



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALĂU

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr. 3, jud. Salaj

tel/fax: +40-260-661869

email: primaria@zalausj.ro

www.zalausj.ro



Certificat RO-3415, pentru
Sistem de Management al Calitatii
Conform ISO 9001:2000

HOTĂRÂREA NR. 252

Din 15 septembrie 2008

privind aprobarea Avizului de oportunitate în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal „Ferma de vaci de lapte”- strada Luncii – Municipiul Zalău

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

- Referatul și Avizul de oportunitate nr.36.098 din 09.09.2008 întocmite de Arhitectul șef al Primăriei Municipiului Zalău;

-Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin 1 lit. b din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPAT, modificat prin OG nr. 27 din 29.08.2008;

În temeiul art. 36 alin.(4) lit. "d" și alin. (5) lit.c din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată ;

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. *Se aprobă Avizul de oportunitate nr. 36.098 din 09.09.2008 în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal „Ferma de vaci de lapte”, strada Luncii – Municipiul Zalău, care constituie împreună cu documentația tehnică anexa 1 la prezenta hotărâre.*

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

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul municipiului Zalău
- Institua Prefectului județului Salaj
- Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului
- Direcția administrație publică locală
- afișare la sediul Primăriei municipiului Zalău.
- beneficiar PUZ.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Nistorescu Radu Mihai



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR

Petroviță Stelian



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU

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



Certificat RO-3415, pentru
Sistem de Management al Calității
Conform ISO 9001:2000

Nr. 36098 din 09.09.2008

AVIZ DE OPORTUNITATE în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal „FERMA DE VACI DE LAPTE” Strada Luncii

Terenul analizat prin PUZ este amplasat în partea nordică-estică a cartierului Ortelec, pe strada Luncii, în amonte de clădirile fostului CAP, în interiorul perimetrului constructibil, într-o zonă destinată locuințelor individuale și colective mici cu P sau P+1 niveluri. Prin acest Plan Urbanistic Zonal, proprietarii doresc schimbarea destinației existente a zonei în funcțiune de „unitate agricolă” și reglementarea modului de construire a unei „Ferme de vaci de lapte”, pe o suprafață totală de 14.900 mp.

Viitoarele clădiri vor ocupa la sol o suprafață de 3953 mp și se compun din:

- sală de muls
- grajd vaci de lapte
- bazine dejecții și platformă cisternă
- moară, magazie furaj și finar
- silozuri
- platformă acoperită- garare utilaje
- drumuri și platforme
- împrejmuiri
- platformă gunoi
- bazin apă

În domeniul edilitar există toate posibilitățile de racordare la utilități în sistem centralizat, mai puțin canalizare, acestea existând pe strada Bujorilor la o distanță de aproximativ 255 m de terenul aflat în studiu.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va face prin extinderea rețelei de apă existentă pe strada Bujorilor. De asemenea s-a prevăzut un bazin de înmagazinare în incintă care se va racorda la rețeaua de apă proiectată.

Canalizarea pentru apele uzate menajere se execută în sistem propriu, acestea deversând în bazinul vidanjabil propus cu volumul de 18 mc. Dejecțiile de la grajdul de vaci sunt deversate în canalul colector și în bazinul de dejecții cu volum de 500 mc.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea liniei electrice aeriene existente în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor se va face prin extinderea rețelei existente pe strada Bujorilor.

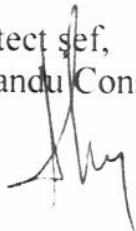
Funcțiunea dominantă propusă este cea specifică unei ferme de vaci.

Procentul maxim de Ocupare a Terenului propus este de 35 %, Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului propus este de 0,50 mp. ADC/mp.teren și înălțimea maximă propusă este D+P.

Terenul ocupat de cladiri este de 3953 mp, spatiile verzi ocupa suprafata de 8902 mp, circulația pietonală ocupa suprafata de 1945 mp.

Documentația de față, întocmită în conformitate cu prevederile reglementării tehnice(Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al PUZ) –indicativ: GM-010-2000, elaborată de MLPAT, se supune **AVIZĂRII** Consiliului Local al Municipiului Zalău.

Arhitect șef,
ing. Sandu Constantin



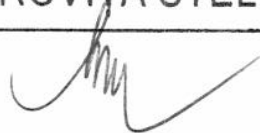
Intocmit,
ing. Pop Maria



ANEXA ___ la HCL 252/15.09.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NISTORESCU RADU ALIHA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN



PROIECT

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCRĂRII:

P.U.Z. – FERMA DE VACI DE LAPTE

LOCALITATEA:

Zalau, strada Luncii, nr. 999, jud. Sălaj

BENEFICIAR:

- SC FARM ECOLACT SRL

ANEXA ___ la HCL 252/15.08.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NISTORESCU RAOU OIHAC



PROIECTAT
S.C. TERRA XXI DESIGN S.R.L.
B-dul Mihai Viteazul, nr. 16.O1/5,
4700, Zalau, Sălaj, Tel. 0747112340
Autorizație nr. J/31/253/1993

Exemplar : 1 2008

CONTRASEMNEAZĂ
/ SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN



FOAIE DE CAPĂT

1. DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL - „FERMA DE VACI DE LAPTE”

2. ADRESA :

Loc. Zalau, str. Luncii, nr. 999, jud. Sălaj

3. BENEFICIAR:

SC FARM ECOLACT SRL

4. PROIECT NR. : 466/2008

5. DATA : Iulie 2008

6. ÎNTOCMIT :

arh. Corneliu Zebacinski

ANEXA ___ la HCL 252/15.08.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NISTORESCU RASU OLHAȚ



Semnătura și L.S.



CONTRASEMNEAZĂ
/SECRETAR
POTROVITA STELIAN

PLAN URBANISTIC ZONAL FERMA DE VACI ZALAU Jud. Salaj

FISA PROIECTULUI

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - FERMA DE VACI DE LAPTE
MUNICIPIUL ZALAU Jud. Salaj**

Proiect nr.: 466 din 07.2008
Beneficiar: SC FARM ECOLACT SRL
Zalau, str. Bujorilor, nr. 111, Salaj

Proiectant general: S.C. TERRA XXI DESIGN S.R.L.
MUNICIPIUL ZALAU

Faza de proiectare: P.U.Z.
Data elaborării: Iulie 2008

ANEXA ___ la HCL 262/15.08.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NISTORESCU RADU VIHAR

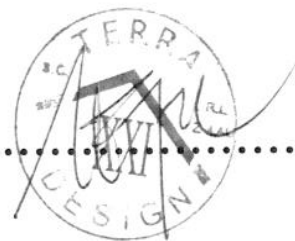


CONTRASEMNEAZĂ
/ SECRETAR
POTROVITA STELIAN

COLECTIV DE ELABORARE:

S.C. TERRA XXI DESIGN S.R.L.

Şef proiect: Arh. Corneliu Zebacinski.....



Urbanism: Arh. Corneliu Zebacinsc.....



Edilitare: CRISAN RODICA

A handwritten signature in cursive script, likely belonging to Crisan Rodica.

