



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALĂU

450016 - Zalau, 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.4

din 21 ianuarie 2008

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - STR. TUDOR ARGHEZI
beneficiari: Hulujean Adrian, Primaria Municipiului Zalau, SC Cipricom SRL, SC
Optica Doru SRL, Groza Lucian, SC Sonodent SRL, Podar Claudiu Rares, etc.

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

-Referatul Serviciului de Urbanism și amenajarea teritoriului 53713 din
15.01.2008;

-prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională;

-HCL nr.238 din 03.09.2007 privind avizarea;

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismului și ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL;

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – **STR. TUDOR ARGHEZI**
beneficiari:Hulujean Adrian, Primaria Municipiului Zalau, SC Cipricom SRL, SC
Optica Doru SRL, Groza Lucian, SC Sonodent SRL, Podar Claudiu Rares, etc.,
conform documentației tehnice care face parte integrantă din 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:

- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică Locală
- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- Mass – media locală, afișare la sediu
- persoanele interesate

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Brustan Emilian



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

Petroviță Stelian

PROIECT

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCRĂRII:

P.U.Z. – STRADA TUDOR ARGHEZI CU
EXTINDERE LA STRADA SIMION
BARNUTIU

LOCALITATEA:

Zalau, Strada Tudor Arghezi, Jud. Sălaj

BENEFICIARI:

- HULUJEAN ADRIAN
- PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU
- SC CIPRICOM SRL
- SC OPTICA DORU SRL
- GROZA LUCIAN
- SC SONODENT SRL
- PODAR CLAUDIU RARES
- CRISAN VIOREL

ANEXA la HCL 4/21.01.2008
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BRUSTAN EDOARDO



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA ȘTEFAN

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



FOAIE DE CAPĂT

1. DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL - „STRADA TUDOR ARGHEZI
CU EXTINDERE LA STRADA SIMION BARNUTIU”

2. ADRESA :

Loc. Zalau, Str. Tudor Arghezi, Jud. Sălaj

3. BENEFICIARI :

- HULUJEAN ADRIAN si
- PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU
- SC CIPRICOM SRL
- SC OPTICA DORU SRL
- GROZA LUCIAN
- SC SONODENT SRL
- PODAR CLAUDIU RARES
- CRISAN

4. PROIECT NR. : 337/2007

5. DATA : 9 Februarie 2007

6. ÎNTOCMIT :

arh. Corneliu Zebacinski

Semnătura și L.S.



PLAN URBANISTIC ZONAL STR. TUDOR ARGHEZI CU EXTINDERE LA STRADA SIMION BARNUTIU- MUNICIPIUL ZALAU Jud. Salaj

FISA PROIECTULUI

Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TUDOR ARGHEZI CU EXTINDERE LA STRADA SIMION
BARNUTIU- MUNICIPIUL ZALAU Jud. Salaj**

Proiect nr.: 337 din 02.2007

Beneficiari:

- HULUJEAN ADRIAN LOC. MARIN,
COM. CRASNA, JUD. SALAJ
- PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU
- SC CIPRICOM SRL
- SC OPTICA DORU SRL
- GROZA LUCIAN
- SC SONODENT SRL
- PODAR CLAUDIU RARES
- CRISAN VIOREL

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

Faza de proiectare: P.U.Z.

Data elaborării: Mai 2007

COLECTIV DE ELABORARE:

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

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



Urbanism: Arh. Corneliu Zebacinsc.....



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

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



Ridicare Topo: BONCIDAI MIHAI.....
AUT. SERIA: SJ NR. 028/2002, ANCPI

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

11

2.8. Optiuni ale populatiei

11

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

12

3.2. Prevederi ale PUG

12

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

16

3.8. Obiective de utilitate publica

17

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

18

Volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU

19

2. Baza legala a elaborarii

19

3. Domeniul de aplicare

19

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si

20

protejarea patrimoniului natural construit	
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	21
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	22
7. Reguli cu privire la echiparea edilitara	22
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara	22
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	23
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui	24
III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA	
11. Unitati si subunitati functionale	24
IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale	24
V. Unitati teritoriale de referinta	27
CAIET DE SARCINI	30
Anexe	32
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. 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. 1462 din 21 Noiembrie 2006 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 1.32 ha.

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 „STRADA TUDOR ARGHEZI CU EXTINDERE LA STRADA SIMION BARNUTIU”.

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 „STRADA TUDOR ARGHEZI CU EXTINDERE LA STRADA SIMION BARNUTIU” 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 blocurilor de locuințe, locuințe individuale și construcții pentru servicii precum 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 intravilan a municipiului Zalău, cuprins între limitele de strazi Maxim Gorki, Str. Visinilor și Str. Simion Barnutiu.

