



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.367

din 18 decembrie 2008

privind aprobarea Avizului de oportunitate în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal „Construire locuințe individuale” – strada Mihai Eminescu, zona „DOMBALJA”

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

- Avizul de oportunitate nr.56.711 din 10.12.2008 întocmit 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 56.711 din 10.12.2008 în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal „Construire locuințe individuale” – strada Mihai Eminescu, zona „DOMBALJA” cu următoarele condiții: POT=30%, CUT=0,75, Înălțimea la streșină=6m, 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
- Institutia Prefectului județului Salaj
- Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului
- Direcția administrație publică locală
- afișare la sediul Primăriei municipiului Zalău.
- beneficiar PUZ.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ *

Gîrdan Emanoil



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. 56711 din 10.12.2008

AVIZ DE OPORTUNITATE

**în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal “DOMBALJA” strada Mihai
Eminescu pentru construire locuințe individuale**

Proprietari: CIUPE CRISTIAN ȘTEFAN și CARMEN FLORENTINA

Zalău, str. Păcii nr. 13, bl. P.23 ap. 13

ȚIRIAC IOAN și ANAMARIA ROXANA

Zalău, Piața Iuliu Maniu, bl. P+10, ap. 46

Terenul analizat în cadrul acestui P.U.Z. are suprafața de 3923 mp și este situat în zona de extravilan a municipiului Zalău, zona “Dombalja”, situată la limita intravilanului Municipiului Zalău, parcela de pe strada Mihai Eminescu și are ca vecinătăți: N – strada Mihai Eminescu, E – Socaciu Doina și drum, S – Părău, iar la V – Pop Eva.

Planul urbanistic zonal propune schimbarea destinației terenului din agricol în zonă pentru locuințe a suprafeței de teren de 3923 mp.

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul Municipiului Zalău, la limita intravilanului, conform planului de încadrare la adresa mai sus menționată, fiind un teren parcat proprietatea a doua familii. Accesul la acest teren se poate face din partea de nord din strada Mihai Eminescu.

Prevederile PUZ modifică propunerile PUG în ceea ce privește limita intravilanului prin introducerea unui nou teritoriu în suprafață totală de 3923 mp care va face parte din unitatea Teritorială de Referință. Pentru zona studiată se are în vedere mobilarea terenului pentru executarea de construcții de locuințe familiale. Reglementarea activității de construire aferent PUZ se va desfășura după cum urmează; pe terenurile prevăzute pentru construcția de locuințe individuale se va respecta lotizarea propusă prin PUZ sau se vor putea comasa parcelele propuse, urmărind limitele stabilite. În cazul comasării mai multor parcele se vor respecta condițiile de construibilitate.

Zona în care se va executa PUZ-ul este un teren neamenajat cu o pantă generală de 10%, pornind de la CT +290.00 m până la +305.00 m. Zona studiată este situată în partea de sud a Municipiului Zalău. Accesul la zona studiată se realizează din strada Mihai Eminescu și un drum privat de servitute (propus) ce asigură accesul la cele

două parcele cefac parte din zona studiată și are posibilitatea racordării la utilități. Zona este liberă de construcții. Se are în vedere mobilarea zonei cu locuințe individuale familiale izolate cu regim de înălțime D+P+M. Procentul de ocupare a terenului în momentul de față POT este 0,00% la fel și coeficientul de utilizare în momentul de față este CUT – 0,00%. Pe terenul studiat se prevede o zonă funcțională și anume: CL Zona construită cu locuințe individuale D+P+M cu lot minimal de 500 mp lot max. 1400 mp. Zona de carosabil, parcuri, pietonal propuși – 700 mp, spații verzi propuși – 2438,40 mp.

Se propune la gradul de ocupare a terenului POT 30 % iar la coeficientul de utilizare al terenului CUT 1,00, înălțimea construcțiilor H max cornișă = 7,50 m.

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 la construcțiile propuse. 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.

Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor și un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri. Utilizări admise: locuințe individuale izolate cu D+P+M.

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă la clădiri de 16,00 x 11,00 metri la clădirile dispuse în regim de construire izolat. Suprafața minimă este de 500 mp pentru clădirile izolate și un front minim la stradă de 12 m. adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea. Parcela este accesibilă direct din strada Mihai Eminescu și dintr-un drum de servitute privată de 4,00 m lățime.

Clădirile se vor retrage de la axul drumului cu o distanță de minim 17,00 metri, 10 metri față de marginea limitei proprietății conform secțiunii de drum 1-1 propuse.

Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,8 ml din care un soclu opac de 0,50 ml și o parte transparentă de 1,3 ml dublată sau nu de un gard viu. Gardurile spre limitele separatoare vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 ml.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare publice.

Instalațiile electrice aferente consumatorilor vor fi alimentate din LEA 0,4 KV, printr-un bransament electric monofazic în conformitate cu soluția dată de furnizorul de energie electrică.

Pentru iluminatul exterior se vor utiliza corpuri de iluminat având lămpi cu vapori de sodiu de 125 W pe stâlpi de beton.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a noilor consumatori din zonele studiate în PUZ, s-au propus rețele de gaz presiune redusă, având diametre cuprinse între 50-80 mm. Aceste rețele se vor monta suprateran și subteran.

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.

În cadrul zonei studiate prin prezentul PUZ urmează să se amplaseze o zonă de colectare a deșeurilor menajere ale utilizatorilor propuși, la intersecția străzii Mihai Eminescu cu drumul de servitute propus. Colectarea și depozitarea deșeurilor se va face în condițiile cele mai bune, iar pentru că zona studiată prin proiect va căpăta funcțiunea de zonă de locuit și se propun cât mai multe spații verzi.

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

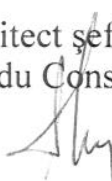
UTR-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. Acestea sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

UTR-urile se identifică cu subzonele funcționale.

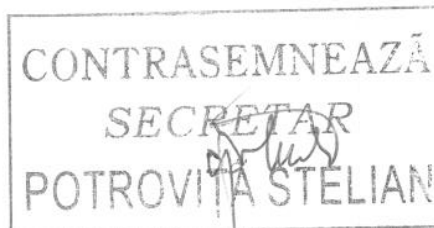
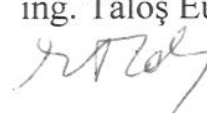
Documentația de față, întocmită în conformitate cu prevederile reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al PUZ – indicativ: GM-010-2000, elaborată de MLPAT, se supune **AVIZARII** Consiliului Local al Municipiului Zalău cu următoarele condiții:

- POT = 30 %
- CUT = 0,75
- Înălțimea la streășină = 6 m

Arhitect șef,
ing. Sandu Constantin



Intocmit,
ing. Taloș Eugen



PROIECT

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCRĂRII:

**PUZ- ZONA „DOMBALJA” STR. MIHAI
EMINESCU PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE INDIVIDUALE**

LOCALITATEA:

Zalau, str. Mihai Eminescu - extravilan, jud. Sălaj

BENEFICIARI:

CIUPE CRISTIAN-STEFAN si CIUPE CARMEN-FLORENTINA
Zalau, str. Pacii, nr. 13, bl. P23, sc. A, et. 3, ap. 13, jud. Salaj
TIRIAC IOAN SI TIRIAC ANAMARIA ROXANA
Zalau, str. Piata Iuliu Maniu, nr. 1, bl P+10, ap. 46, jud. Salaj

PROIECTAT
S.C. TERRA XXI DESIGN S.R.L.
B-dul Mihai Viteazul, nr. 16.O1/5,
4700, Zalău, Sălaj, Tel. 0745500527
Autorizație nr. J/31/253/1993

Exemplar : _____

2008

COLECTIV DE ELABORARE:

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

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



Urbanism: Arh. Corneliu Zebacinski.....



Studiu geotehnic: SC GEO SEARCH SRL.....
Ing. geolog Erika Suciu-Krausz

Edilitare: SC TAUT IMPEX SRL.....
CUI. 4290896 /93 ZALAU



Ridicare Topo: SOFRON SABIN
AUT. SERIA: SJ NR. 023/2002, ANCP



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. 339 din 11 martie 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 propune schimbarea destinației terenului din agricol în zona pentru locuințe a suprafeței de teren de 3.923 mp având nr. Topo 3069/3 în suprafața de 2186 mp, nr. Topo 3050/14/1/A/5 în suprafața de 414 mp și nr. Cadastral 5268 în suprafața de 1323 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 studiate în „PUZ - ZONA „DOMBALJA” STR. MIHAI EMINESCU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE”.

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

Planul Urbanistic Zonal - „ZONA „DOMBALJA”STR. MIHAI EMINESCU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE” constă 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 locuințelor familiale izolate și cuplate și rezolvarea circulației de servitute și pietonale, 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 extravilan a municipiului Zalău, zona „Dombalja” situată la limita intravilanului Municipiului Zalău, parcela de pe M. Eminescu, Jud. Salaj și are ca vecinătăți: N- drum Str. Mihai Eminescu, E- Socaci Doina, și drum, S- Parau, iar la V- Pop Eva.