Studiu geotehnic: SC PROCONSAL SA.....
NR. INR. J31/767/1991 ZALAU

Ridicare Topo: HOROTAN IOAN.....
AUT. SERIA: SJ NR. 035, ONCGC

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	5
1.3. Surse de documentare	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	
2.1. Evolutia zonei	6
2.2. Incadrare in localitate	7
2.3. Elementele cadrului natural	7
2.4. Circulatia	9
2.5. Ocuparea terenurilor	9
2.6. Echipare edilitara	10
2.7. Probleme de mediu	10
2.8. Optiuni ale populatiei	11
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	11
3.2. Prevederi ale PUG	11
3.3. Valorificarea cadrului natural	12
3.4. Modernizarea circulatiei	13
3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici	13
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	14
3.7. Protectia mediului	18
3.8. Obiective de utilitate publica	20
4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	20

Volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU	22
2. Baza legala a elaborarii	22
3. Domeniul de aplicare	22

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit	23
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea	24

interesului public	
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	24
7. Reguli cu privire la echiparea edilitara	25
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara	25
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	26
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui	26
III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA	
11. Unitati si subunitati functionale	27
IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale	27
V. Unitati teritoriale de referinta	30
Anexe	31
B. PIESE DESENATE	
Planşa nr. U00. Încadrarea în teritoriul localităţii	sc. 1/5000
Planşa nr. U01. Situaţia existentă	sc. 1/ 500
Planşa nr. U02. Reglementari urbanistice-zonificare	sc. 1/ 500
Planşa nr. U03. Reglementari-echipare edilitara	sc. 1/ 500
Planşa nr. U03/1 Reglementari-echipare edilitara	sc. 1/ 5000
Planşa nr. U04. Proprietate asupra terenurilor	sc. 1/ 500

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. 518 din 11 aprilie 2008 emis de Primăria Municipiului Zalău.

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

Planul urbanistic zonal se corelează cu prevederile documentațiilor din zona cu planul urbanistic general local, propunându-se amenajarea acestuia pe o suprafață de 14.900 mp.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde strategia, prioritățile, reglementările și servituțiile de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor din zona studiată a zonei respective „PUZ - FERMA DE VACI”.

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

Prin planul urbanistic zonal „FERMA DE VACI DE LAPTE” se dorește a se schimba funcțiunea pentru aceasta unitate teritorială de referință, care conform PUG anterior are destinația de locuințe individuale și colective mici cu P sau P+1 niveluri, în condiții speciale de densitate foarte redusă, în funcțiune de „unitate agricolă” (în zona se afla grajdurile fostului CAP Ortelec unde se desfășoară în prezent activități zootehnice și de servicii). Aceste schimbări vor consta în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă. Se va soluționa urbanistic teritoriul menționat mai sus precum și determinarea condițiilor de amplasare în zonă a construcțiilor, a mișcării juridice a terenurilor, echipare edilitară și protecția mediului.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

La întocmirea planului urbanistic de zonă se va studia terenul situat în zona de intravilan a municipiului Zalău, pe strada Luncii, în apropierea zonei de grajduri existente (fostul CAP Ortelec).

Documentația va oferi instrumentul necesar realizării unui concept unitar și coerent de dezvoltare a zonei, de echipare edilitară, prin corelarea cu Planul Urbanistic General al municipiului aprobat în cursul anului 2000.

Documentația prin programul de dezvoltare a localității, se va elabora în scopul mobilării terenului cu construcțiile necesare unei ferme, având regimul de înălțime în corelare cu recomandările studiilor geotehnice, a echipării tehnico edilitare a acesteia, a executării unei circulații auto în interiorul proprietății, pietonale, parări și va stabili priorități, permisivități în ceea ce privește obiectivele propuse.

1.3. Surse de documentare

La întocmirea prezentei documentații a fost consultat:

- Planul Urbanistic General 2000 pentru Municipiul Zalău, pentru încadrare și propunerile la nivelul zonei
- Ridicări topografice ale terenului în zona studiată cu, curbe de nivel, amplasamentele cu toate utilitățile existente cât și vecinătăți.
- Studiu geotehnic al zonei elaborat de S.C. PROCONSAL S.A.
- Planul de încadrare a Municipiului Zalău la scara 1/5000 pus la dispoziție de Primăria Municipiului Zalău.
- Având în vedere obiectul lucrării, la elaborarea documentației s-a avut în vedere „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal”, reglementare tehnică cu indicativ: GM - 010 - 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 Aug. 2000
- Extrase din Carte Funciară privind proprietățile și suprafețele terenurilor studiate ce s-au obținut de la O.J.C.G.C. și Fondul Funciar al Primăriei Zalău, făcute prin reconstituirea cadastrului de identificare a parcelelor din teren.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul Municipiului Zalău, localitatea Ortelec, având destinația de teren agricol.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Zona în care se va executa PUZ-ul este un teren neamenajat cu o declivitate mare pornind de la CT +290.00m până la +312.00m.

Zona respectivă a fost studiată în PUG-ul anterior cu destinația de locuințe colective mici, renunțându-se ulterior la această destinație.

- Potențial de dezvoltare.

Fiind o zonă limitrofă localității, situată în apropierea unor grajduri existente, fostul CAP, unde mai funcționa și alte activități zootehnice, aceasta oferă posibilitatea construirii unei ferme de vaci de lapte.

Prin studiul prezent se dorește schimbarea destinației acestei zone din zonă pentru construcții de locuințe în zonă agricolă (construcții necesare unei ferme de vaci de lapte).

2.2. Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata este amplasata in interiorul intravilanului Municipiului Zalau, neavand studii de specialitate.

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

Zona studiata este amplasata in partea nord-estica a Ortelecului, pe strada Luncii, nr. 999, in amonte de cladirile fostei CAP, dispune de alimentare cu apa potabila, energie electrica si gaze naturale de la retelele publice, accesul in zona realizandu-se de pe strada Luncii pe un drum betonat ce trece prin incinta fostului CAP si de pe care se realizeaza accesul la zona studiata.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Clima specifică zonei 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.

În nopțile geroase în care temperatura minimă diurnă este mai mică sau egală cu -10°C prezintă o frecvență anuală de 12,2 zile. În zona Zalau-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. Nebulozitatea medie anuală la Zalău este de 5,8 zecimi.

- Precipitațiile atmosferice, zona 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).

- Regimul vânturilor este condiționat de succesiunea diferitelor formațiuni barice. 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%).

- 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.. 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.

Concluzii: Relieful zonei reflectă fidel caracteristicile climatului temperat continental moderat cu ierni blânde și veri moderate și cu umezeală destul de ridicată, precipitații suficiente. Zona beneficiază de un climat adăpostit. Zona studiată se încadrează în general ca și climă a orașului Zalău fiind mai mult ferită de acțiunea vânturilor predominante.

