



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.92

din 7 aprilie 2008

privind avizarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M – PARCELA RECEA -BERCZ „beneficiar ARDELEAN OVIDIU ADRIAN

Consiliul Local al Municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul nr.16.356 din 31.03.2008 întocmit de Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

-Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău

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

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 avizează Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M –PARCELA RECEA -BERCZ „beneficiar ARDELEAN OVIDIU ADRIAN , 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:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Onac Alexandru

DAPL/AC/2 EX.



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR

Petroviță Stelian

16356/31.03.08

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăstur nr.89, bl.. E10, ap. 6, 400658 Cluj-Napoca, Aut. J 12 /4907 /1992, C.I.F.: RO 2894535

ANEXA __ la HCL 92/07.04.2008
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ONAC ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M
PARCELA RECEA-BERCZ, ZALĂU
JUD. SĂLAJ

VOL. I – MEMORIU GENERAL

2008

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

**PLAN URBANISITIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M, PARCELA RECEA-BERCZ, ZALĂU**

Beneficiar:

ARDELEAN OVIDIU ADRIAN
Str. Traian nr. 39, Zalău

Proiectant general:

SC EXPERIMENT PROIECT SRL – CLUJ-NAPOCA
arh. CORINA POPȘE
ing. CĂLIN ROMAN
ing. CONSTANTIN TANCA



Proiect nr.: **4 / 2008**

Volum:

**MEMORIU GENERAL – VOL. I
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – VOL. II**

Planșe:

**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
EXTRAS DIN PUG
SITUAȚIA EXISTENTĂ / DISFUNCȚIONALITĂȚI
REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

Anexe:

**CERTIFICAT DE URBANISM
STUDIU GEOTEHNIC
AVIZ OCPI**

Cluj-Napoca, martie, 2008

CUPRINS

1. INTRODUCERE	
1.1. Date de recunoaștere a documentației	pag. 4
1.2. Obiectul lucrării	pag. 4
1.3. Surse de documentare	pag. 4
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	
2.1. Evoluția zonei	pag. 5
2.2. Încadrarea în localitate	pag. 5
2.3. Elemente ale cadrului natural	pag. 5
2.4. Circulația	pag. 8
2.5. Ocuparea terenurilor	pag. 8
2.6. Echipare edilitară	pag. 9
2.7. Probleme de mediu	pag. 10
2.8. Opțiuni ale populației	pag. 11
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	
3.1. Concluzii – situația existentă	pag. 12
3.2. Prevederi ale PUG	pag. 13
3.3. Valorificarea cadrului natural	pag. 13
3.4. Modernizarea circulației	pag. 13
3.5. Zonificare funcțională – reglementări. Bilanț teritorial. Indici urbanistici.	pag. 14
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	pag. 16
3.7. Protecția mediului	pag. 18
3.8. Obiective de utilitate publică	pag. 19
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	pag. 20

Cluj-Napoca, martie, 2008

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Proiectant general:

SC EXPERIMENT PROIECT SRL – CLUJ-NAPOCA

Sef proiect: arh. CORINA POPȘE

ing. CĂLIN ROMAN

ing. CONSTANTIN TANCA

Ridicare topografică: SOFRON MIHAI

Studiu geotehnic:

SC BADER PROD COM SRL – ZALĂU

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

- **Necesitatea și oportunitatea lucrării - PUZ:**

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Zalău (parcele Recea-Bercz) și este proprietate particulară – Ardelean Ovidiu Adrian. Prin tema de proiectare se solicită schimbarea destinației terenului din agricol în zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+M.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:**

- PUG, elaborat de Arhitext și Intelsoft București, 1998-1999;
- PUG, în curs de avizare, elaborat de SC Experiment Proiect SRL Cluj-Napoca, 2006-2007;

- **Date furnizate de:**

- Proprietarul terenului: Ardelean Ovidiu Adrian;

- **Lista studiilor elaborate în cadrul PUZ:**

- Studiu geotehnic, elaborat de SC Bader Prod Com SRL Zalău, 2007;

- **Suportul topografic al PUZ:**

- Ridicare topografică, scara 1 : 500, elaborată de Sofron Mihai, 2007;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date generale**
Amplasarea în municipiu: extravilan, parcela Recea-Bercz;
- **Date privind evoluția**
 - Conform PUG în curs de avizare, zona studiată a fost prevăzută pentru introducerea în intravilan pe bază de PUZ – Trup Z11, pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime;

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**
Zona studiată se învecinează:
 - la N cu Cernesteanu Nicolae;
 - la S cu Milas Florin;
 - la E cu Ardelean Teodor;
 - la V cu drum și Valea Miței;
- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**
Zona studiată, se relaționează prin drumul existent cu DJ 191 C (viitoarea ocolitoare), respectiv cu trupul principal al municipiului Zalău și cu satul Aghireș.
Zona studiată dispune de rețea electrică LEA 0,4 kV.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Geomorfologia**
Geomorfologic amplasamentul este situat pe versantul vestic al Văii Miței, în partea superioară a bazinului hidrografic și zona inferioară a versantului.
Terenul are o înclinare generală de cca. 3 – 4 % spre albia Văii Miței, dar amplasamentul este un semiplatou.
Terenul studiat nu prezintă urme de surpări sau alunecări de teren.
- **Geologia**
Geologic amplasamentul studiat este situat în bazinul neogen al Silvaniei, în zona sinclinalului Zalău. Roca de bază este reprezentată prin argilă mărnosă cenușie peste care în cursul erelor geologice s-au depus orizonturi de strate cuaternare reprezentate prin argile, argile prăfoase, nisipuri, pietrișuri, nisipuri argiloase.
- **Apele subterane**
În zona amplasamentului în forajul executat nu s-a întâlnit apă subterană până la -3.00 m adâncime.