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, colective mici și de servicii necesare, având regimul de înălțime în corelare cu recomandările studiilor geotehnice, a echipării tehnico edilitare a acestora, a executării unei circulații prin servitute, pietonale, parcuri 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 zonelor Dumbrava Nord și Dumbrava II.
- Plan Urbanistic Zonal al Municipiului Zalău zona Andrei Mureșan - George Coșbuc - Decebal.
- Ridicări topografice ale terenului în zona Str. Tudor Arghezi cu, curbe de nivel, amplasamentele cu toate utilitățile existente cât și vecinătăți.
- Studiu geotehnic elaborat de S.C. PROCONSAL S.A. a zonei Str. Tudor Arghezi.
- Date statistice provenite de la Direcția Județeană de Statistică
- 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 intravilanul Municipiului Zalău fiind un teren neparcelat a unei persoane fizice în interiorul unor gospodării existente. Pentru a se ajunge în interiorul acestui teren s-a executat o cale de acces neamenajată ce face legătura cu strada Simion Barnutiu. De o parte și alta a acestui drum de servitute, la strada Simion Barnutiu, de asemenea, terenul a aparținut unor beneficiari care în timp au vândut și cumpărat porțiuni variabile din această zona. Elemente principale de

reperare a zonei sunt gospodariile de pe strada Maxim Gorki de la numerele 18 la 28 si a anexelor lor, la fel la str. Visinilor, strada infundata, de la numerele 11 la 21, iar la str. Simion Barnutiu de la blocurile proprietate personala cu D+P+4E (Bl 3C) si pana la Nr. 25 (Bloc de locuinte P+8E si P comercial). S-a construit in aceasta zona o locuinta proprietate personala , proprietar Imre Alexandru.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care se va executa PUZ-ul este un teren neamenajat cu o declivitate mare pornind de la CT +262.00m pana la +272.00m.

Zona ramasa nestudiata in PUG 2000

- Potential de dezvoltare.

Fiind o zona centrala in Municipiul Zalau, dar avand caracteristici deosebite, neavand iesire la strazile existente ale orasului a ramas in afara zonelor mobilate cu locuinte si alte obiective.

Prin studiul prezent se doreste introducerea acestei zone in circuitul orasenesc avand o singura rezolvare prin amenajarea unui drum de servitute ce va deservi interiorul acestei parcele.

Beneficiarul actual a cumparat anumite parcele pentru a mobila cu locuinte colective mici in vederea obtinerii de spatii locuibile necesare localitatii.

In zona de la strada Simion Barnutiu s-a studiat amplasamentul unor obiective pentru a inchide frontul stradal si a mobila alveolele ramase nestudiate.

2.2. Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata, str. Tudor Arghezi cu extindere la str. Simion Barnutiu, 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.

Pentru a relationa zona cu localitatea, sub aspectul pozitiei si accesibilitatii, a fost gandita Strada Tudor Arghezi (drum de servitute), pentru a face posibil accesul in interiorul acestei parcele.

Zona trebuie sa coopereze pentru dezvoltarea edilitara pentru ca nu prezinta utilitati atat pentru vecinatati, nu au acces la canalizare.

Prin amenajare se va reusi legarea cu obiective ca institutii de interes general, etc.

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.

Orașul Zalău, reședința Jud. Sălaj este situat în depresiunea cu același nume la poalele de Nord - Vest ale poalei 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 Zalăului 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, însoțire 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 prezintă:

- altitudinea zonei este la +262.00, +272.00 m față de nivelul mării, latitudinea 47,12 și longitudine de 23,03

- panta predominantă a zonei este de la Est la Vest
- zona de creastă a reliefului este în apropierea strazii Maxim Gorki
- zona nu prezintă depresiuni, ravene și fenomene specifice
- în areal nu sunt zone protejate din punct de vedere a cadrului natural
- Rețeaua hidrografică:
 - apa subterana a fost evidentiata la adancimea de 0.60-5.00m si s-a stabilizat la 1,60-2.00m fata de cota terenului natural
 - regimul de scurgere a rețelei hidrografice se face prin pantele existente ale zonei
 - zona nu este inundabilă și nu prezintă lucrări hidrotehnice.
- Sol: solul este predominant argila prafoasa cafenie

2.4. Circulatia

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

Zona studiata prezinta o circulatie defavorizata avand amplasamentul in interiorul unui spatiu neamenajat. Singura posibilitate de acces a fost facuta printr-un drum de servitute nemodernizat.

- 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 drumul de servitute nemodernizat, greu pentru autoturisme si foarte greu pentru autocamioane si alte mijloace de transport. Nu se pot realiza artere noi. Intersectia strazii Tudor arghezi cu str. Simion Barnutiu este neamenajata si prezinta riscuri si manevre dificile pentru autovehicule.

2.5. Ocuparea terenului

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona PUZ studiata prezinta doua elemente caracteristice:

- o zona interioara ce este legata cu un drum de servitute de strada Simion Barnutiu, zona libera de constructii,
- o zona adosata strazii Simion Barnutiu in care este necesara o mobilare tinand cont de zonele invecinate
- Relationari intre functiuni

Terenul studiat este o zona intravilana ce nu a fost studiata in PUG-ul Municipiului Zalau din anul 2000. Se are in vedere mobilarea zonei cu locuinte, blocuri de locuit si servicii.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

$POT = Sc/ST \times 100$; $0 \text{ mp} / 13.510 \text{ mp} \times 100 = 0.00 \%$, deci

Procentul de ocupare a terenului este 0.00%

Iar coeficientul de utilizare în momentul de față este:

$CUT = Sd/ST$; $0 \text{ mp} / 13.510 \text{ mp} = 0.00$

- Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată nu sunt construcții.

