



# 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.100

din 27 aprilie 2009

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Zonă de locuit -BELVEDERE -Zalău" extravilan Crângului -parcela Iertaș

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

-Referatul Serviciului de Urbanism și amenajarea teritoriului 8557 din 16.02.2009;

-prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională;

-Hotărârea Consiliului Local al municipiului Zalău nr. 42/23.02.2009 privind aprobarea Avizului de oportunitate în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal "Zonă de locuit -BELVEDERE -Zalău" extravilan Crângului -parcela Iertaș ,

În conformitate cu prevederile art. 32 alin 1 lit. bLegii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului ,cu modificările ulterioare 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 "Zonă de locuit -BELVEDERE -Zalău" extravilan Crângului -parcela Iertaș ,conform documentației tehnice anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

*Investițiile din zona reglementată se vor realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat și a condițiilor impuse prin avizele emise de organele de specialitate.*

**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
- publicare MO al județului, presa locală, site, afișare la sediu
- persoanele interesate

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Pop Eugen

DAPL/AC/lex



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR

Potroviță Stelian

## FOAIE DE CAPĂT

1. DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DE LOCUIT -  
BELVEDERE- ZALAU

2. ADRESA :

Zalau, str. extravișan Crangului, parcela lertas, jud. Sălaj

3. BENEFICIAR :

Crecan Ioan Gheorghe  
Zalau, str. Padurii, nr. 9, jud. Sălaj

4. PROIECT NR. : 01 / 2009

5. DATA : ianuarie 2009

6. ÎNTOCMIT :

arh. S. GOSOVEANU

Semnătura și L.S.

ANEXA \_\_\_ la HCL/100/27.04.09  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
*Pop Eugen*

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
*Stelian*  
POTROVIȚA STELIAN

# PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA DE LOCUIT – BELVEDERE - ZALAU

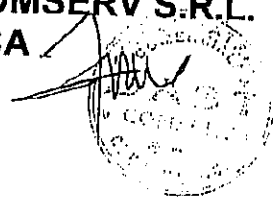
## FISA PROIECTULUI

Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA DE LOCUIT –BELVEDERE- ZALAU

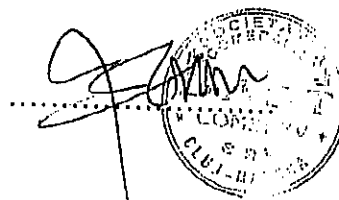
Proiect nr.: 01 / 2009  
Beneficiar: Crecan Ioan Gheorghe

Proiectant general: S.C. DAST COMSERV S.R.L.  
CLUJ-NAPOCA  
Faza de proiectare: P.U.Z.  
Data elaborării: Ianuarie 2009



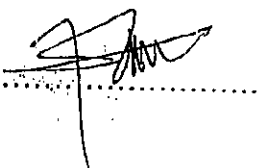
**COLECTIV DE ELABORARE:**

**Şef proiect:** Arh. S. Cosoveanu



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'SOCIETATEA ROMANA DE ARHITECTURA' around the top edge and 'CLUBUL NATIONAL' around the bottom edge. The center of the stamp has some illegible text.

**Urbanism:** Arh. S. Cosoveanu



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Cosoveanu', written over a dotted line.

**Studiu geotehnic:** BALINT BARNA PF. ....  
Aut. Nr. 7/29.05.03

**Ridicare Topo:** URECHE IOAN .....  
AUT. SERIA: SJ NR. 053/2003, ANCP



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'I. Ureche', written over a dotted line.

**Edilitare:** ing. CRISAN RODICA.....



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Crisan', written over a dotted line.

**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 11

2.5. Ocuparea terenurilor 11

2.6. Echipare edilitara 12

2.7. Probleme de mediu 13

2.8. Optiuni ale populatiei 13

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare 15

3.2. Prevederi ale PUG 16

3.3. Valorificarea cadrului natural 16

3.4. Modernizarea circulatiei 16

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici 17

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare 18

3.7. Protectia mediului 22

3.8. Obiective de utilitate publica 24

**4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE 26**

**Volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

**I. Dispozitii generale**

1. Rolul RLU 28

2. Baza legala a elaborarii 28

3. Domeniul de aplicare 30

**II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit 31

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	32
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	34
7. Reguli cu privire la asigurarea accesului obligatoriu	35
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara	36
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	37
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui	37
11. Reguli cu privire la amplasarea cladirilor in zona de protectie LEA	38
Anexele regulamentului	39
III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA	
11. Unitati si subunitati functionale	42
IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale	42
V. Unitati teritoriale de referinta	49
Anexe	50
B. PIESE DESENATE	
Planşa nr. U00. Încadrarea în teritoriul localităţii	sc. 1/10000
Planşa nr. U01. Situaţia existentă	sc. 1/ 1000
Planşa nr. U02. Reglementari urbanistice-zonificare	sc. 1/ 1000
Planşa nr. U03/1 si U03/2. Reglémentari-echipare edilitara	sc. 1/ 1000
Planşa nr. U04. Proprietate asupra terenurilor	sc. 1/ 1000

# 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. 1517 din 9 oct. 2007, emis de Primaria Municipiului Zalau.

În documentație se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a zonei într-o perioadă determinată (10 ani) pe baza analizei multicriteriale ale situației existente. Documentația orientează și fundamentează științific activitatea 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 8.50 ha.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde strategia, prioritățile, reglementările și servituțiile de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor din zona studiată.