- **Apele de suprafață**

Din punct de vedere hidrografic zona este drenată de Valea Miței (afluent de stânga a V. Zalău). Valea Miței, aval de Uzina electrică, este de calitate III cu evoluție staționară.

- **Gradul de seismicitate**

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

Conform Normativului P 100-1 / 2006 amplasamentul se încadrează în zona de calcul F cu coeficientul seismic $K_s = 0,08$ și perioada de colț $T_C = 0,7$ sec.

- **Adâncimea de îngheț**

Conform STAS 6054 – 77 adâncimea de îngheț este 0,80 m.

- **Clima**

Temperatura

Temperatura medie multianuală a aerului din cadrul municipiului Zalău este cuprinsă între $8-9^{\circ}\text{C}$. În luna iulie, media lunară atinge valori de $17 - 18^{\circ}\text{C}$ în partea joasă a municipiului și scade la $16-17^{\circ}\text{C}$ în zona de tranziție dintre unitatea deluroasă și cea montană estică. Temperatura medie lunară a lunii ianuarie este cuprinsă între -3 și -4°C în partea joasă și între -4 și -6°C în partea înaltă, estică a teritoriului administrativ. Valorile temperaturilor extreme absolute minime și maxime înregistrate de-a lungul observațiilor meteorologice se încadrează în clasa celor mijlocii ca și extremitate și sunt de $-23,5^{\circ}\text{C}$ (28.01.1954), respectiv $38,0^{\circ}\text{C}$ (16.08.1952).

Suma temperaturilor medii zilnice $\geq 0^{\circ}\text{C}$ are o repartitie diferențiată, valoarea scăzând în general odată cu creșterea altitudinii spre aria montană periferică. Aceasta este cuprinsă între $3000-3200^{\circ}\text{C}$ în partea centrală și vestică a municipiului și scade treptat spre valori de $2900-3000^{\circ}\text{C}$ spre aria montană estică. Valorile mai ridicate ale acestui indicator din partea vestică se explică prin altitudinea mai mică a reliefului precum și invaziile de aer cald care se realizează dinspre vestul țării.

Suma temperaturilor medii zilnice $\geq 10^{\circ}\text{C}$ înregistrează valori de $2200-2400^{\circ}\text{C}$. Atât suma temperaturilor medii zilnice $\geq 0^{\circ}\text{C}$ cât și cea a temperaturilor de $\geq 10^{\circ}\text{C}$, au o repartitie spațială asemănătoare, impusă de factorul relief, altitudine și de repartitia spațială a temperaturii medii anuale.

Data medie de producere a ultimei zile cu temperaturii medii zilnice $\geq 0^{\circ}\text{C}$ este cuprinsă în intervalul 1.XII-11.XII.

Data medie de producere a primei zile cu temperaturi medii zilnice $\geq 10^{\circ}\text{C}$ este 21.IV, iar ultima zi cu temperaturi medii zilnice $\geq 10^{\circ}\text{C}$ se produce în intervalul 1-11. X.

Datele medii calendaristice de producere a primului îngheț se situează înainte de 1.X iar ultimul îngheț se poate produce după 1.V.

Umezeala atmosferei

Factorii climatogenetici, dintre care se evidențiază circulația generală a atmosferei și caracterul suprafețelor active face ca în sezonul rece al anului, valorile medii climatice ale umidității aerului să fie cuprinse între 80 % și 89 %.

Ceața

Numărul total al cazurilor de zile cu ceață la nivelul Depresiunii Zalăului pune în evidență existența unui maxim principal în luna ianuarie (8-10 zile/lună) și unul secundar în luna octombrie (7-8 zile/lună). Minimul principal se produce în luna aprilie (2 zile/lună maximul atingând 7 zile).

Precipitațiile

Suma anuală a cantităților medii multianuale de precipitații pune în evidență la nivelul Depresiunii Zalăului o creștere treptată a valorilor dinspre aria central-vestică ($600-700\text{ mm/an}$) grefată pe valea Zalăului spre cea periferică din vest unde se produc peste 700 mm/an .

Variația anuală a cantității medii lunare multianuale de precipitații în municipiul Zalău în intervalul 1994-2001 (www.tutiempo.net).

Anul	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Luna								
I	116,33	29,73	16,26	5,08	12,70	13,97	12,69	11,32
II	8,15	26,17	12,19	8,89	5,85	41,90	11,43	5,08
III	13,72	26,93	7,87	5,08	19,31	9,14	6,24	16,77
IV	27,94	26,42	8,89	29,22	43,19	18,04	14,24	21,08
V	112,79	42,69	21,08	45,98	45,48	62,75	21,54	4,07
VI	23,87	38,11	31,51	66,05	115,31	90,19	38,24	5,59
VII	23,87	11,18	27,94	81,29	83,57	48,77	24,32	27,18
VIII	26,67	60,46	33,27	160,28	25,66	30,21	11,24	1,27
IX	13,97	45,46	73,66	56,66	42,15	21,25	2,24	4,32
X	20,07	4,06	4,08	14,46	67,07	8,63	1,24	4,83
XI	6,61	21,85	7,63	17,28	21,59	4,07	3,58	1,78
XII	20,85	27,96	31,5	21,82	7,12	19,55	8,35	8,63
Anual	414,84	361,02	275,88	512,09	489	368,47	155,35	111,92

Maxima record de precipitații căzute în 24 de ore a fost de 120,2 mm înregistrată în municipiul Zalău la data de 09.07.1913.