Documentația va oferi instrumentul necesar realizării unui concept unitar și coerent de dezvoltare a construcției de locuințe de echipare edilitară și de extindere în această zonă a rețelei stradale, pentru asigurarea unei circulații fluente, 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 locuințe individuale izolate și cuplate, având regimul de înălțime în corelare cu recomandările studiilor geotehnice, a echipării tehnico edilitare a acestora, a executării unei circulații prin servitute, pietonale, parări și vor 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 limitei amplasamentului studiat
- Ridicări topografice ale terenului în zona Str. Mihai Eminescu cu, curbe de nivel, amplasamentele cu toate utilitățile existente cât și vecinătăți.
- Studiu geotehnic elaborat de S.C. Geo Search S.R.L. a zonei Str. Mihai Eminescu.
- PUZ STRADA VANATORILOR - aprobat.
- 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
- Medalion și numerele topografice ale parcelelor existente în teren a zonei.
- 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 extravilanul Municipiului Zalău, la limita intravilanului, conform planului de încadrare la adresa mai sus menționată, fiind un teren parcelat proprietatea a două familii. Accesul la acest teren se poate face din partea de nord din str. Mihai Eminescu.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Zona în care se va executa PUZ-ul este un teren neamenajat cu o pantă generală de 10%, pornind de la CT +290.00 m până la +305.00 m.

- Potențial de dezvoltare.

Fiind o zona situata la limita intravilanului, în apropiere de zone unde momentan se află executate construcții, zonă cu acces din strada Mihai Eminescu și cu posibilitatea racordării la utilități se propune mobilarea acestor parcele cu locuințe individuale familiale izolate.

Prin studiul prezent se dorește introducerea acestei zone în intravilan și posibilitatea construirii de locuințe familiale cu regim de înălțime D+P+M, pe parcelele respective.

2.2. Incadrarea în localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata, ZONA „DOMBALJA” PE STRADA MIHAI EMINESCU este amplasata în extravilanul Municipiului Zalau neavând 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 situata în partea de sud a Municipiului Zalau. Accesul la zona studiata se realizeaza din strada Mihai Eminescu și un drum privat de servitute (propos) ce asigura accesul la cele doua parcele ce fac parte din zona studiata.

Zona trebuie sa coopereze pentru dezvoltarea edilitara cu posibilitatea racordării acesteia la utilități propuse prin PUZ str. Vînătorilor.

Prin amenajare se va reuși legătura cu obiective ca institutii de interes general, etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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.

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, 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).

- 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 orașului Zalău 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

Terenul studiat este situat în extravilanul Municipiului Zalău, la limita intravilanului, la altitudini variabile între valori de +285,00 m și +305,00 m față de nivelul Marii Negre. Terenul este plat. De la est la sud, zona studiată este traversată de un canal de apă ce face legătura cu canalul existent în partea de sud a zonei studiate.

- Condiții hidrologice

În zona amplasamentului, în forajul executat, nu s-a întâlnit apă subterană până la -6,00 m adâncime.

- Condiții geotehnice

Geomorfologic - Formațiunile întâlnite aparțin bazinului neogen al Simleului. Acestea sunt reprezentate de argile și argile prafoase de vârstă panoniana, acoperite de depozite deluviale argiloase-prafoase cu intercalări de nisip și pietris, de vârstă cuaternară. La momentul efectuării forajului, amplasamentul cercetat nu prezenta fenomene geodinamice active.

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

normativului P100-92 amplasamentul se incadreaza in zona de calcul F cu coeficientul seismic $K_s=0.08$ si perioada de colt $T_c=0.7\text{sec}$. potrivit normativului P100/1-2006.

- Stratificatia terenului

Pentru determinarea stratificatiei pe amplasamentul indicat de proiectant s-a efectuat un foraj geotehnic cu ajutorul unui apometru dinamic greu (GeoTool LSMR vk). Forajul s-a executat pana la adancimea de 6,00m.