- Relieful prezintă:

- altitudinea zonei este de la +290.00 la +312.00 m față de nivelul mării
- terenul studiat se găsește pe versantul stâng al văii Pusti, cu panta generală de 24% cu cadere spre Sud-Est
- versantul este relativ stabil, construcțiile învecinate nu prezintă degradări cauzate de concurența terenului de fundare cu structura
- la calculul terenului de fundare se va lua presiunea convențională de bază $p_{conv}=290\text{kPa}$
- în areal nu sunt zone protejate din punct de vedere al cadrului natural

- Rețeaua hidrografică:

- apa subterană circulă prin intercalările nisipoase prafoase în pachetul deluvial argilos, nu formează un strat avifer continuu, nu a fost întâlnită în foraje
- apa din zonă din punct de vedere chimic față de betoane prezintă agresivitate carbonică intensă și sulfatică slabă
- regimul de scurgere a rețelei hidrografice se face prin pantele existente ale zonei
- zona nu este inundabilă și nu prezintă lucrări hidrotehnice.

- Sol: solul prezintă o stratificare uniformă fiind relevate următoarele strate:

- sol vegetal de 0,50 m grosime
- deluviu format din argilă prafoasă galbenă, cu sau fără concrețiuni calcaroase, vartoasă, cu compresibilitate medie-reducă, cu umflături și contractii mari, cu activitate medie și argilă prafoasă galbenă cenușie, vartoasă, cu compresibilitate medie-reducă, cu activitate medie.

2.4. Circulatia

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

Accesul in zona studiata se realizeaza de pe strada Luncii pe un drum betonat ce trece prin incinta fostului CAP si de pe care se realizeaza accesul la zona studiata.

In interiorul zonei studiate nu exista drumuri de circulatie urmand a fi prevazute in documentatia tehnica.

- 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.

Prin proiectul tehnic se prevad artere noi care sa ofere accesul la toate constructiile proiectate.

2.5. Ocuparea terenului

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
 - zona este libera de constructii
- Relationari intre functiuni

Terenul studiat este o zona intravilana care conform PUG-ul Municipiului Zalau din anul 2000, este destinata locuintelor individuale si colective mici cu densitate redusa. Se are in vedere schimbarea functiunii pentru aceasta unitate teritoriala de referinta in „unitate agricola” pentru mobilarea zonei cu constructii necesare unei ferme de vaci de lapte. Langa zona studiata exista amplasate fostele grajduri ale CAP Ortelec, spatii in care se desfasoara activitati zootehnice si de servicii. Distanța fata de cea mai apropiata constructie de locuinte este de 225m.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiată în proporție de **100%** este libera de construcții.

$$\text{POT} = \text{Sc}/\text{ST} \times 100 ; 0 \text{ mp} / 14.900 \text{ mp} \times 100 = 0.00 \% , \text{ deci}$$

Procentul de ocupare a terenului este 0.00%

Iar coeficientul de utilizare în momentul de față este:

$$\text{CUT} = \text{Sd}/\text{ST} ; 0 \text{ mp} / 14.900 \text{ mp} = 0.00$$

- Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiată nu sunt construcții.

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

Zona studiată este cuprinsa in zone de locuit, si la ora actuală are căi de legătură modernizate si nemoderznizate cu localitatea. Utilitatile in zona studiata sunt efectuate partial, zona dispunand doar de energia electrica, aductiune de apa si in viitor gaze.

- Asigurarea cu spatii verzi

Pe terenul studiat, spatiile sunt ocupate cu pajisti. Spațiile verzi a zonei vor fi asigurate prin zonele ce raman in jurul cladirilor construite.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Zona nu prezinta riscuri naturale..

În Planul Urbanistic General elaborat în 2000 în zona studiată și ceea învecinată nu sunt zone cu riscuri naturale.

- **Principalele disfuncționalități**

Principala disfuncționalitate care caracterizează zona este ca amplasamentul este în pantă aproximativ mare ceea ce face ca amenajările și construcțiile proiectate să aibă caracter diferentiat.

2.6. Echipare edilitară

- Studiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debit 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)

În zona studiată există rețea de energie electrică în apropiere, iar rețelele de apă și gaze naturale se află la o distanță de cca 255m. Capacitatea acestora poate asigura alimentarea imobilelor propuse în ansamblu.

Alimentarea cu apă- pe amplasamentul studiat nu există în prezent rețea de alimentare cu apă potabilă.

Canalizarea- pe terenul ce face obiectul PUZ nu există conducte stradale de canalizare pentru colectarea apelor uzate menajere și a celor pluviale.

Alimentarea cu gaz metan- există rețea de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, la o distanță de cca. 255m realizată subteran. Din această rețea sunt alimentați consumatorii din zonă.

Alimentarea cu energie termică - în zona studiată nu există rețele de energie termică, pentru asigurarea apei calde menajere și încălzirea locuințelor. Pentru obiectivul studiat se preconizează extinderea rețelei de distribuție a gazului metan pentru utilizare în scopul încălzirii și a preparării apei calde menajere.

Rețele de telecomunicație - pe terenul studiat prin PUZ nu există rețele de telecomunicații.

Alimentarea cu energie electrică - în zona studiată există o linie electrică, LEA 0,4kV. Aceasta poate prelua pentru alimentare cu energie electrică și imobilele propuse în PUZ. Rețeaua electrică existentă este realizată cu conductor TYIR 50 Oic+3x70 +16 Al, din care sunt alimentați consumatorii existenți prin bransamente individuale. Soluția de alimentare a consumatorilor din zona studiată se va stabili printr-un proiect tehnic în fazele următoare proiectate.

- **Principalele disfuncționalități**

Deși este o zonă situată în intravilan, aceasta nu beneficiază de toate rețele edilitare care se vor rezolva prin PUZ-ul studiat.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM(nr. 214/RT1999)- MLPAT(nr. 16/NN/1999) și ghidului de aplicare, problemele de mediu se tratează în

cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

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

- Reletia cadru natural-cadrul construit

Zona ce se studiază este un spațiu utilizat pentru agricultura neintensivă, în momentul de față fiind utilizat ca pășuni. Acest teren este înconjurat de proprietăți ce au destinația de terenuri pe care se afla diferite plantații agricole și pășuni, în părțile de Nord, Est și Vest, iar în partea de Sud de grajduri ale fostului CAP Ortelec. Cadrul natural, suprafața mare neamenajată și faptul că în zona a mai existat o construcție de acest fel (fostul CAP Ortelec) sunt propice pentru a se executa mobilare cu construcții necesare unei ferme de vaci de lapte.

PUZ-ul ce se execută va amenaja zona cu o relație armonioasă între natural și construit.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
Nu sunt riscuri naturale și antropice
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona
Nu există astfel de riscuri pentru zona
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu sunt valori de patrimoniu în zona
- Evidențierea potențialului balnear și turistic
Zona nu prezintă această opțiune.

2.8. Opțiuni ale populației

Fiind o zonă marginală intravilanului, în fosta localitate Ortelec, inițial zona cu destinația agro-zootehnică, nu ridică probleme în ceea ce privește populația.

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.U.Z. este obligatorie în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic al amplasamentului studiat.