Primele zile cu ninsoare se produc din a doua jumătate a lunii noiembrie (mai rar în prima jumătate a lunii). Ultimele zile cu ninsoare se produc în prima decadă a lunii aprilie, iar în mod excepțional, chiar și în prima decadă a lunii mai. Frecvența zilelor cu ninsoare atinge în medie 36 zile pe an. Numărul maxim de zile cu ninsoare se produce în luna ianuarie, cu o medie de 11,7 zile.

Presiunea atmosferică

Valoarea medie anuală a presiunii atmosferice în cadrul municipiului Zalău este de cca. 995,4 mb.

În mersul anual al presiunii atmosferice se constată că cele mai ridicate valori se produc în intervalul septembrie-martie, iar cele mai scăzute în intervalul aprilie-august.

Vântul

Frecvența și viteza medie anuală a vântului la stația Zalău (după Clima R.S.R., 1961).

Direcții	N	NE	E	SE	S	SV	V	NV
Frecvența (%)	1,8	2,3	4	12	3	15	8	6
Viteza (m/s)	1,5	2,1	2,0	2,3	2,1	2,4	1,9	2,0

2.4. CIRCULAȚIA

- Relații în teritoriu:**

Zona studiată, se relaționează prin drumul existent cu DJ 191 C (viitoarea ocolitoare), respectiv cu trupul principal al municipiului Zalău și cu satul Aghireș.

- Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere:**

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	Drum existent îngust de 4,5 m. neamenajat, fără sistemul de colectare al apelor pluviale	Amenajarea și modernizarea drumului existent (2 benzi de circulație de 3 m lățime, 2 rigole acoperite de 0,5 m, 2 trotuare de 1 m lățime)
	Lipsa de parcuri	Amenajare minim 2 parcuri / parcelă.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat, CF 10060, număr topo 2906/2/2/1/2/a/2/5, în suprafață de 1750 mp, este proprietatea lui Ardelean Ovidiu Adrian.

- Bilanț teritorial**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	
	suprafața mp	%
Locuințe și funcțiuni complementare	0,00	0,00
Instituții și servicii de interes public	0,00	0,00
Unități agro-industriale și depozitare	0,00	0,00
Căi de comunicație și transport, din care:	105,00	5,22
rutier	105,00	
trotuare	0,00	
Spații verzi publice	0,00	0,00
Construcții tehnico – edilitare	0,00	0,00
Gospodărie comună	0,00	0,00
Ape	0,00	0,00
Păduri	0,00	0,00
Destinație specială	0,00	0,00
Terenuri neproductive	155,00	7,71
Terenuri agricole	1750,00	87,07
TOTAL	2010,00	100,00

• **Principalele disfuncționalități**

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	Teren ce necesită PUZ pentru amplasarea de locuință	POT maxim admis = 35 % CUT maxim admis = 1,00 Reg max de h = P+2 (9 m la streășină) Alinierea față de domeniul public – 25 m Alinierea față de limitele laterale – 3 m Alinierea față de limita posterioară – 20 m
	Amplasamentul se încadrează în categoria terenurilor cu risc geotehnic redus	Fundațiile se vor executa la adâncimea Df min. = -1,00 m; Pconv. = 270 kPa.
SPAȚII PLANTATE	Spații verzi neamenajate	Amenajarea de spații verzi pe parcelă (min. 45 % din suprafața lotului): Plantarea de vegetație arboricolă min. 1 arbore / 100 mp, la o distanță de min 5 m față de locuință.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Zona studiată dispune de rețea electrică LEA 0,4 kV.

• **Principalele disfuncționalități**

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
PROTEJAREA ZONELOR PE BAZA NORMELOR SANITARE ȘI FAȚĂ DE CULOARE TEHNICE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ, ZONE POLUATE	Lipsa rețea alimentare cu apă	Alimentarea cu apă se va realiza cu puț forat
	Lipsă rețea de canalizare	Apele uzate menajere se vor colecta într-o ministație de epurare (4 LE). Apele epurate și cele pluviale se vor deversa în Valea Miței
	Lipsă rețea de gaz	Încălzirea se va realiza cu centrală termică cu combustibil solid (lemne)
	Lipsă platforme gospodărești	Amplasare platformă gospodărească (min. 2 mp / parcelă), la o distanță de 10 m față de locuință

2.7. PROBLEME DE MEDIU**• Relația cadru natural – cadru construit****Evidențierea riscurilor antropice**

Riscul geografic reprezintă estimarea pierderilor potențiale - materiale - valorice sau umane - acceptabile sau nu, provocate de procese naturale (alunecări de teren, procese de eroziune, tasare, inundații, îmlăștiniri, elemente climatice cu manifestări extreme etc) sau de natură antropotehnogenă (poluarea apelor, aerului, solului, accidente tehnologice, etc).