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

Zona studiată este cuprinsă în zone de locuit, dar la ora actuală are căi de legătură nemodernizate cu orașul. Servicii în zona studiată nu sunt efectuate atât energia electrică, aducțiune de apă, canalizare, gaze, etc. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

- Asigurarea cu spații verzi

Pe terenul studiat, spațiile sunt ocupate cu grădini și arbori de diferite specii, în special pomi fructiferi. Spațiile verzi a zonei vor fi asigurate prin zonele ce rămân în jurul clădirilor construite.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Zona nu prezintă riscuri naturale. Conform studiului geo-tehnic elaborat, zona este bună pentru efectuarea de construcții de locuințe și servicii cu 3-4 nivele și suprafețe construite până la 200 mp.

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

- Principalele disfuncționalități

Principala disfuncționalitate care caracterizează zona este imposibilitatea de a executa o stradă cu acces de intrare și ieșire, ci numai un drum de servitute infundat.

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- Pe strada Tudor Arghezi nu există rețele de alimentare cu apă. Există conducte stradale de alimentare cu apă pe str. Simion Barnutiu.

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- pe această zonă nu există o conductă de distribuție a gazului metan putându-se face legătura pentru această zonă cu conductă de pe strada Simion Barnutiu.

Alimentarea cu energie termică - pe terenul ce face obiectul PUZ nu există rețele termice pentru apă caldă și încălzire a locuințelor. Prin proiectul de urbanism se preconizează utilizarea gazului metan.

Rețele de telecomunicatie - pe terenul studiat prin PUZ nu exista rețele de telecomunicatii.

Alimentarea cu energie electrica - in zonele ce marginesc PUZ-ul studiat se gasesc trasee de rețele electrice de 220 V, de unde se pot racorda viitoarele constructii.

- Principalele disfunctionalitati

Fiind in intravilan, aceasta zona nu beneficiaza de 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) si ghidului de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

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

- Reletia cadru natural-cadrul construit

Zona ce se studiaza este un spatiu cu parcele ale diferitilor proprietari ce au utilizat spatiul pentru agricultura neintensiva si plantata cu diferiti copaci fructiferi neavand nici o ordine sau gandire spatiala. Acest teren este inconjurat de proprietati cu curti si case unifamiliale, cu 2-3 nivele. Cadrul natural si suprafata mare neamenajata este propice pentru a se executa mobilare cu constructii de locuinte.

PUZ-ul ce se executa va amenaja zona cu o relatie armonioasa intre natural si construit.

- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
Nu sunt riscuri naturale si antropice
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Singurul risc in sistemul cailor de comunicatii este trasarea noii cai de acces prin drumul de servitute necesar PUZ-lui.

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
Nu sunt valori de patrimoniu in zona

- Evidentierea potentialului balnear si turistic
Zona nu prezinta aceasta optiune.

2.8. Optiuni ale populatiei

Fiind o zona centrala s-au facut auzite cereri a unor investitori pentru a cumpara si mobila zona, cat si a unor persoane particulare in vederea de construire de locuinte unifamiliale.

Primaria locala, prin acest PUZ si-a exprimat punctul de vedere prin introducerea în PUZ a zonei limitrofe strazii Simion Barnutiu si mobilarea acesteia.

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.

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 :

- teren situat în imediata vecinătate a parcelei, este actualmente loturi de teren cu case D+P+M- locuinte unifamiliale;
- terenul studiat în PUZ, la est, face legatura printr-un drm de servitute cu artera majora, Str. Simion Barnutiu, ce traversează o zona nemobilata (cu numai o casa proprietate particularata) .

Proiectantul a ținut cont de soluția de circulație existentă în zonă, care va constitui punctul de pornire pentru circulația interioara din zona studiata 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 , de zonele ce pot fi afectate de riscuri naturale, de actualele trasee de circulație desfășurate pe alei pe drumul de servitute cu trotuare și parcare colaterale drumului , 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.

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale lejere, precum și de asigurarea din cauza deschiderii a unei panorame deosebite .

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 .

Propunerile vizează realizarea unui ansamblu agroturistic de înalt confort.

Rețeaua este organică și combină circulația carosabilă cu cea pietonală .

Accesul principal se realizează direct din drumul principal Str. Simion Barnutiu, care mărginește terenurile aferente PUZ studiat.