Coloana stratigrafica se prezinta astfel:

1. $0.00 \div - 0.50$ m sol vegetal;
2. $-0.50 \div - 1.20$ m argila prafoasa cafenie, plastic vartoasa;
3. $-1.20 \div - 2.00$ m argila galbuie, plastic vartoasa;
4. $-2.00 \div - 3.50$ m argila brun -galbuie, plastic vartoasa;
5. $-3.50 \div - 4.20$ m argila prafoasa brun-galbuie, plastic vartoasa;
6. $-4.20 \div - 6.00$ m argila brun-galbuie, plastic vartoasa;

- Conditii de fundare

Adancimea minima de fundare $D_{f \min}$ va fi de 1,10 m fata de nivelul terenului sistematizat. Fundarea se poate face pe stratul de argila plastic vartoasa. Natura terenului pune in evidenta posibilitatea fundarii fara mijloace speciale de consolidare.

Utilizand presiunea conventionala de calcul pentru estimarea portantei terenului de fundare, presiunea conventionala de baza P_{conv} [kPa] pentru stratul de fundare s-a stabilit, conform anexei B cuprinse in STA 3300/2-85, pentru fundatii continue cu latimea talpii $B = 1,00\text{m}$ si adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat de $D_f = 2,00$ m, ca fiind de 300 kPa. Pentru oricare alte dimensiuni ale latimii fundatiei si alta adancime de incastrare se impune aplicarea corectiilor metodologiei de calcul prescrisa de STAS 3300/2-85 punct B.2.

Proiectantul va urmari ca intre presiunea uniform distribuita pe talpa fundatiei si portanta mai sus sa existe o corelare conform relatiei:

$$P_e \leq P_{\text{conv}}$$

- Recomandari si concluzii

- se va avea in vedere o structura elastica cu centuri de beton armat;
- nu se permite stagnarea apelor pe amplasament si in sapaturile de fundare, se vor avea in vedere lucrari de epuizmente pentru a asigura pe cat posibil executarea pe uscat a sapaturilor si turnarea betoanelor;
- imediat dupa decofrarea elevatiilor golurile ramase in jurul fundatiilor vor fi umplute cu pamant argilos, compactat in straturi elementare de cca. 20-30 cm grosime;
- ultimul strat de pamant de cca. 30 cm grosime din sapaturile pentru fundatii trebuie excavat pe portiuni esalonate in timp, pe masura posibilitatilor de executie a fundatiilor in zona respectiva

si imediat inainte de turnarea betonului in fundatie pentru a evita efectele cauzate de variatiile de umiditate.

- nu se permite intreruperea executiei, decat dupa realizarea umpluturilor in jurul fundatiilor;
- conductele purtatoare de apa de intra si ies din cladire vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau fundatiilor.
- trotuarul din jurul constructiilor va avea latimea minima de 1.00m. Se va aseza pe un strat de pamant stabilizat in grosime de 20 cm prevazut cu panta de 5% spre exterior. El trebuie sa fie etans, putand fi confectionat din asfalt turnat sau din dale de piatra sau beton rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos.
- evacuarea apelor superficiale si amenajarea suprafetei terenului inconjurator cu pante de scurgere spre exterior.
- prin masurile de sistematizare verticala trebuie sa se evite stagnarea apelor superficiale la distante mai mici de 10 m in jurul constructiilor.
- se va evita plantarea de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbusti sau plante perene in apropierea constructiei, la distante mai mici de 5,00m;
- fundatiile vor fi hidroizolate in mod corespunzator, iar in cazul unui subsol se va avea in vedere realizarea unei cuve etanse in cadrul acestuia;
- zonele nebetonate vor fi inierbate.

2.4. Circulatia

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

Zona studiata prezinta o circulatie rutieră favorizata deoarece parcela studiată este mărginită în partea de nord de drumuri circulabile str. Mihai Eminescu.

- 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.

In interiorul parcelei accesul se poate face pe alei carosabile, pentru autoturisme si alte mijloace de transport.

2.5. Ocuparea terenului

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona din PUZ studiata prezinta ca elemente caracteristice acces din strada Mihai Eminescu și posibilitatea racordării la utilități. Zona este libera de constructii.

- Relationari intre functiuni

Terenul studiat este o zona extravilanana aflata la limita intravilanului conform PUG-ului Municipiului Zalau adică din anul 2000. Se are în vedere mobilarea zonei cu locuinte individuale familiale izolate cu regim de înaltă D+P+M.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiată în proporție de 100% este liberă de construcții.

$$POT = S_c / S_T \times 100 ; 0,00 \text{ mp} / 3.923,00 \text{ mp} \times 100 = 0,00 \% , \text{ deci}$$

Procentul de ocupare a terenului este 0,00%

Iar coeficientul de utilizare în momentul de față este:

$$CUT = S_d / S_T ; 0,00 \text{ mp} / 3.923,00 \text{ mp} = 0,00$$

Coeficientul de utilizare a terenului este de 0,00

- Aspecte calitative ale fondului construit

Pe parcela studiată nu sunt construcții.