Teritoriul se încadrează, conform normativului P 100-1 / 2006 în zona F de intensitate seismică (perioada de colț $T_c=0,7$ sec., coeficientul $K_s=0,08$).

Terenul studiat nu prezintă urme de surpări sau alunecări de teren.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu se evidențiază monumente, ansambluri sau situri istorice.

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, nu se va acorda autorizație de construire, fără avizul privind descărcarea terenului de sarcină istorică. Zona de protecție a locului descoperit cu vestigii arheologice are raza de 50 m.

• Principalele disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
PROBLEME DE MEDIU	Lipsa amenajărilor de sistematizare verticală	Se va evita stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 3.00 m în jurul construcțiilor. Excavațiile se vor executa eşalonat În jurul construcției se va executa un trotuar etanș de minim 1 m
	Nerespectarea zonelor de protecție sanitară	Distanțele minime admise: - 15 m din albia minoră a Văii Miței, pe ambele maluri - 30 m între puțul forat pt. alimentare cu apă și orice sursă de poluare - 10 m între platforma gospodărească / groapa de compost și locuință
	Necunoașterea amplasamentelor cu vestigii arheologice	În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va solicita descărcarea terenului de sarcină istorică. Zona de protecție a locului descoperit cu vestigii arheologice are raza de 50 m.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- **PUZ - Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală**

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea /întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați; pregătirea acesteia se face de către specialiști, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape: prin reprezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

- **Actorii implicați în procesul de implementare a PUZ**

- Administrația Publică Locală are ca principală sarcină coordonarea și planificarea dezvoltării locale; ea acționează ca lider și ca partener în același timp, potrivit scopului urmărit și gradului de implicare necesar.
- Cetățenii structurați în grupuri de interese și pe venituri, constituie factorul de bază în implementarea politicilor de dezvoltare locală: sunt sursa principală de informații la nivelul PUZ-ului și instrumentul principal de control al adecvării propunerilor, sunt de asemenea, mijlocul permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.

- **Etape relevante ale PUZ**

- Informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări în structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală – modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiunile, în care este valorificată suma resurselor.
- Evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUZ. Odată însușite, PUZ și regulamentul aferent devin ‘lege’ locală.
- Monitorizarea este un proces complex în cadrul căruia presiunile interesului comunității le domină de regulă pe cele ale intereselor individuale, iar obiectivele pe termen mediu fac, mai puțin interesante pe cele pe termen scurt. Înțelegerea acestui raport este importantă pentru construirea unei atitudini civice durabile.

- **Modalități de implicare a cetățenilor**

- Utilizarea mijloacelor de comunicare în masă
- Informarea și dialogul prin centrele de informare pentru cetățeni

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**3.1. CONCLUZII – SITUAȚIA EXISTENTĂ**

DOMENII	DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	Drum existent îngust de 4,5 m, neamenajat, fără trotuare, fără sistemul de colectare al apelor pluviale	Amenajarea și modernizarea drumului existent (2 benzi de circulație de 3 m lățime, 2 rigole acoperite de 0,5 m, 2 trotuare de 1 m lățime)
	Lipsa de parcări	Amenajare minim 2 parcări / parcelă.
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	Teren ce necesită PUZ pentru amplasarea de locuință	POT maxim admis = 35 % CUT maxim admis = 1.00 Reg max de h = P+2 (9 m la streășină) Alinierea față de domeniul public – 25 m Alinierea față de limitele laterale – 3 m Alinierea față de limita posterioară – 20 m
	Amplasamentul se încadrează în categoria terenurilor cu risc geotehnic redus	Fundațiile se vor executa la adâncimea D_f min. = -1,00 m; $P_{conv.} = 270$ kPa.
SPAȚII PLANTATE	Spații verzi neamenajate	Amenajarea de spații verzi pe parcelă (min. 45 % din suprafața lotului): Plantarea de vegetație arboricolă min. 1 arbore / 100 mp, la o distanță de min 5 m față de locuință.
PROBLEME DE MEDIU	Lipsa amenajărilor de sistematizare verticală	Se va evita stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 3,00 m în jurul construcțiilor. Excavațiile se vor executa eșalonat În jurul construcției se va executa un trotuar etanș de minim 1 m
	Nerespectarea zonelor de protecție sanitară	Distanțele minime admise: - 15 m din albia minoră a Văii Miței, pe ambele maluri - 30 m între puțul forat pt. alimentare cu apă și orice sursă de poluare - 10 m între platforma gospodărească / groapa de compost și locuință
	Necunoașterea amplasamentelor cu vestigii arheologice	În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va solicita descărcarea terenului de sarcină istorică. Zona de protecție a locului descoperit cu vestigii arheologice are raza de 50 m.