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

Beneficiarii au solicitat amplasarea pe teren a unor mici blocuri de locuințe cu D+P+1E+M și D+P+1E+M, locuințe unifamiliale D+P+M, blocuri de locuințe la strada Simion Barnutiu cu D+P+4E+M, cu regime diferite de înălțime și corpuri de cladiri pentru servicii D+P+2E, 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 circulației

Terenul studiat este amplasat în intravilanul Municipiului Zalău, fiind delimitat de strazile existente modernizate conform planului de situație U01, în care se racordează singurul acces pe amplasament ce va fi amenajat și continuat în așa fel încât să deservească întregul ansamblu.

S-a valorificat accesul existent, amenajat ca drum de categoria a IV-a (pe zona aferentă PUZ) având 7.00 m lățime (1+5+1).

Panta generală a drumului este de max. 9%.

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

Pe terenul studiat se prevăd 5 zone funcționale și anume :

- CB1 și CB1' Zona construibilă cu blocuri mici de locuințe cu D+P+2E+M (CB1) și D+P+1E+M (CB1')
- CC2 Zona construibilă cu locuințe individuale CU D+P+M
- CB2 Zona construibilă cu blocuri de locuințe D+P+4E+M
- CS1 Zona construibilă cabinete de optica medicală D+P+2E
- CS2 Zona construibilă cu construcții pentru servicii D+P+2E

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA AFERENTA LOCUINTE				
CB 1si1'	ZONA CONSTRUIBILA CU BLOCURI MICI DE LOCUINTE CU D+P+2E+M (CB1) si D+P+1E+M (CB1') CU LOT MINIMAL DE 1000.00 mp	-	-	1026.00	7.77
CC2	ZONA CONSTRUIBILA LOCUINTE INDIVIDUALE D+P+M CU LOT MINIMAL DE 400.00 mp, LOT MAX. 1500mp	-	-	700	5.30
CB2	ZONA CONSTRUIBILA CU BLOCURI DE LOCUINTE D+P+4E+M CU LOT MINIMAL DE 600.00 mp, LOT MAX. 1500mp	-	-	190	1.43
CS1	ZONA CONSTRUIBILA CU CABINETE DE OPTICA MEDICALA CU D+P+2E CU LOT MINIMAL DE 600.00 mp, LOT MAX. 1500mp	-	-	200.00	1.51
CS2	ZONA CONSTRUIBILA CU CONSTRUCTII PENTRU SERVICII D+P+2E CU LOT MINIMAL DE 600.00 mp, LOT MAX. 1500mp	-	-	513	3.88
	TOTAL			2629.00	19.91
SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE					
2.	ZONAAFERENTA DRM DE SERVITUTE	-	-	1615.00	11.95
3.	ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, DRUMURI SI ALEI PIETONALE CU ELEMNTE ADIACENTE, ALEI DE LEGATURA SI TROTUARE	-	-	1937.00	14.67
4.	ZONA AFERENTA DOTARILOR ECHIP. EDILITARA	-	-	380.00	2.87
5.	TEREN NEAMENAJAT	-	-	6951.00	51.45
	T O T A L	13510.00	100	13510.00	100

INDICI URBANISTICI

GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI	OBIECTIVELE PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT %	Construcții	38%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT mp/Ad	Construcții	1.6

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

REȚELE DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE

Debitele de apa potabila necesare pentru zona studiata vor fi stabilite prin proiect de specialitate.

Lucrari propuse :

- racord din polietilena de inalta densitate , de la rețeaua municipală, din care sa se alimenteze cu apa dotările propuse ;

- rețeaua de distribuție a apei potabile, este din conducte din polietilena de înaltă densitate, montate îngropat, dimensiunea minimă a rețelei de distribuție 150 Dn, pe care se montează hidranți de incendiu cu Dn 100 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 supraterani de incendiu, cu Dn 100 mm, la distanțe de max 150,00 m, care să acopere întreaga suprafață studiată și care să asigure un debit de incendiu $Q_e = 5 \text{ l/s}$.
- montarea hidranților se va face la 5m de clădiri și 2 m de marginea drumului.

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.

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. Rețeaua de canalizare va colecta din zona PUZ și din împrejurimi iar conducta va trece prin proprietatea de la nr. 13, Str. Visinilor, se va continua pe această stradă și se va racorda cu canalizarea stradală de pe strada Andrei Muresan.

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 canalul pluvial din imediata vecinătate a zonei studiate.

Drumul propus are panta de scurgere spre santurile de ploaie și rigolele proiectate care se racordează cu cele existente din Str. Simion Barnutiu.

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

Rețele de medie tensiune:

Pentru alimentarea tuturor consumatorilor și a spațiului exterior se propune amplasarea unui PTA 20/0,4KV/250KVA, conform planului de rețele electrice, alimentarea făcându-se prin derivație din LES.

Racord electric consumatori casnici și economici:

Instalațiile electrice aferente consumatorilor vor fi alimentate din LES 0,4KV, prin intermediul unor blocuri de măsură și protecție monofazate sau trifazate după caz.

Branșamentele se vor realiza subteran, utilizând conductoare de aluminiu, după cum brânșamentul este pentru consumatori monofazați

sau trifazați și va fi prevăzut un bloc de măsură și protecție corespunzător puterii din cererea de branșament.