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

Zona studiată este situată la limita intravilanului, pe strada Mihai Eminescu. La ora actuală are căi de legătură modernizate cu orașul. Zona dispune de rețele electrice și posibilitatea de racordare la rețelele de apă, canalizare, gaze, etc.

- Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat este din categoria de teren arabil, neproductiv. Spațiile verzi amenajate a zonei vor fi asigurate prin zonele ce rămân în jurul clădirilor construite.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Pentru zona studiată nu există riscuri naturale.

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)

Alimentarea cu apă- zona studiată dispune de posibilitatea racordării la rețeaua stradală de alimentare cu apă în curs de execuție pe strada Mihai Eminescu (conform PUZ - Str. Vânătorilor).

Canalizarea- pe terenul ce face obiectul PUZ nu există conducte stradale de canalizare pentru colectarea apelor uzate menajere și a celor pluviale. Pe str. Mihai Eminescu nu există conducte stradale de canalizare. Prin soluția propusă conducta de canalizare din incintă se va racorda la rețeaua de canalizare conform PUZ strada Vânătorilor. Apele pluviale sunt colectate prin rigole deschise.

Alimentarea cu gaz metan- în această zonă se va face din conducta de distribuție a gazului metan pe str. Mihai Eminescu, propusă conform

PUZ Vanatorilor putandu-se face legatura pentru aceasta parcelă studiată cu această conducta (Dn=100 mm).

Alimentarea cu energie termica - pe terenul ce face obiectul PUZ nu existe rețele termice pentru apa caldă și încălzire a locuințelor. Încălzirea locuințelor se va face cu centrala proprie pe gaz.

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

Alimentarea cu energie electrică - zona dispune de rețele electrice de 220 V, (str. Mihai Eminescu) de unde se pot racorda viitoarele construcții.

- **Principalele disfuncționalități**

Nu sunt disfuncționalități în zona studiată, toate utilitățile din împrejurimile PUZ-ului sunt propice pentru racordările viitoarelor construcții.

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:

- **Rețeta cadru natural-cadrul construit**

Zona ce se studiază este un teren arabil situat în extravilan, neproductiv. Cadrul natural și suprafața mare neamenajată este propice pentru a se executa mobilare cu construcții de locuințe.

PUZ-ul ce se executa 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 căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona**

Nu sunt riscuri în acest sens. Accesul la zona studiată se face din strada Mihai Eminescu și drumul de servitute proiectat.

- **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 aflată la limita intravilanului Municipiului Zalău, zona retrasă și liniștită se dorește construirea de către beneficiari de locuințe unifamiliale izolate cu regim de înălțime D+P+M.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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, penru scoaterea de sub interdicție definitivă de construire.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform prevederilor P.U.G. al Municipiului Zalau zona studiată se află în extravilanul Mun. Zalău pe str. Mihai Eminescu, la limita intravilanului existent conform plansei U00.

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.

Zona beneficiaza de accese carosabile și pietonale lejere .

Rețeaua este organică și combină circulația carosabilă cu cea pietonală .

Accesul principal din partea de nord se realizează din str. Mihai Eminescu si prin drumul de servitute propus.

Drumul carosabil de incintă propus este de categoria a IV-a.

Beneficiarii au solicitat amplasarea pe teren a trei locuinte familiale D+P+M, toate fiind prevăzute în funcție de posibilitățile unei geometrii adecvate situatiei existente.

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 circulației

Terenul studiat este amplasat în extravilanul Municipiului Zalău, fiind delimitat în partea de nord de strada Mihai Eminescu conform planului de situație U 01, în care se racordează un acces direct pentru o locuință și un drum de servitute privat ce deserveste celelalte două locuințe propuse.

S-a valorificat accesul existent, amenajat ca drum de categoria a IV-a (pe zonă aferentă PUZ) având 4.00 m lățime.

Panta generală a drumului este de max. 10%.