3.2. Prevederi ale PUG

Operațiunea de amenajare a zonei inițiată de beneficiar se înscrie în prevederile P.U.G. al Municipiului Zalău prin schimbarea folosinței actuale, teren intravilan neamenajat, după cum urmează :

- pentru suprafața de teren de 14.900 mp se dorește schimbarea funcțiunii existente pentru această unitate teritorială de referință din zona destinată locuințelor individuale și colective mici, în zona destinată activității zootehnice, fără zgomot puternic și care nu afectează vecinătățile, distanța față de așezările umane și obiectivele de interes public fiind de 225m.

Proiectantul a ținut cont de soluția de circulație existentă în zonă, care va constitui punctul de pornire pentru circulația interioară din zona studiată încercând să armonizeze traseele aferente circulațiilor, precum și legătura acestora cu dotările ce vor fi amplasate în zonă, de asemenea s-a ținut cont de configurația terenului, precum și de concluziile studiului geotehnic.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

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

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale lejere.

Zona amintită poate primi ca utilizări admise cu condiționări :

- funcțiuni de servicii , condiția să nu genereze transporturi grele, spații verzi, accese pietonale cu parcaje și rețele tehnico - edilitare .

Rețeaua este organică și combină circulația carosabilă cu cea pietonală .

Accesul principal se realizează printr-o deviere din drumul principal str. Luncii, printr-o arteră betonată, care mărginește terenul aferent PUZ studiat.

Drumul carosabil de incintă propus este de categoria a IV-a cu loc de întoarcere tip fundătură .

Beneficiarul a solicitat amplasarea pe teren a unor construcții destinate activității zootehnice - Ferma de vaci de lapte, cu regim diferite de înălțime P și D+P și corpuri de clădiri pentru anexele necesare, toate fiind prevăzute în funcție de posibilitățile unei geometrii adecvate terenului denivelat .

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

3.4. Modernizarea circulatiei

Terenul studiat este amplasat în intravilanul Municipiului Zalău, în partea nord-estica a Ortelecului, pe strada Luncii, nr. 999, în amonte de cladirile fostei CAP, urmand a se realiza trei cai de acces unul prin partea de Sud, unul prin partea de Est si altul prin partea de Vest. Drumul principal de acces se executa cu latimea de 6 m, iar drumurile de incinta secundare se executa cu latimea de 3,5m.

Drumurile de incinta se vor sistematiza în asa fel ca drumul laptelui, drumul vacilor, drumul furajelor si drumul dejectiilor sa nu se intersecteze.

La intrarea în incinta toate drumurile vor fi prevazute cu groapa pentru spalarea si dezinfectarea cisternelor.

Infrastructura drumurilor se executa din strat de balast cilindrat cu grosimea de 15 cm, strat de piatra sparta cu grosimea de 15 cm, peste care se executa structura drumurilor din beton clasa BC 25 cu grosimea de 20 cm, sau din dalaj carosabil 8 cm grosime pe pat de nisip, respectiv la platformele din fata grajdurilor. Drumurile se executa cu panta transversala de 2% cu rigole din beton cu sectiunea de 30x20 cm.

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

Pe terenul studiat se prevăde o zona funcțională și anume :

- CF (Constructii ferma) - Zona construibila cu cladiri cu D+P si P destinate functionarii unei ferme zootehnice :
"Ferma de vaci de lapte"

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA AFERENTA FERMEI DE VACI DE LAPTE				
CF	ZONA CONSTRUIBILA CU CLADIRI CU D+P SI P CU LOT MAXIM 14.900MP	-	-	3953,00	26,53
	TOTAL			3953,00	26,53
SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE					
2.	ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, DRUMURI SI ALEI PIETONALE CU ELEMENTE ADIACENTE, ALEI DE LEGATURA SI TROTUARE	-	-	1945,00	13,05
3.	ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI	14900,00	100%	8902,00	59,75
4.	ZONA AFERENTA ECHIPARII EDILITARE	-	-	100	0,67
5.	TEREN NEAMENAJAT	-	-	-	-
T O T A L		14900,00	100%	14900,00	100

INDICI URBANISTICI

GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI	OBIECTIVELE PROPUȘE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT %	Construcții	26,53%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT mp/Ad	Construcții	0.28

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

ALIMENTAREA CU APA

Surse de alimentare cu apa

Apa constituie unul din elementele care condiționează desfășurarea vieții oamenilor și intervine ca un factor determinant în aproape toate procesele tehnologice. Sursele de apă trebuie să asigure alimentarea cu apă, din punct de vedere cantitativ și calitativ, a consumatorilor din centrele populate.

Structura consumului de apă din clădirile de locuit și social culturale cuprinde:

- consum menajer, pentru satisfacerea nevoilor gospodărești zilnice ale oamenilor (băut, prepararea hranei, spălatul corpului, al rufelor și a vaselor etc.);
- consum pentru nevoi publice (spălatul și stropitul străzilor și a spațiilor verzi, fântâni publice și ornamentale, spălarea canalizărilor, etc);
- consum pentru combaterea incendiilor (alimentarea cu apă a hidranților exteriori, a hidranților interiori, etc);

Cantitățile de apă pentru satisfacerea consumului, precum și variațiile acestora, în perioadele de exploatare, constituie pentru sistemele de alimentare și distribuție a apei, un element fundamental în alegerea soluțiilor tehnice, privind: sursa de alimentare, procesul tehnologic de tratare a apei, transportul și înmagazinarea apei, precum și schema de distribuție a apei la consumator.

Cantitățile de apă necesare pentru satisfacerea consumului menajer, industrial sau pentru combaterea incendiilor sunt normate (STAS 1478-1990 și 1343/0-1989 și STAS 1343/1-1995).

Necesarul de apă potabilă

Reprezintă cantitatea de apă care trebuie furnizată unei folosințe în punctele de utilizare, astfel încât procesele în care este folosită să fie satisfăcute în mod rațional.

Debitul necesarului de apă (exprimat în mc/s, mc/h, sau ca debit zilnic mc/zi) conține debitul de apă ce se consumă și nu mai revine la rețeaua de canalizare cât și debitul de apă ce se restituie după ce este utilizată.

La determinarea cerinței de apă se ține cont dacă sunt sau nu introduse restricții.

Necesarul de apă pentru o zi se raportează la unitatea de folosință (consumator) și se exprimă în l/om·zi, l/m²·zi, l/animal·zi, etc.

Ca structură acesta va fi:

- necesar de apă rece și caldă pentru consum menajer, care este normat în funcție de destinațiile clădirilor (STAS 1478 - 1990);

- necesar pentru consum tehnologic;
 - necesar specific de apă pentru combaterea incendiilor;
- Structura necesarului de apă potabilă:

a) consumuri specifice:

- nevoi gospodărești (q_c).....280 l/loc·zi;
- nevoi publice (q_p)100 l/loc·zi;
- stropit străzi, (5% q_p) 5 l/loc·zi;
- stropit spații verzi $251/m^2 \cdot \text{loc} \cdot 10m^2/14 \text{ zile}$
18 l/loc·zi;

Total: 403

l/loc·zi;

b) debite caracteristice:

- debitul mediu zilnic $Q_{zi \text{ med}} = 0,49 \text{ l/s}$;
- debitul maxim zilnic $Q_{zi \text{ max}} = 0,54 \text{ l/s}$;
- debitul maxim orar $Q_{o \text{ max}} = 0,62 \text{ l/s}$;

Debitele de apă pentru canalizare

Apele uzate provenite din utilizări, în scopuri menajere, igienico - sanitare, vor fi colectate în bazinul vidanjabil propus de 18mc.