Toate traseele de cabluri vor fi subterane în lungul căilor de circulație.

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 posturilor 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 pe str. Simion Barnutiu.

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 subteran la $h = -0,90$ m, având răsflători cu capac în toate punctele obligate.

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

- prepararea hranei - $0,67 \text{ mc/h}$
- încălzirea cu cazan - 1 mc/h
- încălzirea cu sobă - $0,60 \text{ mc/h}$

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 comunala

În cadrul zonei studiate prin prezentul P.U.Z urmează să se amplaseze două zone de colectare a deșeurilor menajere ale utilizatorilor propuși.

- Zonele vor fi prevăzute cu platforme betonate închise cu gard cu plasa de sarma și mobilate cu pubele standard de depozitare a gunoierului menajer pe sortimente.

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

Se vor prevedea două spații special amenajate în acest sens.

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.
- Organizarea sistemelor de spații verzi
- 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 stradelor;
- 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 zona, conform Legii 213/1997

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 municipiului

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Funcțiunea predominantă este zona de locuire , regim înălțime maxim D+P+2E+M si D+P+4E+M.

Indici urbanistici P.O.T. max. 38 % , C.U.T. max. 1.6 , înălțimea construcțiilor H max. cornișă = 17.00 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 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 Zebacinschi



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 întărind și detaliind reglementările de în 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 (1.32 Ha) 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 1.32 Ha, care va face parte din unitatea Teritorială de Referință.

3. Domeniul de aplicare

Pentru zona studiata se are în vedere mobilarea terenului pentru executarea de constructii de locuinte si servicii.

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 normativelor 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 - Str. Tudor Arghezi cu extindere la Str. Simion Barnutiu” 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 orașului
- realizarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru zonele funcționale potrivit priorităților stabilite de beneficiar
- Certificatele de Urbanism vor cuprinde datele referitoare pentru fiecare zonă, iar autorizațiile pentru construcțiile ansamblului de locuințe individuale și cuplate 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.5 ”Zonificarea teritoriului și căile de comunicație” astfel:

- față de prevederile Regulamentului General de Urbanizare(R.U.G.) în cazul zonelor de locuințe individuale și colective și conform temei de proiectare (conf. Art. 4, sect. II) s-a ajuns la concluzia, în urma studiului elaborat că o subunitate funcțională (parcela), trebuie să aibă o suprafață minimă de 400 mp și maximă 1500 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat cu frontul la stradă la minim 15 m, în vederea asigurării accesibilității și manipulării a materialelor în interiorul parcelelor.

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 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- 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 și dimensiunile terenurilor pentru construcții

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 rețelelor edilitare publice.

- obiectivele propuse a fi realizate vor avea destinația prevăzută în P.U.Z.
- accesele vor fi realizate conform prevederilor P.U.Z. sau propunerilor din P.U.D. 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 minime proiectate pentru clădiri față de aliniament vor varia între 3 - 9 m
- alinierea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
 - în cazul existenței unui calcan clădirile vor fi relizate 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.
 - se acceptă retragerea clădirilor izolate în cazul loturilor puțin adânci pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există un calcan al unei construcții principale de locuit și respectă înălțimea și lățimea calcanului iar prevederea este valabilă și în cazul unor anexe și garaje.
 - 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 imprejmui

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 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 subzonele (CB1, CC2, CB2) locuințe individuale si colective mici si blocuri de locuinte, 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

- CB1si CB1' Blocuri mici de locuinte cu D+P+2E+M si D+P+1E+M

- CC2 Locuinte individuale CU D+P+M

- CB2 Blocuri de locuinte D+P+4E+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 si colective mici si izolate;

• Caracteristici ale parcelelor:

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maxima admisă a cladirii de 10 x 20 metri: - cladirile sunt dispuse numai in regim de construire izolat; suprafata minima este de 400 mp si un front minim la

strada de 15 m; adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea; parcela este accesibila dintr-un drum de servitute.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirile se vor retrage de la axul drumului cu o distanta de minim intre 7 si 11.00 metri(str. Tudor Arghezi).

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Cladirile vor fi dispuse cuplat si izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornisă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2.00 metri.

- Retragerea față 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. Se acceptă retragerea clădirilor izolate în cazul loturilor puțin adânci pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există un calcan al unei construcții principale de locuit și respectă înălțimea și lățimea calcanului iar prevederea este valabilă și în cazul unor anexe și garaje.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Distanța minimă dintre construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de 6.00 m. Se recomandă amenajarea unui demisol partial pentru adaptarea cladirilor la teren.

- Circulații si 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 si se vor armoniza cu clădirile învecinate 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 branșamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat. Se va asigura în mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

- ZONA DE SERVICII

- CS1 si CS2 Constructii pentru servicii D+P+2E

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

- Utilizare funcțională:

Utilizari admise: constructii pentru servicii;

- Caracteristici ale parcelelor:

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiuni variabile

- cladirile sunt dispuse numai in regim de construire izolat; suprafata minima este de 500 mp si un front minim la strada de 15 m; adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea; parcelele sunt accesibile din Str. Simion Barnutiu.