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

Pe terenul studiat se prevăde o zonă funcțională și anume :

- CL Zona construită cu locuințe individuale cu D+P+M

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA AFERENTĂ LOCUINȚE				
CL	ZONA CONSTRUIBILĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU D+P+M CU LOT MINIMAL DE 500.00 mp, LOT MAX. 1400mp	-	-	784.60	20
	TOTAL	-	-	784.60	20
SUPRAFEȚE CE FAC PARTE DIN LOTURILE					
2.	ZONA DE CAROSABIL, PARCARI, PIETONAL	-	-	700.00	17.85
3.	SPATII VERZI	-	-	2438.40	62.15
T O T A L		3923.00	100	3923.00	100

INDICI URBANISTICI PROPUȘ

GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI	OBIECTIVELE PROPUȘE	VALOARE
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT %	Construcții	30.00%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT mp/Ad	Construcții	1.00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

REȚELE DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE

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

Lucrări propuse :

- racord din polietilena de înaltă densitate , de la rețeaua municipală, din care să se alimenteze cu apă dotările propuse ;

- rețeaua de distribuție a apei potabile, este din conducte din polietilena de înaltă densitate, montate îngropat, dimensiunea minimă a rețelei de distribuție, pe care se montează hidranți de incendiu subterani cu Dn 65 mm, conform Normativ I.9-1994;
- fiecare construcție ce necesită alimentare cu apă, se poate racorda direct la rețeaua de distribuție proiectată; pe rețea se vor monta hidranți subterani de incendiu, cu Dn 65 mm, la distanțe de max 150,00 m, care să acopere întreaga suprafață studiată și care să asigure un debit de incendiu $Q_e = 5 \text{ l / s}$.

REȚELE DE CANALIZARE MENAJERĂ

Debitele de ape uzate menajere rezultate se vor stabili prin proiectul de specialitate:

Se propune rezolvarea canalizării menajere, prin racordare la canalizarea municipală a orașului Zalău. Rețeaua de canalizare va fi racordată la rețeaua ce face legătura cu stația de epurare propusă conform "PUZ Str. Vanatorilor".

Apele uzate menajere rezultate, vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incintă (din tuburi PVC, sau polipropilenă cu Dn 160 - 200 mm) spre canalul colector proiectat în zonă.

Până la realizarea rețelelor de canalizare din zonă apele uzate menajere vor fi evacuate în bazine vidanjabile.

REȚELE 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 paraul ce mărginește zona studiată în partea de Sud.

Drumul propus are pantă de scurgere spre santurile de ploaie și rigolele proiectate care se racordează cu cele proiectate pe zona studiată și care vor face legătura cu paraul ce mărginește zona studiată în partea de Sud.

Preluarea apelor de ploaie aferente amplasamentului studiat, se va face prin șanțuri special amenajate.

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

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Racord electric consumatori casnici

Instalațiile electrice aferente consumatorilor vor fi alimentate din LEA 0,4KV, printr-un bransament electric monofazic în conformitate cu soluția dată de furnizorul de energie electrică.

Bransamentele se vor realiza la limita de proprietate în cablu cu montarea unei fire de tip BMP 32^a (bloc de măsură și protecție) cu respectarea fisei tehnologice de executare a bransamentelor. Coloana de alimentare de la firea la tabloul de distribuție pentru fiecare locuință se va realiza cu cablu tip CYABY 2x10 mmp montat subteran.

Iluminat exterior:

Pentru iluminatul exterior se vor utiliza corpuri de iluminat având lămpi cu vapori de sodiu de 125W pe stâlpi de beton. Comanda iluminatului se face prin intermediul unui automat ce include relee crepusculare sau relee de timp programabile, amplasate în cutiile de distribuție ale postului de transformare.

RETELE DE TELEFONIE

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

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Se preconizează că încălzirea caselor familiale și prepararea apei calde menajere să se realizeze local, folosind drept combustibil gazul metan.

În acest scop se prevăd rețele de distribuție subterane, ce vor fi racordate la rețelele existente în această zonă, rețele propuse conform „PUZ - Str. Vanatorilor”.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a noilor consumatori din zonele studiate în PUZ, s-au propus rețele de gaz presiune redusă, având diametre cuprinse între 50 - 80 mm.

Aceste rețele se vor monta suprateran și subteran

În calculul de dimensionare a rețelei de gaz propuse se ține seama de următoarele debite utilizate pentru:

- prepararea hranei - 0,67mc/h
- încălzirea cu cazan - 1mc/h
- încălzirea cu sobă - 0,60mc/h

Rețelele se vor realiza cu țeavă din polipropilenă specială pentru transportul și distribuția gazelor naturale.

Dimensionarea rețelelor și stabilirea necesarului de gaz se va face printr-un proiect tehnic separat.

- Gospodărire comună

În cadrul zonei studiate prin prezentul P.U.Z urmează să se amplaseze o zonă de colectare a deșeurilor menajere ale utilizatorilor propuși, la intersecția strazii M. Eminescu cu drumul de servitute propus.