Solutii privind sistemele si schemele de alimentare cu apa

Instalatia de alimentare cu apa pentru imobilele proiectate, se va realiza tinand cont de diferentele de nivel terenului si de parametrii apei din conducta publica în punctul de racord. În vederea asigurării necesarului de apa si de parametrii de presiune pentru alimentarea consumatorilor si respectiv asigurarea necesarului de apa pentru instalatiile de stingere a incendiilor, conform indicativ NP086-2005, pentru imobilele proiectate în PUZ, se va realiza o deviatie de bransament din caminul existent pe strada Bujorilor, nr. 111 si o conducta de incinta pe o lungime totala de aproximativ 255ml. Caminul de apometru existent este amplasat la limita de proprietate a beneficiarului, camin din care se va realiza deviatia de bransament pe cheltuiala beneficiarului. Bransamentul de apa existent este montat îngropat pe domeniul public. Teava de polietilena se pozeaza pe un strat de nisip de 10-15 cm grosime (sub si deasupra tevi), cu o granulatie a nisipului de 0,3-0,8 mm. Adancimea de montare a conductei din PE va fi de -0,80m, adancime considerata sub limita de inghet a pamantului în aceasta zona. Amplasarea traseului pentru conducta de apa este prezentata pe planul de încadrare si de situatie , dimensionarea si realizarea acesteia se va face pe baza unui proiect tehnic de executie.

De asemenea s-a prevazut un bazin de înmagazinare în incinta. Alimentarea bazinului de înmagazinare se face prin racord la rețeaua proiectata. Suplimentar alimentarea se va realiza si dintr-un put forat ce va fi realizat pe parcela studiata, în aval de bazinul de înmagazinare

propus. Apa caldă menajeră necesară la grupurile sanitare și pentru întreținerea curățeniei în spațiile sălii de mulș este asigurată prin centrală proprie racordată la rețeaua de gaze naturale.

Vestiarele pentru bărbați-femei sunt prevăzute cu cabine de dus ce se racordează la instalațiile de apă rece potabilă, apă caldă și de canalizare, grupul sanitar dotat cu lavoar și vas wc ce se racordează la instalațiile de apă rece potabilă, apă caldă și de canalizare.

Grajdurile vor fi prevăzute cu adaptoare la capetele randurilor de boxe, adaptoare racordate la instalațiile de apă.

Debitele de apă potabilă necesare pentru zona studiată vor fi stabilite prin proiect de specialitate.

SISTEMUL DE CANALIZARE ȘI EVACUARE A DEJECTIILOR

Sistemul de canalizare pentru ape uzate se execută în sistem propriu. Evacuarea apelor uzate menajere din instalațiile interioare se efectuează printr-un ansamblu de conducte și construcții accesorii ce alcatuiesc rețelele exterioare de canalizare.

Apă uzată de la grupurile sanitare se deversează în bazinul vidanjabil propus cu volumul de 18 mc, bazin executat din beton cu pereți impermeabili.

Apă uzată necesară pentru procesul tehnologic, respectiv pentru spălarea spațiilor la sala de mulș este preluată prin rigole și sifoane de pardoseală și dirijată prin sistemul de canalizare la bazinele de dejectii.

Sistemul de evacuare a dejectiilor:

Dejectiile de la grajdul de vaci de lapte - compuse din purin și balegar fără adaosuri vegetale (boxe de odihnă cu pat din covor de cauciuc) sunt curățate de pe alei cu raclete, deversate în canalul colector și apoi deversate în bazinele de dejectii cu volum de 500 mc.

Dejectiile tip gunoi rezultate din zona grajdului cu asternut din paie, rezultat din amestecul paielor cu balegarul, se curată de pe alei cu ifronul și se transportă la platforma de gunoi situată în apropierea grajdului. Periodic acest gunoi se transportă la platforma mare de gunoi existentă în câmp, unde după fermentare, din 6 în 6 luni se împrășteie pe culturi, fiind folosit ca îngrășământ natural.

Debitele de calcul pentru dimensionarea conductelor de canalizare și alegerea sistemului de canalizare vor face obiectul unui proiect tehnic de execuție.

RETELE DE CANALIZARE PLUVIALĂ

În urma construirii obiectivelor propuse, debitul apelor de ploaie aferent zonei, se mărește întrucât coeficientul de scurgere se modifică.

Apele de ploaie se vor dirija către canalul pluvial din imediată vecinătate a zonei studiate.

Drumul propus are pantă de scurgere spre santurile de ploaie și rigolele proiectate care se racordează la cele existente.

Preluarea apelor de ploaie aferente amplasamentului studiat, se va face prin rigole deschise acoperite cu dale.

Apele de ploaie preluate, se considera ape conventional curate, prin urmare se pot deversa în cursul de apă.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a consumatorilor analizati in acest PUZ, se va face prin extinderea liniei electrice aeriene existente si realizarea unui bransament individual. Extinderea retelei se va face pe cheltuiala beneficiarului. Retelele din incinta pentru racordarea obiectivelor propuse se face in functie de drumurile proiectate si a pozitiilor cladirilor in incinta.

Cladirile propuse vor fi alimentate cu energie electrica prin racordarea cu bransamente aeriene de la tabloul electric principal. Instalatiile electrice interioare se vor executa aparent prin tubulatura de protectie. Retelele de prize si instalatiile tehnologice - utilajele alimentare cu energie electrica vor avea instalatie de legatura la pamant.

LEA 0,4 kV existenta are capacitatea preluarii consumatorilor nou creati prin realizarea imobilelor propuse.

Se propune alimentarea consumatorilor nou proiectati prin retea de tip aerian cu conductoare de tip TYIR la sectiuni de 50 Ol+3x50 mmp.

Alimentarea consumatorilor se va face prin bransament electric cu grup e masura si protectie amplasat la limita de proprietate a consumatorului.

Dimensionarea si executarea retelei electrice noi propuse se va face, prin proiect tehnic, intocmit si avizat de organele abilitate in acest scop.

RETELE DE TELEFONIE

Pe zona nou creata prin planul de urbanizare zonal sunt prevăzute rețele de telefonie ca extinderi din rețelele existente. Acestea se vor realiza pe baza unor documentații tehnice intocmite și avizate de organele abilitate în acest scop.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Pentru zona studiata se preconizeaza realizarea incalzirii si prepararea apei calde menajere in mod local, cu cazan, folosind drept combustibil gazul metan sau lemnul. In vederea asigurarii alimentarii imobilelor propuse in PUZ cu gaze naturale, se va monta un contor la limita de proprietate a imobilului cu nr. 111, de pe strada Bujorilor si realizarea unei instalatii de utilizare pe proprietatea beneficiarului pana la imobilele propuse in PUZ.

GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

- Tipuri si cantitati de deseuri de orice natura rezultate: Deseurile rezultate in urma activitatilor zootehnice sunt: dejectii solide si lichide, deseuri menajere, ambalaje.
- Modul de gospodarire a deseurilor si asigurarea conditiilor de protectie a mediului:

Dejectiile se colecteaza in bazinele de dejectii cu strat impermeabil, iar dupa transformarea lui in ingrasamant natural, o data la 6 luni se va incarca in cisterna si se va imprastia pe terenurile agricole. Dupa umplerea primului bazin de dejectii se va folosi cel de-al doilea bazin de colectare a dejectiilor.

Deseurile menajere se colecteaza in recipienti inchisi, pe tipuri de deseuri si se vor ridica periodic prin grija beneficiarului si se vor depozita la rampa de gunoi a localitatii, respectiv se vor transporta la centrele de colectare a materialelor recuperabile.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 426/2001 si HG 856/2002.

În cadrul zonei studiate prin prezentul P.U.Z urmează să se amplaseze o zona de colectare a deseurilor menajere ale utilizatorilor propusi.

- Zona va fi prevazuta cu platforma betonata inchisa cu gard cu plasa de sarma si mobilate cu pubele standard de depozitare a gunoiului menajer pe sortimente.

3.7. Protectia mediului

- Diminuarea pana la eliminarea surselor de poluare

Protectia calitatii apelor: Poluarea apei se datoreaza specificului activitatii zootehnice. Apele uzate in urma intretinerii curateniei a salii de muls si intretinerii curateniei in grajduri, sunt conduse si deversate in sistemul propriu de canalizare si deversate in bazinele de dejectii. Apele uzate de la grupul sanitar sunt preluate de canalizarea proprie si deversate in bazinul vidanjabil cu volumul de 18 mc. Pentru epurarea apelor se vor respecta prevederile Legii 107/1996, NTPA 001/1997, NTPA 002/2007, modificate prin HG nr. 188/2002.

Concentratiile masice evacuate nu depasesc normele admise si sunt evacuate la canalizarea proprie.

Protectia aerului: Poluarea atmosferei rezulta in urma arderilor gazelor pentru incalzire. Nu exista gaze reziduale si pulberi. Noxele rezultate sunt de tipul NO, CO si CO₂ si se elibereaza prin tubulatura centralei termice cu tiraj fortat. Noxele nu depasesc concentratiile si debitele prevazute in STAS 12574/1987.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor: Obiectivul este conceput pentru desfasurarea activitatii zootehnice ce se desfasoara la marginea localitatii in afara zonelor de locuit. Nivelul de zgomote si vibratii se incadreaza in prevederile STAS 10009/88; STAS 6156/1986.

- Protectia solului si subsolului

Pentru protectia solului si subsolului se vor respecta prevederile Ord. 756/1997 si Ord. 592/2002. Bazinele de dejectii se executa la cota - 1,60 - -5,00 m de la cota terenului natural. Se executa cu pereti din beton armat, pardoseli din beton cu suprafata orizontala. Peretii si pardoseala se finiseaza cu beton impermeabil. La cota ± 0,00 m., pe exteriorul bazinului se executa un drenaj din teava Ø 100mm, din PVC flexibil racordata in 4 puncte cu sitemul de verificare si control a eventualelor

scurgeri de dejectii in apa freatica. Aceste sisteme de verificare sunt prevazute cu tubulaturi PVC cu Ø 200 mm, montate in plan vertical pe langa peretii bazinului pana deasupra trotuarului din jurul bazinului. Prin aceste tubulaturi se preleveaza periodic probe pentru a depista eventuale infiltratii in sol.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului în vederea colectării corecte a apelor de pe suprafețele învecinate și coborârea acestora către rigolele proiectate.

Pentru asigurarea stabilității terenului se vor planta arbori și pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor trage apa din teren.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate.

Zona nu necesită stații de epurare a apelor uzate.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Dejecțiile se colectează în bazinele de dejectii cu strat impermeabil, iar după transformarea lui în îngrășământ natural, o dată la 6 luni se va încărca în cisternă și se va împrăști pe terenurile agricole. După umplerea primului bazin de dejectii se va folosi cel de-al doilea bazin de colectare a dejecțiilor.

Deseurile menajere se colectează în recipiente închise, pe tipuri de deseuri și se vor ridica periodic prin grija beneficiarului și se vor depozita la rampa de gunoi a localității, respectiv se vor transporta la centrele de colectare a materialelor recuperabile. Pentru acestea se realizează o rampă special amenajată în incintă, în suprafață de 3,75 mp.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 426/2001 și HG 856/2002.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări, plantări de zone verzi, etc.

Zonele rămase libere se vor amenaja cu spații verzi

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Nu este necesar în acest caz.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe amplasament;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor, branșamentelor 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 distanțe 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

3.8. Obiective de utilitate publica

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil(teren +constructii) din zona, conform Legii213/1997

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

Sunt trei tipuri de proprietăți:

- Teren proprietate privată a beneficiarilor,
- Teren domeniul public - cai de circulație publice
- Domeniu privat al localitatii

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Funcțiunea propusa va fi zona de „unitate agricola” , regim înălțime maxim P si D+P.

Indici urbanistici P.O.T. max. 35 % , C.U.T. max. 0,5 , înălțimea construcțiilor H max. cornișă = 4.50 m.

S-au prevăzut :

- Suprafețe destinate circulației locale :
 - alei carosabile și alei pietonale,
- Suprafețe destinate amplasării rețelelor edilitare .

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

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

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

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea circulației ;
- 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 ;
- 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 , Primăria Municipiului Zalău, 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

Regulamentul local de urbanism este o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărend și detaliind reglementările de in P.U.Z.. Prescripțiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.. La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la bază regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996 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 intravilan ce conține (14.900 mp) din teritoriul studiat .

2. Baza legala

Conform RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04/2000

Baza legală a elaborării R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestuia. Prevederile P.U.Z. modifică propunerile P.U.G. în ceea ce privește limita intravilanului prin introducerea unui nou teritoriu în suprafață totală de 14.900 mp, care va face parte din unitatea Teritorială de Referință si se propune a se schimba funcțiunea pentru aceasta unitate teritoriala de referinta (care conform PUG anterior are destinația de locuinte individuale si colective mici cu P sau P+1 niveluri, in conditii speciale de densitate foarte redusa), in funcțiune de „unitate agricola”.

3. Domeniul de aplicare

Pentru zona studiata se are in vedere mobilarea terenului pentru executarea de constructii necesare unei ferme de vaci.

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.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

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 în zonă.