- Amplasarea cladirilor față de aliniament

Cladirile se vor retrage de la axul drumului (str. Simion Barnutiu) cu o distanța de minim 17.00 si 20.00 metri.

- 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 măsurată in punctul cel mai inalt față de teren dar nu mai puțin de 3.00 metri.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată in punctul cel mai inalt față de teren dar nu mai puțin de 2.00 metri.

- Circulații si accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulatie publică in mod direct.

- 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 cu sarpanta sau terasa. 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 branșamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare.

Coeficientul general de ocupare și utilizare al terenului

**CB1, CB1' si CB2 LIMITA REGIM DE INALTIME D+P+1E+M,
D+P+2E+M si D+P+4E+M,**

pentru locuinte familiale

Înălțimea maximă admisibilă: D+P+2E+M si D+P+4E+M,
Blocuri mici de locuinte: 1045mp

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): 38.00%

Coeficient maxim de ocupare al terenului (CUT):

CUT max. Pentru înălțimi P+2E+M si D+P+4E+M = 1.6 ADC/mp teren

CC2 LIMITA REGIM DE INALTIME D+P+M,

pentru locuinte familiale

Înălțimea maximă admisibilă: D+P+M,

Locuinte individuale: 700mp

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

Coeficient maxim de ocupare al terenului (CUT):

CUT max. Pentru înălțimi D+P+M = 1.5 ADC/mp teren

CS1 LIMITA REGIM DE INALTIME D+P+2E,

pentru constructii pentru servicii

Înălțimea maximă admisibilă: D+P+2E,

Constructii pentru servicii : 725mp

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): 38.00%

Coeficient maxim de ocupare al terenului (CUT):

CUT max. Pentru înălțimi D+P+M = 1.6 ADC/mp teren

V. Unitati teritoriale de referinta

1. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR COMPONENTE

Având în vedere că P.U.Z.-ul „Str. Tudor Arghezi cu extindere la Str. Simion Barnutiu” este o zonă preponderent de locuire în intravilan cu terenuri proprietate particulară. Au rezultat un număr de 5 subzone mixte indicate în plansa U 02 cu suprafețe variabile și sunt materializate pe cât posibil după următoarele criterii:

- a. sunt tratate în zona strazii de servitute si str. Simion Barnutiu
- b. construcții publice dispuse izolat pe teren minim de 600 mp cu front la stradă de minimum 15 m
- c. lotizarea parcelor la minimum 400 mp și cu front la stradă de minimum 15 m
- d. construcțiile față de aliniament vor fi retrase cu 5.00-12.00 la m și dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și normele actuale

Condiții tehnice de construire

Art. 2.16. Gabarit, suprafață teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri se determină prin planuri verticale, perpendicular pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și prin planurile înclinate față de orizontală, pentru acoperire.

Excepție se admit ieșirile din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție prevăzute mai jos:

- Părțile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție care sunt în retragere față de stradă în orice dimensiune;
- Soclurile clădirilor se vor alinia conform prevederilor din P.U.Z.
- Treptele scărilor de acces la subsoluri și demisoluri, din căile publice se vor încadra în limita aliniamentului stradal propus;
- Este interzis ca ușile spațiilor situate la parterul clădirilor să reducă gabaritul trotuarului prin deschidere în exterior;
- Balcoanele sunt admise numai la construcțiile cu etaj sau mansardă la o înălțime față de teren la cel puțin 4.00 m pentru clădirile situate la aliniamentul străzii și 2.00 m la clădirile retrase din aliniament;

Art. 2.17. Terasale sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor.

Art. 2.18. Cornișele pot ieși din alinierea construcțiilor cu maxim 1/10 din lărgimea străzii, fără a depăși 1.20 m sau 2/3 din lățimea trotuarului.

Art. 2.19. Firmele construite transversal pe aliniere sunt supuse condițiilor stabilite pentru cornișe.

- elementele de firmă se vor așeza la înălțimea de 2.50 m deasupra nivelului trotuarului;
- firmele care vor acoperii perspectiv de circulații sau puncte de vedere deosebite pot fi interzise complet.

Împrejmuiri, mobilier urban, spații libere și plantate

Art. 2.20. Proprietățile de pe cuprinsul zonei vor fi împrejmuite chiar dacă nu sunt construite.

- Este permisă autorizare împrejmuirilor opace la soclu, transparente, decorative sau gard viu.
- Împrejmuire spre stradă se va poziționa pe linie de aliniere a străzii;
- Porțile situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

Art. 2.21. Împrejmuirile la drumurile publice nu vor depăși înălțimea de 1.80 m de la nivelul trotuarului.

Art. 2.22. Construcțiile destinate folosirii temporare pot fi autorizate, în mod excepțional, pentru o durată determinată.

- la expirarea autorizației, construcțiile vor fi dezafectate revenindu-se la starea inițială;

- construcțiile provizorii vor fi retrase la minim 2.00 m de la aliniament, în interiorul parcelei.