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare
Zona studiată este ferită de surse de poluare fiind amplasată într-un cadru de proprietăți cu terenuri și spații verzi.
- 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 starturile și vor trage apa din teren.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate.

Zona nu necesită stații de epurare a apelor uzate.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

În cadrul zonei studiate prin prezentul P.U.Z urmează să se amplaseze o zonă de colectare a deșeurilor menajere ale utilizatorilor propuși, la intersecția strazii M. Eminescu cu drumul de servitute propus.

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va face în condițiile cele mai bune, iar pentru că zona studiată prin proiect va căpăta funcțiunea de zonă de locuit se propun cât mai multe spații verzi.

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

- spațiile libere din jurul construcțiilor vor fi înierbate.

- 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 publică

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii 213/1997

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

Sunt două tipuri de proprietăți în zona studiată:

- Teren proprietate privată a beneficiarilor,
- Teren domeniul public - cai de circulație publice

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Funcțiunea propusa este zona de locuire , regim înălțime maxim D+P+M .

Indici urbanistici propusi P.O.T. max. 30 % , C.U.T. max. 1,00 , înălțimea construcțiilor H max. cornișă = 7,50 m.

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 cumulat următoarele condiții :

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

Administrația Publică Locală , Primăria Municipiului Zalau, 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 din 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 3923mp 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 3923 mp., care va face parte din unitatea Teritorială de Referință.

3. Domeniul de aplicare

Pentru zona studiata se are in vedere mobilarea terenului pentru executarea de constructii de locuinte familiale.

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.

Reglementarea activității de construire aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

- pe terenurile prevăzute pentru construcția de locuințe individuale se va respecta lotizarea propusă prin P.U.Z. sau se vor putea comasa parcelele propuse, urmărind limitele stabilite. În cazul comasării mai multor parcele se vor respecta condițiile de constructibilitate.

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 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

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

Activitatea de construire în zona studiată „PUZ - ZONA „DOMBALJA” PE STRADA MIHAI EMINESCU” delimitată prin P.U.Z. urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- construirea pe terenul liber al acestei zone
- modernizarea fondului 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 orașului
- Certificatele de Urbanism vor cuprinde datele referitoare pentru fiecare zonă, iar autorizațiile pentru construcțiile ansamblului de locuințe individuale 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.02 ”Zonificarea teritoriului și căile de comunicație”.

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

- să aibă asigurat accesul la drum public(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 profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și de asigurarea vizibilității.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu la 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- drumul de servitute, de acces auto prevăzut în incintă sunt destinate doar accesului cu auto al riveranilor 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, parări 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 îngropat
- branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice
- să se evite dispunerea vizibilă a cablurilor TV
- se va interzice dispunerea antenelor TV în locuri vizibile din circulațiile publice

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
- în dreptul porților de acces la drumurile publice se vor amenaja retrageri astfel ca așteptările să nu se facă pe domeniul public, proprietarii își vor asigura parcaje proprii să nu afecteze căile de circulație.
- 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)
 - retragerile proiectate pentru clădiri față de aliniament vor varia între 4 - 5 m
 - se va menține limita din planurile inițiale, parcela construibilă (aliniament posterior), care măsurat de la aliniament variază între 2 - 5 m (50 m în cazul de față)
- alinierea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor (conf. Art. 6)
 - în cazul existenței unui calcan clădirile vor fi realizate cuplat pe una din laturile laterale ale parcelei și cu o retragere față de limita opusă de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă, dar nu mai mică de 4 .00 m.
 - distanța minimă dintre clădiri de pe aceeași parcelă va fi la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornisa clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 4.00 m.

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

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.

Imprejuririle vor fi realizate fie transparent, fie cu gard viu. Înălțimea gardurilor va fi către stradă de 1,80 m din care 0,50 m va fi un soclu opac.

III. Zonificarea functionala.

11. Unități si subunități funcționale

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

1. Zona de locuit. Cuprinde subzona CL - locuințe individuale in condiții speciale de densitate redusă, 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 echipari edilitare

IV .Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

- ZONA DE LOCUIRE

- CL Locuinte individuale cu D+P+M

- Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor si un procent de acoperire a suprafeței terenului cu cladiri.

- Utilizare funcțională:

- Utilizari admise: locuinte individuale izolate;

- Caracteristici ale parcelelor:

- Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ urmatoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maxima admisă la cladirii de 16,00 x 11,00 metri la cladirile dispuse in regim de construire izolat ; suprafata minima este de 500 mp pentru cladirile izolate si un front minim la strada de 12 m; adancimea parcelei este mai mare decat latimea; parcela este accesibila direct din strada M. Eminescu si dintr-un drum de servitute privat de 4,00 m latime.