DOMENII	DISFUNCTİONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
PROTEJARE A ZONELOR PE BAZA NORMELOR SANITARE ȘI FAȚĂ DE CULOARE TEHNICE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ, ZONE POLUATE	Lipsa rețea alimentare cu apă	Alimentarea cu apă se va realiza cu puț forat
	Lipsă rețea de canalizare	Apele uzate menajere se vor colecta într-o ministație de epurare (4 LE). Apele epurate și cele pluviale se vor deversa în Valea Miței
	Lipsă rețea de gaz	Încălzirea se va realiza cu centrală termică cu combustibil solid (lemne)
	Lipsă platforme gospodărești	Amplasare platformă gospodărească (min. 2 mp / parcelă), la o distanță de 10 m față de locuință

3.2. PREVEDERI ALE PUG 2006-2007

UTR: **LFCm2**, POT max = 35 %, CUT max = 1.00;

Regim de înălțime max. = P+2 (9 m la streășină)

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru punerea în valoare a cadrului natural, se impun o serie de măsuri:

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru îmbunătățirea și modernizarea circulației în zonă se propun:

- Lucrări de modernizare a drumului existent:
 - 2 benzi x 3 m lățime;
 - 2 rigole acoperite x 0,5 m;
 - 2 trotuare x 1,0 m lățime;
- Amenajare acces pe parcelă de 4 m lățime (3 m auto și 1 m pietonal);
- Se vor asigura min. 2 parcări / parcelă;
- În jurul construcției se va executa un trotuar etanș de minim 1 m;

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- **Zone funcționale și propuneri de zonificare**

Zona studiată are o suprafață de 2010 mp (vezi planșa "Reglementări urbanistice, zonificare") și cuprinde următoarele zone și subzone funcționale:

Zona locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2) cuprinde subzonele:

- Subzona locuință unifamilială, izolată, cu regim mic de înălțime P - P+2;
- Subzona curte, trotuar, parcare, platformă gospodărească;
- Subzona spații verzi;
- Subzona rețele tehnico-edilitare (puț forat pentru alimentare cu apă și ministație de epurare);

Zona căilor de comunicație și a construcțiilor aferente (CC) cuprinde:

- Subzona căi de comunicație rutieră (CC1) – stradă, trotuare și spații verzi de-a lungul străzii;

- **Reglementări urbanistice:**

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- clădirile se vor amplasa numai în regim de construire izolat;
- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 15.m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere de min. 3 m.

Alinierea:

- față de domeniul public – 25 m
- față de limitele laterale – 3 m
- față de limita posterioară – 20 m

Indici urbanistici

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT): 35 %;

Procentul maxim de acoperire cu suprafețe impermeabile: 50 %;

Coeficientul maxim de ocupare a terenului (CUT): 1,00;

Regimul maxim de înălțime: P+2 (9 m la streșină);

Zone de protecție pe baza normelor sanitare - distanțe minime admise:

- 15 m din albia minoră a Văii Miței, pe ambele maluri;
- 30 m între puțul forat pt. alimentare cu apă și orice sursă de poluare;
- 10 m între platforma gospodărească / groapa de compost și locuință;

Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice:

- 3 m din conductorul extern, în fiecare parte, LEA 0.4 kV;
- 10 m din ax stradă (drum existent modernizat) pe ambele părți;

Zone cu interdicție temporară de construire

- în cazul descoperirii unor vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcină istorică;

Zone cu interdicție totală de construire:

- pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute prin PUZ;
- în zona de protecție:
 - LEA (3 m din conductorul extern, în fiecare parte);
 - în zona de dărâmături $H / 3 = 3,00$ m, în jurul construcțiilor;

• **Bilanț teritorial**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	suprafața mp	%	suprafața mp	%
Locuințe și funcțiuni complementare, din care:	0,00	0,00	1750,00	87,07
locuințe			370,00	18,41
curte, trotuar, parcare, platformă gospod.			260,00	12,94
spații verzi			1105,00	54,97
rețele tehnico-edilitare			15,00	0,75
Instituții și servicii de interes public	0,00	0,00	0,00	0,00
Unități agro-industriale și depozitare	0,00	0,00	0,00	0,00
Căi de comunicație și transport, din care:	105,00	5,22	260,00	12,94
rutier	105,00		175,00	8,71
trotuare	0,00		50,00	2,49
spații verzi	0,00		35,00	1,74
Spații verzi publice	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcții tehnico – edilitare	0,00	0,00	0,00	0,00
Gospodărie comunală	0,00	0,00	0,00	0,00
Ape	0,00	0,00	0,00	0,00
Păduri	0,00	0,00	0,00	0,00
Destinație specială	0,00	0,00	0,00	0,00
Terenuri neproductive	155,00	7,71	0,00	0,00
Terenuri agricole	1750,00	87,07	0,00	0,00
TOTAL	2010,00	100,00	2010,00	100,00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Instalații exterioare de alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă a locuinței se va realiza cu puț forat – 6 tuburi de 800 mm.

Amplasarea rețelelor de incintă trebuie să respecte condițiile impuse de SR 8591/97, cu privire la distanțele minime între rețelele de apă, canal și electrice și între acestea și difertie construcții.

Rețeaua se va dimensiona conform STAS 1343/1-95, în ipoteza în care obiectivul deservit necesită debite de apă la parametrii standard.

Conductele se vor poza în șanțuri cu lățimi ce variază între 0,7 – 0,9 m și adâncimi de 1,00–1,50 m. Pozarea se va executa pe un pat de nisip de de 10 cm grosime.

După pozarea conductelor în șanț și a probelor de presiune, se va proceda la executarea umpluturilor în straturi de 10–15 cm, executându-se compactarea acestora până la un grad de 96%.

Săpăturile se vor executa mecanizat, cu excavator pe pneuri cu cupa de 0,21 - 0,30 mc. la o adâncime de 1,20 m. Pentru corectarea fundului șanțului, de la adâncimea de 1,20 m - 1,50 m, săpăturile se vor face manual.