Art. 2.23. Este interzis de amplasarea de chioșcuri sau tonete pe spațiile verzi, parcuri, trotuare.

Art. 2.24. Se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri să se asigure:

- amenajarea unui spațiu plantat pe minim 40% din suprafața dintre aliniament și clădire;

Art. 2.25. Rețeaua de drumuri precum și retragerile construcțiilor față de drumurile publice se va face conform normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, Ordin 49/1998 al Ministerului Transporturilor.

Art. 2.26. Amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor se va proiecta și realiza conform Normelor tehnice aprobate prin Ord. 47/1998 al Ministerului Transporturilor.

Art. 2.27. Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus.

Art. 2.28. Lucrările de drumuri se vor executa, după terminarea lucrărilor tehnico edilitare.

Art. 2.29. Pentru a fi construbil un teren trebuie să dispună de acces carosabil și pietonal din drumurile publice, direct sau prin servitute.

Art. 2.30. Accesele pietonale vor fi executate astfel încât să se permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare.

Art. 2.31. Este interzis transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje și garaje.

Art. 2.32. La locuințele individuale parcările se vor realiza de preferință sub formă de garaje înglobate în construcție.

Art. 2.33. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi dispuse încât să asigure o circulație fluentă în zonă.

Art. 2.35. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau crearea de spații verzi și plantate în funcție de capacitatea construcției

Art. 2.36. Plantațiile rutiere se vor executa pe bază de documentație tehnică de specialitate.

Întocmit,
Arh. Corneliu Zebacinski

The image shows a rectangular official stamp with a grid pattern. Inside the stamp, the text "Arh. Corneliu Zebacinski" is visible, along with a handwritten signature in blue ink. The stamp is placed over the text of the signature block.

CAIET DE SARCINI

Prezentul caiet de sarcini prezintă un document contractual, ce stabilește dispoziții referitoare la categoriile de lucrări, realizarea și administrarea obiectivelor, vânzarea de parcele, servituți și tot odată definește cadrul de conviețuire.

1. Regulament de construire: se prezintă în Anexa nr. 1
2. Lista categoriilor de lucrări edilitare: se prezintă în Anexa nr.1.1.
3. Sarcini de realizare, administrare și întreținere: se prezintă în Anexa nr.2.
4. Vânzare și licitare parcele:

În funcție de formele de proprietate ale terenurilor și de intențiile proprietarilor, parcelele se pot vinde, concesiona sau oferi spre schimb.

Se poate proceda în mai multe variante după cum urmează:

A, Pentru terenurile în proprietatea Primăriei:

a.1. Primăria promotor pentru lucrările exterioare și concesionarea terenurilor pentru construcții edilitare.

a.2. Concesionare teren unui promotor (altul decât primăria) pe durata executării lucrărilor exterioare și concesionarea terenurilor pentru construire.

a.3. Concesionare teren unui investitor pe durata executării lucrărilor exterioare și a realizării construcțiilor, apoi vânzarea cladirilor și concesionarea terenurilor pe durata existenței acestora.

La toate tipurile de concesiunări se vor urmări cu strictețe reglementările Legii nr.219 din 25 noiembrie 1998 privind regimul concesiunilor.

B. Pentru terenurile în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice:

Planul de reparcelare a ținut cont în măsura în care aceasta a fost posibilă, de limitele de proprietate actuale ale parcelelor. Totuși, măcar pentru a realiza infrastructura zonei, este necesar a acționa într-una din următoarele variante.

b.1. Cumpărarea de către Primărie, numai a terenurilor necesare realizării infrastructurii, acestea trecându-se în domeniul public al Primăriei. În acest caz parcelarea se va realiza prin vânzarea terenului destinat construirii de către proprietarul actual sau folosirea terenului direct de el pentru construire.

b.2. Cumpărarea de către Primărie a tuturor terenurilor, după care se poate acționa într-una din variantele a.1. - a.3.

b.3. Realizarea variantelor b.1. sau b.2. efectuând schimb de teren în loc de cumpărare.

b.4. Cumpărarea terenurilor de către un investitor și realizarea de către acesta a tuturor lucrărilor, apoi vânzarea terenului și construcțiilor.

4.Sarcini cu privire la terenurile proprietarilor:

Cele descrise mai jos prezintă reguli de organizare a vieții colective ce trebuie respectate de viitorii proprietari, aceste dispoziții vor fi supuse atenției proprietarilor.