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

Zona studiată de Planul Urbanistic Zonal, actualmente se găsește în afara intravilanului mun. Zalau. Tema proiectului este urbanizarea zonei cu locuințe unifamiliale izolate, cu un regim de înălțime maximă de D+P+M situat pe terenul în suprafața de 8.50 ha. Menționăm că suprafața de teren studiată se învecinează în partea de nord cu case de locuit existente, aflate în cartierul Crangului.

Este important de semnalat și faptul că suprafața studiată este adiacentă pe două laturi cu viitorul contur intravilan al municipiului Zalau, potrivit viitorului P.U.G. aflat în plin proces de avizare.

Zona studiată se găsește la limita intravilanului, existând posibilitatea extinderii acestuia.

Terenul se dorește a fi amenajat cu strazi, trotuare, alei, spații verzi, etc. conform legilor în vigoare, analizându-se soluționarea corectă a tuturor problemelor urbanistice care pot să apară.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este acela de a analiza posibilitățile introducerii în intravilan a zonei mai sus menționată în scopul construirii unor locuințe unifamiliale pe fiecare din loturile de teren care fac parte din zona studiată.

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

Documentația va oferi instrumentul necesar realizării unui concept unitar și coerent de dezvoltare a zonei, de echipare edilitară, de rezolvare a

circulației, pentru asigurarea unei circulații fluente, prin corelarea cu Planul Urbanistic General al localității aprobat în cursul anului 2000.

Documentația prin programul de dezvoltare a localității, se va elabora în scopul mobilării terenului cu construcții individuale, având regimul de înălțime în corelare cu recomandările studiilor geotehnice, a echipării tehnico edilitare a acesteia, a executării unei circulații prin servitute, pietonale, parcări și va stabili priorități, permisivități în ceea ce privește obiectivele propuse.

### 1.3. Surse de documentare

La întocmirea prezentei documentații a fost consultat:

- Plan Urbanistic General municipiul Zalău - contract nr. 12/1997, proiectant general S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L. BUCUREȘTI.

- "Combaterea eroziunii solului pentru apararea orașului și platformei industriale Zalău", proiectant general I.S.P.I.F. BUCUREȘTI 1979.

- Studiul circulației generale și de transport în comun în mun. Zalău - Prognoza circulației - Proiect nr. 9527/1995 - S.C. "PATH'S ROUT" S.R.L. Timisoara.

- Ortofotoplanuri - furnizate de O.C.P.I. Salaj - Zalău

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiul topografic

- Studiul geotehnic

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

De-a lungul anilor terenul studiat a avut diverse funcțiuni de natură agricolă: pasune și teren arabil. În prezent parcela studiată a ajuns să fie marginită în partea de Sud și Est cu imobilele zonei (PUD Crangului) având funcțiunea de locuire.

Accesul la parcelele studiate se realizează de pe străzile Crangului și Ghiocelului și de pe drumurile de servitute ce traversează zona. Terenul aferent zonei este liber de sarcini și are categoria de folosință arabil.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

În conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor și a constatărilor de pe teren zona se înscrie ca amplasament într-un cartier de locuințe intens locuit care în ultimii ani s-a dezvoltat puternic și grație potențialului peisagistic deosebit.

Zona rămasă nestudiată în PUG 2000

- Potențial de dezvoltare.

Interesul cetățenilor este unul ridicat, în sensul dorinței manifestate de a construi clădiri de locuit pe parcelele proprietate personală. Zonele vecine dispun de utilități necesare: energie electrică, apă potabilă din rețeaua publică, canalizare, gaze naturale.



## 2.2. Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Terenul studiat se afla in extravilanul localitatii. In cadrul mun. Zalau, amplasamentul este in partea de Est iar vecinatatile sunt urmatoarele:

NORD

- terenuri private nr. Cad. 4850 – intravilan, terenuri private str. Ghiocelilor, nr. Cad. 2905, 2906, 2907, aflate in intravilan conf. PUD Crangului, si str. Ghiocelilor

EST

- teren privat str. Sarmas, intravilan, pasune si pasune nr. Cad. 4551, proprietar Crecan Ioan Gheorghe.