Înainte de punerea în funcțiune, conductele de alimentare cu apă se vor proba la presiune și etanșitate și apoi se vor spăla.

După terminarea lucrărilor de montaj la conducte, șanțurile vor fi acoperite și terenul va fi adus la forma inițială de către executant, potrivit prevederilor din proiect.

- Necesarul de apă - Debitul de apă

Qzi med total l/s	Qzi max total l/s	Qorar max total l/s
0,0129	0,0148	0,0199

debitul specific este de $q_{sp} = 280 \text{ l/or/zl}$

nr. persoane = 4 persoane

- **Instalații exterioare de canalizarea apelor uzate menajere**

Sistemul de canalizare al apelor uzate menajere se va realiza, în conformitate cu configurația terenului, gravitațional.

Conductele vor fi pozate subteran sub adâncimea limită de îngheț și ținând cont de eventuala existență a celorlalte rețele subterane din zonă, în cazul în care au trasee comune. Conductele vor fi pozate pe un pat de nisip de minim 10 cm grosime. Săpăturile se vor executa mecanizat, cu excavator pe pneuri cu cupă de 0,21-0,30 mc, la o adâncime de 2,0 m. Pentru corectarea fundului șanțului, săpăturile se vor face manual.

Apele uzate menajere se vor canaliza și conduce spre ministația de epurare pentru 4 L.E., amplasată în aval, la cca. 10 m față de locuință.

Înainte de punerea în funcțiune, conductele de canalizare se vor proba la presiune și etanșitate. După terminarea lucrărilor de montaj la conducte, șanțurile vor fi acoperite și terenul va fi adus la forma inițială de către executant, potrivit prevederilor din proiect și din documentația economică.

Urmărirea comportării investiției în timp se va face conform Normativului P 133 - 80 de către beneficiar prin exploatarea tehnică a lucrării.

În cadrul activității de urmărire curentă se va da atenție deosebită:

- scurgerii apelor spre canalizarea exterioară;
- etanșeitatea conductelor care transportă lichide de orice fel;
- înfundării scurgerilor;
- apariției de fisuri, crăpături ale conductelor;
- distorsionări ale traseului conductelor;
- funcționării tuturor armăturilor;
- neterminarea unor lucrări ce afectează siguranța în exploatare;
- vicii în construcție a căror remediere este de durată.

- Debitul de apă menajeră evacuat la canalizare

Qc zi med total l/s	Qc zi max total l/s	Qc orar max total l/s
0,0103	0,0118	0,0159

- **Instalații exterioare de canalizare a apelor meteorice**

Evacuarea apelor pluviale se va realiza gravitațional. Pentru canalizarea apelor pluviale din zona studiată se vor utiliza rigole, apele fiind conduse spre Valea Miței

- Debitul de apă meteorică
 $A =$ suprafața platforme, trotuare, construcții = 0,1 ha
 $\Phi_m =$ coeficientul mediu de scurgere = 0,90
 $i =$ intensitatea ploii de calcul = 320 l / sec / ha
 $Q_{met} = A \times \Phi_m \times i = 0,1 \times 0,90 \times 320 = 28,8 \text{ l / sec}$

- **Instalații exterioare de alimentare cu energie electrică**

În zonă există LEA 0,4 kV, de la care se va alimenta noul consumator, prin intermediul unui bransament subteran distinct, care va face legătura între firida de distribuție stradală și firida de bransament a imobilului. Firida de bransament se va monta în exterior și va fi prevăzută cu bloc de măsură și protecție propriu.

- **Instalația de paratrâznet (IPT):**

- se va executa cu conductori de captare din platbandă OLZn 25x4 mm, montată pe coama acoperișului;

- **Gospodărirea deșeurilor:**

- deșeurile se vor colecta în pungi de plastic închise etanș și vor fi depozitate temporar, în tomberonul (cu capac de închidere) amplasat la limita dinspre domeniul public-trotuar, pe platforma betonată de 2,00 mp, amplasată la min. 10 m față de locuință;
- capacitatea recipientilor pentru deșeuri se vor calcula pentru:
 - deșeuri stradale = 0,15 – 0,20 t / ha platformă carosabilă, parcuri și trotuare / zi = **5,24 kg / zi**;
 - deșeuri menajere = 1,00 kg / persoană / zi = **4 kg / zi / familie**

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

- **Măsuri propuse – prevenirea / diminuarea riscurilor naturale**

Măsuri și recomandări conform studiu geotehnic

- adâncimea minimă $D_f \min = -1,00$ m, de la nivelul terenului;
- $P_{conv} = 270$ kPa;
- fundațiile vor fi din b.a.;
- nu se permite stagnarea apelor pe amplasament;
- se va executa un trotuar etanș de minim 1 m în jurul construcției.

- **Măsuri de protecție pentru diminuarea / eliminarea surselor de poluare**

În zona studiată nu se evidențiază riscuri antropice.

- se interzice depozitarea / deversarea de deșeuri menajere și dejecții animaliere în locuri neautorizate / pe malurile cursurilor de apă;
- se interzic activitățile cu substanțe nocive în apropierea surselor de apă (pe o rază de 30 m);
- amenajarea unei platforme gospodărești pentru deșeuri menajere la o distanță de minim 10 m, față de locuință;

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

În zona studiată nu se evidențiază monumente, ansambluri sau situri istorice.