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

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 Regionala 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

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

Activitatea de construire în zona studiată „PUZ - Ferma de vaci de lapte” delimitată prin P.U.Z. urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- construirea 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.
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitară a zonei
- realizarea căilor de comunicații și amenajărilor aferente
- realizarea legăturii cu zonele adiacente localității
- Certificatele de Urbanism va cuprinde datele referitoare pentru aceasta zonă, iar autorizația pentru construcție urmează să se supună prevederilor P.U.Z., respectiv regulamentelor aferente.

Pentru condițiile de autorizare a parcelelor se vor respecta prevederile art.30 din RGU-GM-007-2000 și precizările planșei nr.03 ”Reglementari urbanistice-zonificare”.

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

- să aibă asigurat accesul la drum public
- 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 și retragere minimă obligatorie

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

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu construcțiile propuse păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente de îndepărtare a excesului de umiditate, fără a afecta lucrările hidro din zonă.

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale sau posterioare a parcelei este egală cu jumătate din înălțimea construcției. De regulă retragerea minimă este fixată la 5 m de la limitele proprietății.

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.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile- drumurile existente si proiectate, de acces auto prevăzut în incintă sunt destinate accesului cu autoturisme si utilaje agricole precum și al autovehiculelor care asigură aprovizionarea și igienizarea zonei.

Accese pietonale - 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.

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.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare publice
- 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 branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate aerian
- branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice
- realizarea de soluții de echipare edilitară în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

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

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

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

- obiectivele propuse a fi realizate vor avea destinația prevăzută în P.U.Z.
- accesele vor fi realizate conform prevederilor P.U.Z. având la bază avizul de specialitate
- amplasamentul construcțiilor se va stabili prin P.U.Z. față de drumuri cu respectarea normelor de distanță față de vecinătăți, norme sanitare, cod civil (conf. Art. 5)

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

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

Spațiile neconstruite neocupate vor fi inierbate si plantate cu arbori. Se recomandă specii de salcam, fag, frasin.

Imprejmuirile vor fi realizate fie transparent, fie dublate cu gard viu. Înălțimea gardurilor va fi către stradă de 1,80 m din care 0,30-0,50 m poate fi un soclu opac. Imprejmuirile se vor executa din stalpi metalici cu fundatii izolate din beton, porti metalice si inchideri cu plasa de sarma.

Întocmit,
Arh. Corneliu Zebacinski



III. Zonificarea functionala

Unități si subunități funcționale

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat in prezentul PUZ este structurată dupa cum urmeaza (vezi plansa U02-Reglementari urbanistice-zonificare):

1. Zona de constructii agricole CF: Cuprinde constructii necesare fermei de vaci de lapte, realizabile punctual pe baza de studiu geotehnic.
2. Zona de circulație. Cuprinde subzonele:
 - drumuri existente modernizate, carosabil nou, parcaje, trotuare, alei pietonale
3. Zona spațiilor verzi. Cuprinde subzonele:
 - plantații de aliniament
 - spații verzi cu dotări
4. Zona echiparii edilitare

IV .Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

- ZONA DE CONSTRUCTII SPECIFICE FERMEI DE VACI

- Constructie ferma (CF) - Constructii cu D+P si P

- Utilizare funcțională:

- Utilizari admise: constructii specifice unei ferme de vaci;

- Caracteristicile parcelei:

- Parcela pe care se va construi ferma de vaci are forma aproximativ dreptunghiulara (151,00 x 90,00m) cu suprafata de 14.900 mp. Cladirile sunt dispuse in regim de construire izolat si cuplat; adancimea parcelei este mai mica decat lungimea; parcela este accesibila din drumul de beton existent.

- Amplasarea cladirilor față de aliniament

- Cladirile se vor retrage de la drum cu o distanța de minim intre 1 si 70.00 metri.

- Amplasarea cladirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelei si unele fata de celelalte.

- Amplasarea constructiilor pe parcela studiata va fi urmatoarea:

- Sala de muls se va amplasa la distanta de 15,89m-13,52m fata de limita proprietatii la S-E, la distanta de 19,49m fata de limita proprietatii la N-E si la distanta de 0,0m fata de cladirea grajdului.

- Cladirea cu destinatia de grajd vaci de lapte se va amplasa la distanta de 12,07m-14,0m fata de limita proprietatii la N-E, la distanta de 32,84m-31,49m fata de limita proprietatii la S-V si la distanta de 0,0m fata de cladirea salii de muls.

Bazinele de dejecții cu volum de 500mc se vor amplasa la distanța de 6,35m, respectiv 4,0 m fata de grajdul vaci cu lapte, la distanța de 0,3 m fata de limita proprietatii la S-E. Distanța dintre cele doua bazine este de 6,0 m. Platforma cisterna se va amplasa intre cele doua bazine de dejecții.

Cladirea cu destinatia moara, magazie furaj si fanar se va amplasa la distanța de 3,10m fata de limita proprietatii la N-E, la distanța de 23,60 m fata de limita proprietatii la N-V si la distanța de 12,39m-15,60m fata de grajdul de vaci.

Silozurile de furaje se vor amplasa la distanța de 9,00m fata de cladirea morii, magaziei de furaj si fanar situat la N-E, la distanța de 5,29m-23,60m fata de limita proprietatii la N-V si la distanța de 27,32 m fata de limita proprietatii la S-V.

Platforma acoperita pentru garaje utilaje agricole se va amplasa la distanța de 4,95m fata de limita proprietatii la S-E.

Platforma de gunoi se va amplasa in partea de S-V a platformei de igluri pentru vitei.

Bazinul de inmagazinare apa este amplasat la distanța de 4,0m fata de limita proprietatii la N-E si la distanța de 5,15m fata de limita proprietatii la N-V.

- Circulații si accese

Drumul principal de acces se executa cu latimea de 6 m, iar drumurile de incinta secundare se executa cu latimea de 3,5m.

Drumurile de incinta se vor sistematiza in asa fel ca drumul laptelui, drumul vacilor, drumul furajelor si drumul dejecțiilor sa nu se intersecteze.

La intrarea in incinta toate drumurile vor fi prevazute cu groapa pentru spalarea si dezinfectarea cisternelor.

Infrastructura drumurilor se executa din strat de balast cilindrat cu grosimea de 15 cm, strat de piatra sparta cu grosimea de 15 cm, peste care se executa structura drumurilor din beton clasa BC 25 cu grosimea de 20 cm, sau din dalaj carosabil 8 cm grosime pe pat de nisip, respectiv la platformele din fata grajdurilor. Drumurile se executa cu panta transversala de 2% cu rigole din beton cu sectiunea de 30x20 cm.

- Aspectul exterior al cladirilor

Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu clădirile invecinate ca arhitectură si finisaje. Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis. Se interzic invelitorile din tabla de aluminiu. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperire.

- Condiții de echipare edilitară

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Pentru instalațiile de apă si canal se vor prevedea galerii ramforsate. Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate

aerian. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente;

- Alimentarea cu energie electrică
- Asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv
- Colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajare reziduale, dejecțiilor animaliere și a deșeurilor

Realizarea de soluții de echipare edilitară în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

• Spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate:

- amenajarea de spații verzi pe parcelă (min. 45% din suprafața lotului)
- plantarea unui copac/100 mp la o distanță de minim 5 m față de construcții

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

Se vor prevedea spații verzi amenajate cu vegetație floricolă, spre frontul străzii, care vor participa la agrementarea incintei și a spațiului public.

Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

Distanța între arbori și alte elemente

Elementele străzii	Spații libere până la trunchiul arborilor și arbuștilor	
	Arbori m	Arbuști m
Construcții subterane		
Conducte de gaz	2	1,5
Cabluri electrice	2	1,5
Țevi de alimentare cu apă și tuburi de canalizare	2	-
Clădiri, garduri, drumuri		
Clădiri de partea ferestrelor	5	1,5
Clădiri pe partea pereților fără geamuri	2	1,5
Borduri ale drumurilor de transport	1	0,4
Piloni și stâlpi fără instalații subterane de cabluri el.	1,0	0,5

- Împrejmuiri

Terenurile vor avea împrejurimi transparente cu înălțimea de maximum 1,80 m (din fier sau plasă metalică) cu un soclu opac de cel mult 30 cm înălțime.

Coeficientul general de ocupare și utilizare al terenului

CF - Construcție ferma- LIMITA REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P SI P

pentru toate construcțiile specifice fermei

Înălțimea maximă admisibilă:

Sala de muls - Sc = 210,76 mp; Sd=360,28 mp

Grajd vaci de lapte - Sc=1935,22 mp

Bazine dejectii 2 buc. si platforma cisterna Sc=183+40 mp

Moara, magazie furaj si fanar - Sc = 1015,23 mp

Siloz furaje - Sc = 315,00 mp

Platforma acoperita - garaje utilaje - Sc = 193,8 mp

Drumuri si platforme - Sc = 1905 mp

Împrejmuiri - 390 ml

Platforma de gunoi - Sc = 40 mp

Bazin înmagazinare apa - V = 20mc

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): 35.00%

Coeficient maxim de ocupare al terenului (CUT):

CUT max. Pentru înălțimi D+P si P = 0,5 ADC/mp teren

D+P si P

D+P

P

P

P

P

P

V. Unitati teritoriale de referinta

UTR-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. Acestea sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

UTR-urile se identifică cu subzonele funcționale.

ANEXA ___ la HCL 252/15.08.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NISTORESCU RASU VIHA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

ÎNTOCMIT
Arh. Corneliu Zebacinschi



Anexe:**Anexa nr.1. REGULAMENT DE CONSTRUIRE**

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:	- înălțimea construcțiilor nu poate depăși 4,5 m., măsurată între teren și cornișă, cu regim de înălțime maxim „D+P” - se admit depășiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornișa clădirii învecinate în cazul cuplărilor
INPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR:	- zona de implantare este definită de planul de parcelare între limitele precizate; - construcțiile preconizate vor fi amplasate „la aliniament” fără retrageri de la aliniament; - orientarea fațadei principale este indicată în planul de parcelare. - retragerile din planurile initiale se mențin și variază între 4-5 m
ACOPERIȘURI:	- pante cuprinse între 10 și 35°; - învelitorile vor fi realizate obligatoriu din țiglă sau tablă cutată tip țiglă, sindrila bituminoasă, panouri termoizolante tip sandwich.
STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:	- parcare mașinilor mici va fi asigurată numai în interiorul parcelelor sau în zona retrasă; - parcare mașinilor mici nu va împiedica accesele și fluxurile pe căile de circulație.
ACCES OBLIGATORII:	- accese carosabile pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate în baza normelor pentru trafic greu; - acces carosabil de interes local realizat cu o bandă de circulație, prevăzut cu trotuar, zonă verde - parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
ÎMPREJMUIRI:	- înprejmuirile, gardurile la stradă vor avea 1.80 m din care un soclu opac de 0.30-0,50 m și o parte transparentă de 1.30 m, dublată sau nu de un gard viu. - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.00 m . - Împejmuirile vor fi construite: - fie conform modelelor indicate de proiectant;
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuarele de gardă vor fi înverdate și vor fi plantate cu arbori - pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese
ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:	- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje - toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș sau terase - se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea garajelor și anexelor - toate imitațiile de materiale sunt interzise; - este obligatoriu plantarea a cel puțin un arbore cu tulpină mai înaltă de 4 m pentru fiecare 100 mp din lot.
SERVITUȚI:	- Viza arhitectului coordonator pentru fiecare permis de construire (chiar și pentru înprejmuiri)

ANEXA _____ la HCL 252/19.08.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

NISTORESCU RADU TUDAI



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR
POTROVITĂ STELIAN

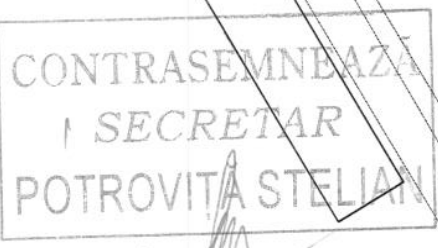
Anexa nr.1.1 LISTA LUCRĂRILOR EDILITARE

DOMENIUL DE ACTIVITATE	L U C R Ă R I	MATERIALE
•Alimentare cu apă:	-Conductă de racord; D = 100 mm. -Rețele incintă; D = 50 ÷ 75 mm.	Oțel. Oțel.
•Canalizare menajeră și pluvială:	- Menajer:Conducte: D = 250 mm - Pluvial:Rigole deschise acoperite cu dale	PVC. Beton.
• Electricitate:	- Linii aeriene. - Post de transformare de 160 KVA.	
• Gaze naturale	- linii supraterrane	Oțel
• Telecomunicații:	- linie de telefonie	Cabluri telefonice cu fibră optică
• Circulații:	- străzi categoria IV - a; - trotuare;	Fundații din balast ;Strat rezis - tent din beton de ciment;îmbrăcăminte asfaltică;fundații din nisip;suprastructură din dale beton.
• Iluminat public:	- stâlpi stradali	- țevă cu profile rotunde
• Plantații:	- în spații verzi de aliniament, libere și plantate	- gazon,flori anuale și perene arbuști și arbori,gard viu. - se recomandă speciile de salcâm, fag, plop, frasin
• Împrejmuiri:	- amenajare la aliniament;	- la strada 1,80 m cu o parte de 0,30-0,50 m opacă și 1.20-1.30 m parte transparentă iar spre limitele separative de 2,00m opac din zidărie de cărămidă sau panouri metalice tratate antico-roziv

ANEXA ___ la HCL 252/15.08.08
 PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NISTORESCU ANA

CONTRASEMNEAZĂ
 1 SECRETAR
POTROVITA STELIAN

2 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

[illegible][illegible]

LEGENDA II:

- Limita parcele-împrejmuire
- Construcții propuse
- Bazine dejecții
- Drumuri
- Platforme
- Parcări
- Accese
- Bazin vidanjabil
- Bazin dezinfectie auto
- Bazin immagazinare apă
- Spatiu verde
- Trotuar
- Zona de depozitare a gunoiiului menajer