = 935,70 mp

S spatii verzi amenajate si neamenajate = 1746,31 mp

S destinata echiparii edilitare = 20,00 mp

EXTINDERE PENSIUNE EXISTENTA CU D parcare + P + E

Sc extindere pensiune = 435,30 mp

Sd extindere pensiune = 1284,70 mp

St construita existent + proiectat = 938,29 mp

St desfasurat existent + proiectat = 2161,98 mp

S betonata - parcare, acces auto si pietonal, trotuare, alei pietonale = 1275,30 mp

S spatii verzi amenajate si neamenajate = 941,41 mp

S destinata echiparii edilitare = 30,00 mp

Se doreste schimbarea functiunii constructiei existente din casa de locuit in pensiune cu S desf. mai mare de 200,00 mp. (Sd totala Pensiune = 1992,30 mp)

Indici maximi de ocupare admisi:

POT = 35%, CUT = 1,2 H max streasina 12,00 m.

3. Pe terenul proprietatea lui Luca Cornel in suprafata de 999,73 mp exista construit un bloc de locuinte cu D+P+3E. Constructia are un acoperis tip terasa.

Sc = 326,42 mp

St desf. = 1632.10 mp

S betonata = 537,81 mp

S spatii verzi existente = 135,50 mp

Aceasta zona va pastra functiunea existenta, fara a se modifica indici de POT si CUT existenti. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG 2010, in cazul in care POT exist. > POT maxim admis se interzic constructii noi / extinderi pe orizontala.

Indici de ocupare existenti ce se mentin:

POT = 32,65%; CUT = 1,63; H max. existent 14,30 m;

4. Terenul proprietatea lui Baidoc Ana Monica in suprafata de 1275,00 mp se va mobila cu o constructie cu inaltimea de D+P+E+M.

La demisolul constructiei vor fi prevazute garaje.

La nivelele superioare P, E si M vor fi locuinte unifamiliale colective.

Pentru aceasta zona se va pastra functiunea zonei existente (subzona LFCm6 - conf PUG 2010).

Sc = 280,00 mp

St desf. = 1240,00 mp

S betonata - drum acces, alei auto si pietonale, parcare, trotuar de protectie cladire = 636,35 mp

S spatii verzi amenajate = 343,65 mp

S destinata echiparii edilitare = 15,00 mp

Indici maximi de ocupare admisi:

POT = 30%, CUT = 1,2 H max streasina 12,00 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.

UTR-urile se identifica cu subzonele functionale.

Întocmit,
Arh. Corneliu Zebacinschi

ANEXELE REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

ANEXA 1

AMPLASAREA

construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1. - Construcții administrative

1.1.10 - Sedii de primării

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală.

1.1.11 - Sedii de partid - filiale

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comune, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.12 - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.13 - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2. - Construcții financiar - bancare

1.2.2 - Sedii de bănci - filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.2.3 - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și marfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. - Construcții comerciale

1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

1.3.2 - Magazin general

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive;

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive;

1.3.4 - Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau min. 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială.

1.3.5 - Comerț alimentară

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate;

1.3.6 - Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement.

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

1.3.7 - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement.

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit;

1.3.8 - Autoserviciu

Amplasament: la limita zonei industriale.

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile de transformare și zonele de afluență a publicului;

1.4. - Construcții de cult

1.4.1 - Lacase de cult

Amplasament: alaturarea de lacase de cult noi in incinta sau in vecinatatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

1.4.2 - Manastiri

1.4.3 - Schituri

Amplasament: in afara localitatilor.

- extinderea manastirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale;

1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localitatii.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale;

1.5. - Constructii de cultura

1.5.1 - Expozitii

1.5.2 - Muzee

1.5.3 - Biblioteci

1.5.4 - Cluburi

1.5.5 - Sali de reuniune

1.5.6 - Cazinouri

1.5.7 - Case de cultura

1.5.8 - Centre si complexe culturale

1.5.9 - Cinematografe

1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi

1.5.11 - Sali polivalente

Amplasament: in zona destinata dotarilor pentru cultura, educatie sau in zona verde.

- este posibila amplasarea in zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement;

- se va evita amplasarea in vecinatatea unitatilor poluante;

1.5.12 - Circ

Amplasament: in zona de agrement/zona verde.