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, nu se vor acorda autorizații de construire, fără avizul privind descărcarea terenului de sarcină istorică. Zona de protecție a locului descoperit cu vestigii arheologice are raza de 50 m.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ• **Lista obiectivelor de utilitate publică:**

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES		
	NAȚIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL
GOSPODĂRIE COMUNALĂ			
Platformă gospodărească pt. depozitarea deșeurilor menajere			X
CĂI DE COMUNICAȚIE			
Stradă, trotuare			X
INFRASTRUCTURA MAJORĂ			
Rețea LEA 0,4 kV			X
Rețea telefonică			X
Apă potabilă și canalizare / ministație de epurare			X
Centrală termică cu lemne			X
SISTEME DE PROTECȚIE A MEDIULUI			
Spații verzi min. 45 % din Sparcelă			X
APĂRAREA ȚĂRII, ORDINEA PUBLICĂ ȘI SIGURANȚA NAȚIONALĂ			
Adăpost de protecție civilă – pentru locuințe cu Sc>150 mp și Sd>600 mp;			X

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor**
 - Proprietate publică**
 - Terenuri proprietate publică de interes național:
 - Nu există;
 - Terenuri proprietate publică de interes județean:
 - Nu există;
 - Terenuri proprietate publică de interes local:
 - drum existent;
 - Proprietate privată**
 - Terenuri proprietate privată (ale unităților administrativ-teritoriale) de interes local:
 - Nu există;
 - Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice:
 - Teren agricol propus pentru locuință unifamilială;
- **Determinarea circulației juridice a terenurilor între deținători, în vederea realizării noilor obiective de utilitate publică:**
 - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public al unității administrativ-teritoriale:
 - Terenuri particulare necesare pentru modernizarea și lărgirea drumului existent;

4. CONCLUZII ŞI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **Circulaţie**

- Lucrări de modernizare a drumului existent:
 - 2 benzi x 3 m lăţime;
 - 2 rigole acoperite x 0,5 m;
 - 2 trotuare x 1,0 m lăţime;
- Amenajare acces pe parcelă de 4 m lăţime (3 m auto şi 1 m pietonal);
- Se vor asigura min. 2 parări / parcelă;
- În jurul construcţiei se va executa un trotuar etanş de minim 1 m;

- **Clădiri şi utilizarea terenurilor**

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiţii:

- clădirile sunt dispuse numai în regim de construire izolat;
- parcela are suprafaţa minimă de 500 mp şi un front la stradă de minim 15.m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lăţimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere de min. 3 m.

Alinierea:

- faţă de domeniul public – 25 m
- faţă de limitele laterale – 3 m
- faţă de limita posterioară – 20 m

Indici urbanistici:

- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT): 35%;
- Procentul maxim de acoperire cu suprafeţe impermeabile: 50 %;
- Coeficientul maxim de ocupare a terenului (CUT): 1,00;
- Regimul maxim de înălţime: P+2 (9 m la streăşină);

- **Spaţii verzi**

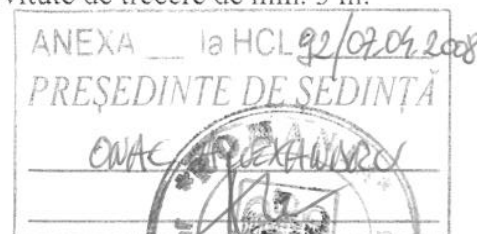
- amenajarea de spaţii verzi pe parcelă (min. 45 % din suprafaţa lotului);
- plantarea unui copac / 100 mp, la o distanţă de minim 5 m faţă de locuinţă;

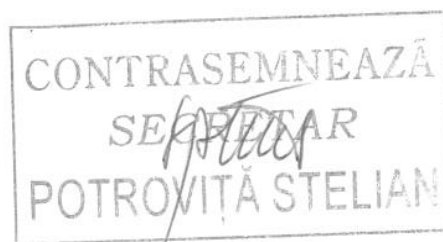
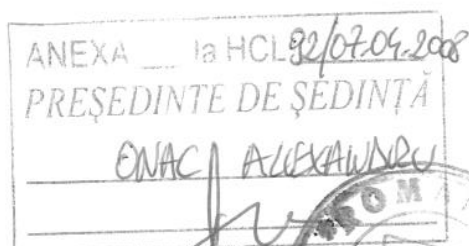
- **Protecţia mediului**

Măsuri şi recomandări conform studiu geotehnic

- adâncimea minimă $D_f \min = -1,00$ m, de la nivelul terenului;
- $P_{conv} = 270$ kPa;
- fundaţiile vor fi din b.a.;
- nu se permite stagnarea apelor pe amplasament;
- se va executa un trotuar etanş de minim 1 m în jurul construcţiei.

arh. dipl. Corina Popşe
ing. dipl. Călin Roman



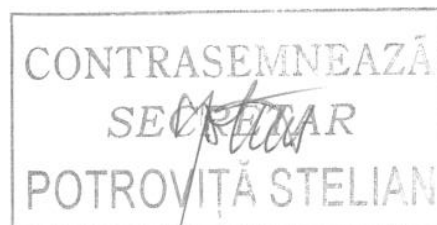
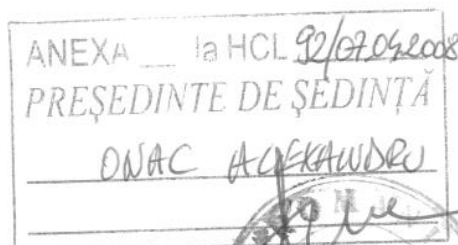