- Amplasarea cladirilor față de aliniament

- Cladirile se vor retrage de la axul drumului cu o distanța de minim 17.00 metri, 10 m fata de marginea limita proprietatii conform sectiunii de drum 1-1 propuse.

- Amplasarea cladirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Cladirile vor fi dispuse izolat si se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornisă masurată in punctul cel mai inalt față de teren dar nu mai puțin de 3.00 metri. Fata de limita vistica acestea se vor retrage cu 1,00 m, iar fata de

limita proprietatii in partea de est la distante situate intre 3,10 si 4,70m, conform plansei U03.

Retragerea fața de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.00 metri. În cazul de față distanța față de limita posterioară a parcelelor este de aproximativ 50,00m.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Pe aceeași parcela se pot amplasa construcții izolat astfel încât să se încadreze în POT și CUT propus. Se recomandă amenajarea unui demisol pentru adaptarea cladirilor la teren care va include și garaje.

- Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

- Aspectul exterior al cladirilor

Cladirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis. Se interzic învelitorile din tablă 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 și canal se vor prevedea galerii ramforsate. Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

- Împrejmuiri - gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,8 ml din care un soclu opac de 0,50 ml și o parte transparentă de 1,3 ml dublata sau nu de un gard viu. Gardurile spre limitele separatoare vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,00ml.

Coeficientul general de ocupare și utilizare al terenului

CL- LIMITA REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M, pentru locuințe familiale

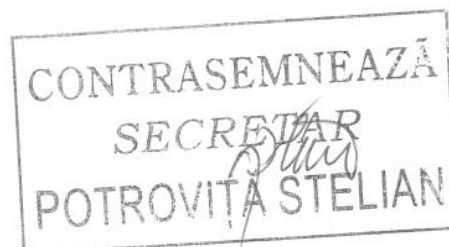
<u>Înălțimea maximă admisibilă:</u>	D+P+M,
<u>Locuințe familiale individuale:</u>	784.60mp
<u>Procentul maxim de ocupare al terenului (POT):</u>	30.00%
<u>Coeficient maxim de ocupare al terenului (CUT):</u>	
CUT max. Pentru înălțimi	D+P+M = 1,00 ADC/mp teren

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.

Întocmit,
Arh. Corneliu Zebacinski



Anexe:

Anexa nr.1. REGULAMENT DE CONSTRUIRE

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:	- înălțimea construcțiilor nu poate depăși 7.50 m., măsurată între teren și cornișă, cu regim de înălțime „D+P+M” - se admit depășiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornișa clădirii învecinate în cazul cuplărilor
ÎNPLANTAREA 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°; - iluminarea încăperilor la mansardă se poate realiza și prin ferestre tip „Velux” - învelitorile vor fi realizate obligatoriu din țiglă sau tablă tip țiglă „LINDAB”
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 (arteră de circulație de cat. III - a) de interes local realizat din două benzi 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:	- împrejmuirile, gardurile la stradă vor avea 1.80 m din care un soclu opac de 0.50 m și o parte transparentă de 1.30 m, dublată sau nu de un gard viu. - gardurile spre limitele separate vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.00 m care vor masca spre vecini garaje. - Împrejmuirile vor fi construite: - fie conform modelelor indicate de proiectant; - fie în urma consultării cu proiectantul Planului de Parcelare.
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 înverșinate 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 împrejmuiri)

ANEXA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Girdan Emaroel

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

POTROVIȚA 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:Conducte: D = 250 mm	Beton. Beton.
• Electricitate:	- Linii subterane	- Montat ingropat
• Gaze naturale	- linii subterane	
• Telecomunicații:	- linie de telefonie	Cabluri telefonite cu fibră optică
• Circulații:	- străzi categoria IV - a; - trotuare;	Fundații din balast ;Strat rezis - tent din beton de ciment;îmbră-cămințe 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;	- de 1,80 m înălțime, cu soclu opac de 0.50m din beton sau zidarie de caramida si parte transparenta de 1,3 m dublate sau nu de gard viu.

ANEXA ___ la HCL 367/18 x4 08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gordau Emilian
JUD. SALAJ MUNICIPIUL COCATAZ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN



ANEXA — la HCL 367/18.XII.90
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cărdan Emancu

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITĂ STELIAN



Handwritten signature and initials.

20