1.6. - Constructii de invatamant

1.6.1 - Invatamant prescolar (gradinite)

Amplasament: in zonele rezidentiale, distanta max. de parcurs 500 m.

1.6.2 - Scoli primare

1.6.3 - Scoli generale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Scoli postliceale

1.6.6 - Scoli profesionale

Amplasament: in zonele si cartierele de locuit; distanta maxima de parcurs 1000 m.

1.7. - Constructii de sanatate

1.7.2 - Spital general (judetean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: in zona destinata dotarilor pentru sanatate, in functie de profilul spitalului).

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.7.4 - Asistenta de specialitate (boli cronice, handicapati, recuperari functionale, centre psihiatrice)

Amplasament: in zone extraorasenesti, in zone in care formele de relief si vegetatia permit crearea de zone verzi (parcuri, gradini etc.)

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie)

1.7.8 - Alte unitati (centre de recoltare preventiva sange, statii de salvare, farmacii)

Amplasament: in cadrul unor constructii pentru sanatate sau independent, in functie de profilul unitatii.

1.7.9 - Crese si crese speciale pentru copii (cu 1, 2 ...,n grupe)

Amplasament: in cadrul unor constructii publice/locuinte.

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

- se recomanda amplasarea in zone de relief si cadru natural favorabil;

1.7.10 - Leagan de copii

Amplasament: in general in zone extraorasenesti.

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.8. - Constructii si amenajari sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Sali de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: in zone verzi, nepoluate, si pe cat posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.8.4 - Sali de competitii sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferinta in zonele rezidentiale sau in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicarii

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate, si pe cat posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.9. - Constructii de agrement

1.9.1 - Locuri de joaca pentru copii

Amplasament: in cadrul zonei de locuit.

- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu);

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu);

1.10. - Constructii de turism

1.10.1 - Hotel *_*****

1.10.2 - Hotel - apartament *_*****

1.10.3 - Motel *_**

1.10.4 - Vile **_*****

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa si in vecinatatea altor dotari turistice;

- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu);

1.10.5 - Bungalouri *_***

Amplasament: in perimetrul campingurilor, satelor de vacanta sau ca spatii complementare unitatilor hoteliere.

1.10.6 - Cabane categoria *_***

Amplasament: in zone montane, rezervatii naturale, in apropierea statiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.

1.10.7 - Campinguri *-****

1.10.8 - Sate de vacanta **-***

Amplasament: in locuri pitoresti, cu microclimat favorabil ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum si orice alte elemente care ar putea pune in pericol securitatea turistilor (linii de inalta tensiune, terenuri sub nivelul marii, zone inundabile).

1.10.11 - Constructii de locuinte

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

ANEXA 2

PROCENTUL

de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare in cadrul terenului, dupa cum urmeaza:

2.1. - Destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia:

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidentiale

- zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 - 35%

- zona rezidentiala cu cladiri mai mult de 3 niveluri - 20%

- zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) - 40%

2.1.6 - Zone industriale

- pentru cele existente - nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate

2.1.7 - Zone de recreere

- nu este prevazut un grad maxim de ocupare a terenului

2.2. - Conditii de amplasare in cadrul terenului

2.2.1 - Constructii de cultura si alte constructii ce cuprind sali de reuniuni

Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.5, 1.5.7, 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, avand un numar de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spatiu amenajat, exterior constructiei, cu o suprafata de 0.6 mp/loc, in afara spatiului destinat circulatiei publice. La aceasta se va adauga suprafata necesara spatiilor verzi si plantatiilor, dimensionata conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2 - Constructii de invatamant

Amplasarea organizat in patru zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatii de invatamant, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie;
- zona curtii de recreatie, de regula asfaltata;
- zona terenurilor si instalatiilor sportive;
- zona verde, inclusiv gradina de flori;

Pentru invatamantul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafata minima de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone mentionate:

- 25% teren ocupat de constructii
- 75% teren amenajat (curti recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total

2.2.3 - Constructii de sanatate

Amplasamentul organizat in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ de protectie;

Capacitatea constructiilor cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabileste pe baza populatiei arondate pentru care se acorda in medie 7,5 consultatii pe an de locuitor, pentru un numar de 280 de zile lucratoare.