PLAN URBANISTIC ZONAL ŞI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

LOCUINŢĂ UNIFAMILIALĂ P+M
PARCELA RECEA-BERCZ, ZALĂU
JUD. SĂLAJ

VOL. II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2008



FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

**PLAN URBANISITIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M, PARCELA RECEA-BERCZ, ZALĂU**

Beneficiar:

ARDELEAN OVIDIU ADRIAN

Str. Traian nr. 39, Zalău

Proiectant general:

SC EXPERIMENT PROIECT SRL – CLUJ-NAPOCA

arh. CORINA POPȘE

ing. CĂLIN ROMAN

ing. CONSTANTIN TANCA



Proiect nr.: 4 / 2008

Volum:

MEMORIU GENERAL – VOL. I

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – VOL. II

Planșe:

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

EXTRAS DIN PUG

SITUAȚIA EXISTENTĂ / DISFUNCȚIONALITĂȚI

REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

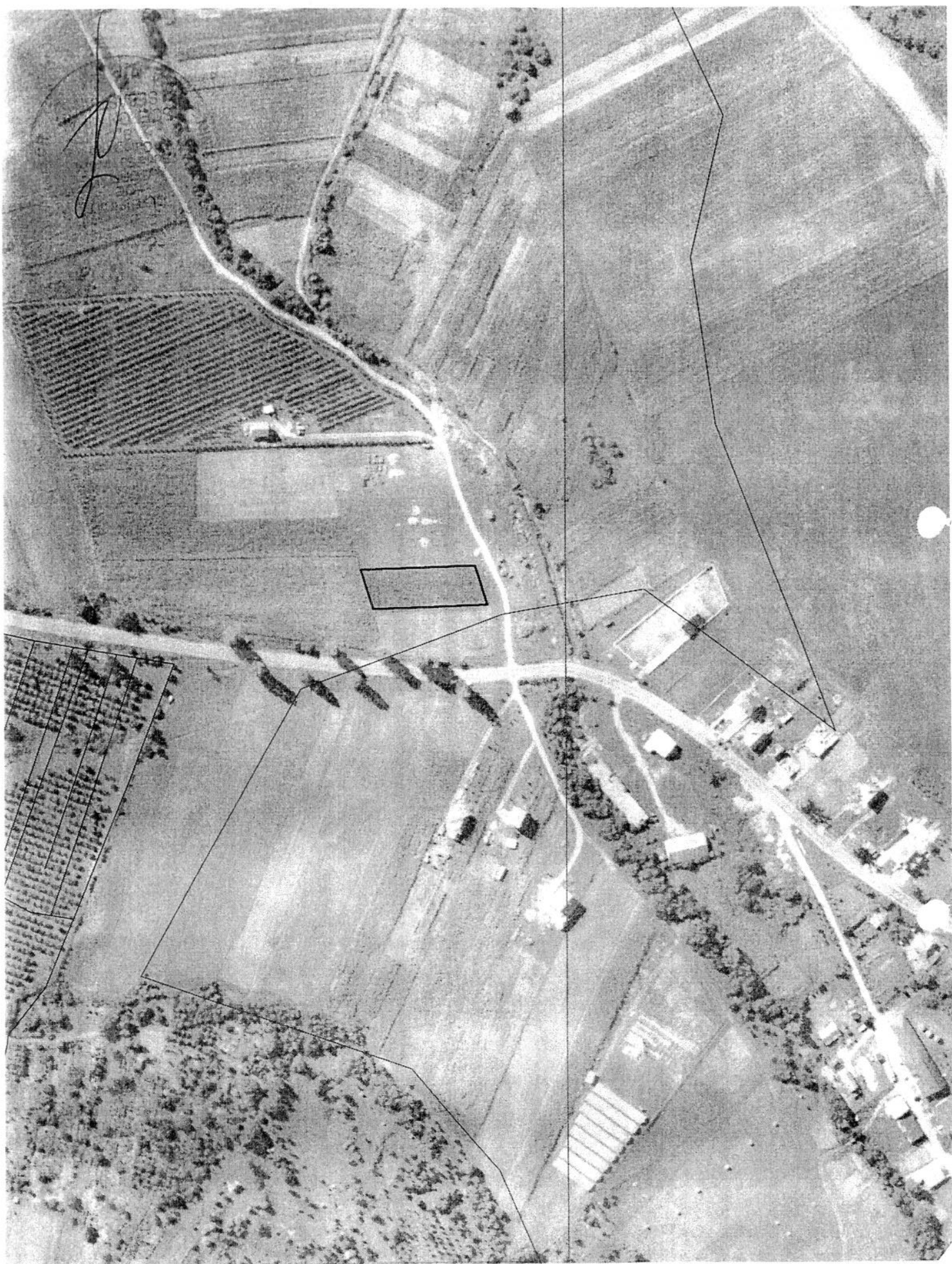
Anexe:

CERTIFICAT DE URBANISM

STUDIU GEOTEHNIC

AVIZ OCPI

Cluj-Napoca, martie, 2008



2

ANEXA ___ la HCL 92/2008

PRESEDINTE DE SEDINTA

ONAC ANEXA 1

[Signature]



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
[Signature]
POTROVIȚĂ STELIAN