Fiecare proprietar va primi din partea promotorului sau a Primăriei câte un dosar cuprinzând:

- fișa semnal a zonei;
- lista tuturor parcelelor conținând: suprafața terenului, indici de utilizare a terenului;
- lista cuprinzând sarcini de realizare și întreținere;
- lista cu adrese utile (Primărie, Notariat, Proiectant PUZ, servicii topo-geo, regii autonome).
- eventului (comerț, servicii, dotări sanitare etc.)
- fișa a parcelei, conținând date despre posibilitățile de construire în lot, pozițiile rețelelor exterioare și posibilitățile de racordare la acestea;

Întocmit,

Arh. Corneliu Zebacinski



Anexe:

Anexa nr.1. REGULAMENT DE CONSTRUIRE

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:	- înălțimea construcțiilor nu poate depăși 17 m., măsurată între teren și cornișă, cu regim de înălțime maxim „D+P+4E+M” - 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°; - iluminarea încăperilor la mansardă se poate realiza și prin ferestre tip „Velux” - învelitorile vor fi realizate obligatoriu din țiglă sau tablă tip țiglă , sindrila bituminoasă
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 E 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:	- împrejuririle, 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 care vor masca spre vecini garaje. - Împejmurile vor fi construite: - fie conform modelelor indicate de proiectant; - fie în urma consultării cu proiectantul Planului de Parcelare.
SPAȚII LIBERE SI 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 un 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 împrejuriri)

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. - Post de transformare de 160 KVA.	
• Gaze naturale	- linii subterane	Oțel
• Telecomunicații:	- linie de telefonie	Cabluri telefonice cu fibră optică
• Circulații:	- străzi categoria III - 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 separate de 2,00m opac din zidărie de cărămidă sau panouri metalice tratate antico-roziv

ANEXA ___ la HCL 4/21.01.2008
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BRUSTAN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

Anexa nr.2 SARCINI DE REALIZARE ȘI INTREȚINERE

	LUCRĂRI ÎN SARCINA PRIMĂRIEI	LUCRĂRI ÎN SARCINA PROMOTORULUI	LUCRĂRI ÎN SARCINA BENEFICIARULUI
R E A L I Z A R E	- STRĂZI DE IMPORTANȚĂ ZONALĂ; - CLIBERARE DE AMPLASAMENT; - REȚELE MAJORE; - APĂ; - CANAL; - ELECTRICE; - ILUMINAT PUBLIC; - GAZE; - TERMICE; - POST TRAF0; - PLANTAȚII DE ALINIAMENT.	- STRĂZI ȘI ACCESE DE ÎMPORTANȚĂ LOCALĂ - REȚELE SECUNDARE; - APĂ; - CANALIZARE; - ELECTRICE, etc. - ELEMENTE DE SEMNALIZARE. - PISTE, PARCARI.	- BRANȘAMENTE - APĂ; - CANAL; - ELECTRICE; - TELECOMUNICAȚII; - GAZE; - ÎMPREJMUIRI.
I N T R E Ț I N E R E	- STRĂZI DE IMPORTANȚĂ ZONALĂ; - REȚELE PRINCIPALE ȘI SECUNDARE; - POST TRAF0; - SPAȚII VERZI; - PLANTAȚII DE ALINIAMENT, - SCUARURI.		- SPAȚII VERZI DE MICĂ SUPRAFAȚĂ; - INCINTA UNITĂȚILOR MIXTE DIN ZONA; - ÎMPREJMUIRI.

ANEXA la HCL 4/21.01.2008
 PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 BRUSTAN EMILIAN



CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR
 POTROVIȚA STELIAN



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
STRADA TUDOR ARGHEZI, cu extindere la
STRADA SIMION BARNUTIU

☐ 0 INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII

LEGENDA: REGLEMENTARI P.U.G.

- ☐ LIMITA ZONEI STUDIATE DIN INTERIORUL INTRAVILANULUI MUNICIPIULUI ZALAU
- ☐ INTRAVILANUL APROBAT AL MUNICIPIULUI ZALAU
- ☐ ARTERE CE DELIMITEAZA PLZ-UL STUDIAT
- ☐ - STR. SIMION BARNUTIU - ACCES PLZ
- ☐ - STR. MAXIM GORKI
- ☐ - STR. ANDREI MURESAN SI VISINILOR

ANEXA 1
PRESEDINTE DE SEDINTA
BROSTAN CRISTIAN
ZALAU



ORDINUL ARHITECTURAL
NR. 100/2014
2362
Corneliu Stefan
ZEBACINSCHI
Arhitect



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTRONA STELIAN

EXPERT ML.PAT.
VERIFICATOR ML.PAT.

SEMANTURA

REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

PROIECTANT:

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

B-dul Mihail Viteazul Nr. 16, 4700 - Zalău - Salaj

Tel: 0747112340

JU31263/1993

CF 3643094

Beneficiar:

HULUGEAN ADRIAN

Loc. Mărin, Comuna Craana, J. Salaj

SPECIFICATIE

NUME

SEMANTURA

Sef proiect

arh. Zebacinski C.

Pr. urbanism

arh. Zebacinski C.

Scara:

1:5000

Titlu proiect: P.U.Z. - STR. TUDOR ARGHEZI CU EXTINDERE LA STRADA SIMION BARNUTIU

Titlu planșă: Zalău, Str. Tudor Arghezi, J. Salaj

Titlu planșă: INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII

Data: Mai. 07

Proiect 337

P.U.Z.

Plansa

U0