Suprafata minima a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5mp/consultatie.

Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la cladirile independente.

Pentru constructiile de crese si crese speciale amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de min. 25 mp/copil pentru crese si de 40 mp/copil pentru crese speciale organizate in patru zone:

- zona ocupata de constructii;
- zona ocupata de spatii de joaca (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spatiu tehnico-gospodaresc;
- zone verde de parc si alei;

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru constructii va fi de 20%.

2.2.4 - Constructii si amenajari sportive

Pentru constructiile si amenajarile sportive cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie sa permita organizarea in trei zone functionale, dimensionate conform capacitatii constructiei:

- zona pentru constructii;
- zona pentru spatii verzi;
- zona pentru alei, drumuri si parcaje;

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru constructii si amenajari sportive;
- 20% pentru alei, drumuri si parcaje;
- 30% pentru spatii verzi;

2.2.5 - Constructiile si amenajarile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10, si 1.11 vor respecta conditiile specifice date de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasate.

ANEXA 3

ORIENTAREA

constructiilor fata de punctele cardinale

3.1. - Constructii administrative si financiar-bancare

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

3.2. - Constructii comerciale

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

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

3.3. - Constructii de cult

Conditii de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Constructii de cultura

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

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

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

3.5. - Constructii de invatamant

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

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

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

3.6. - Constructii de sanatate

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

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

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

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

3.7. - Constructii si amenajari sportive

Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive:

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

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

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

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

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

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

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

3.8. - Constructii de agrement

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

3.9. - Constructii de turism

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

3.10. - Constructiile de locuinte

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

ANEXA 4

ACCESE CAROSABILE

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

4.1. - Constructii administrative

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

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

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

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

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

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

4.2. - Constructii financiar bancare

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

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

4.3. - Constructii comerciale

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

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

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

4.4. - Constructii de cult

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

4.5. - Constructii de cultura

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

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

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

face din strazi de categoria a III-a;

4.6. - Constructii de invatamant

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

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

4.7. - Constructii de sanatate

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

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

- * strazi de categoria a IV-a de deservire locala;

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

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

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

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

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

4.8. - Constructii si amenajari sportive

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

4.8.2 - In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- * circulatia carosabila separata de cea pietonala;

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

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

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

4.9. - Constructii si amenajari de agrement

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

4.10. - Constructii de turism

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

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

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

4.11. - Constructii de locuinte

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

- * accese carosabile pentru locatari;

- * acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- * alei semi (carosabile) in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25.0 m vor avea o latime de min. 3.5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;

- * in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

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

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

4.11.2 - Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:

- * accese carosabile pentru locatari;

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

* in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

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

- cele cu o lungime de 30 m pana la max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m)

cu trotuar cel putin pe o latura si supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat;

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

* accese carosabile pentru locatari;

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

* accese la parcaje si garaje;

4.12. - Toate categoriile de constructii

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

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

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

ANEXA 5

PARCAJE

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

5.1. Constructii administrative

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

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

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

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

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

-

1.1.10;

- atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate

reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare;

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

5.2. - Constructii financiar - bancare

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

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

5.3. - Constructii comerciale

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

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

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

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

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

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

5.4. - Constructii de cult

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

5.5. - Constructii culturale

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

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

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

5.6. - Constructii de invatamant

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

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

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

5.7. - Constructii de sanatate

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

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

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

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

5.8. - Constructii sportive

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

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

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

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

5.9. - Constructii si amenajari de agrement

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

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

5.10. - Constructii de turism

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

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

5.11. Constructii de locuinte

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

* cate un loc de parcare la 1-3 locuinte unifamiliale cu lot propriu;

* cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu;

* cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun;

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

5.12 - Constructii industriale

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

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

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

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

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

ANEXA 6

SPATII VERZI SI PLANTATE

6.1. Constructii administrative si financiar- bancare

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

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

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

6.2. Constructii comerciale

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

6.3. Constructii de cult

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

6.4. - Constructii culturale

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

6.6. Constructii de sanatate

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

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

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

6.7. - Constructii si amenajari sportive

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

6.8. Constructii de turism si agrement

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

6.9. - Constructii de locuinte

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

6.10. - Constructii industriale

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