SUD

- pasune, nr. Cad. 1736;

VEST

- livada, PUD Crangului, proprietari Costina Maria, nr. Cad. 3845/1 si Pop Vasile nr. Cad. 3845/3 si str. Crangului;

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

Viitorul ansamblu de locuinte unifamiliale va avea o pozitie relativ marginasa si se va situa in cartierul Sarmas, beneficiind de aceleasi facilitati ca restul cartierului. Accesesele se vor stabili prin strada Sarmas, str. Ghiocelilor si str. Crangului.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

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

Temperatura aerului este într-o evoluție continuă, la 6 valori medii negative în intervalul Decembrie – Februarie și cu valori pozitive în intervalul Martie – Noiembrie.

În noapțile geroase în care temperatura minimă diurnă este mai mică sau egală cu -10°C prezintă o frecvență anuală de 12,2 zile. În zona temperaturile zilnice devin pozitive din 18 Februarie și se mențin până la 16 Decembrie.

- Umezeala relativă a aerului reprezintă în medie de 72 unitati. Nebulozitatea medie anuală este de 5,8 zecimi.

- Precipitațiile atmosferice, zona beneficiază de cantități anuale de precipitații de 634 l/mp. Regimul precipitațiilor este de tip continental

temperat cu maxime în luna Iunie (99,1 l/mp) și o minimă în luna Februarie (28,5 l/mp).

- Regimul vânturilor este condiționat de succesiunea diferitelor formațiuni barice. Frecvența anuală cea mai mare (17,4%) o dețin vânturile din direcția Sud – Vest, urmate de vânturile din Nord – Vest (10,1%) și cele din Sud – Vest (9,0%).

- Fenomene meteorologice. Ceata 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 ne semnificativ 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 beneficiază de un climat adăpostit.

### Relieful

Terenul studiat, aflat în interiorul Depresiunii Zălaului se situează la altitudini variind între valorile de 300m și 365m față de nivelul Marii Negre. Amplasamentul este situat pe partea dreaptă a Paraului Sarmas, zona mediana a subbazinului hidrografic, în partea median inferioară a versantului iar cele mai abrupte pante nu depășesc valorile de 12%.

### Condiții hidrogeologice

În zona studiată panza freatică nu există. În zona pot apărea ape subterane acumulate sub forma de pungi în zonele mai poroase ale depozitelor deluviale.

### Clima

- Specificul zonei este continental - moderată.
- Temperatura medie multianuală este de 9.5° C. Luna cea mai rece este ianuarie cu o temperatură medie de - 2.4° C iar luna cea mai caldă este iulie cu 19.6 °C.
- Vânturile dominante au direcția sud-est (iarnă) și nord-vest (vară). Calmul prezintă o frecvență ridicată mai ales toamna, vara și iarna.

### Condiții geotehnice

#### GEOLOGIA

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este situat în bazinul neogen al Simleului. Roca de bază este reprezentată prin argila marnoasă cenozoică de vârstă pontiană peste care s-au depus formațiuni mai recente reprezentate prin argile, argile nisipoase, nisipuri și pietrisuri.

#### GEOMORFOLOGIA

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat este situat pe un teren plan cu o ușoară pantă locală de 4-8 %.

## STABILITATEA TERENULUI

Zona studiată se prezintă relativ stabilă, fără alunecări și teren active, sau mai vechi. Clădirile din jur nu prezintă crapecuri sau fisuri care să se datoreze terenului de fundare. Prin respectarea strictă a prevederilor studiului geotehnic construcțiile se pot executa fără a pune în pericol stabilitatea terenului.

## STRUCTURA TERENULUI

Lucrările executate au pus în evidență următoarea stratificație pentru terenul studiat:

0,00 – 0,40 m sol vegetal sau lipsa datorită nivelărilor

0,40 – 1,10, max. 3,5 m, de obicei cu grosimea de 0,30 – 1,20 m complex argilos prafos (silty clay după SR EN 14688/2002) constituit dintr-o argilă prăfoasă plastic vârtos, cafenie, cu cruste și concrețiuni limonitice (feruginoase) și concrețiuni calcaroase.

1,10 (max. 3,50 m) – 6,00 m complex argilos de culoare vinetie, plastic vârtos (clay după SR ISO 14688-1/2) constituit dintr-o argilă vinetie cu concrețiuni calcaroase. În 3 dintre cele 6 foraje a fost întâlnit un nivel de praf vinetiu de 0,40 m grosime la 3,50 m față de cota de interceptare a argilei vinetii.

## ADÂNCIMEA DE FUNDARE

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

Terenul de fundare – conform SR EN ISO 14688 – 2004 se va calcula la stare limită de deformare. Pentru aceasta se dau următorii parametrii de calcul la construcțiile ce se vor executa:

Se va funda în argilă vinetie la adâncimea de 1,20 – 3,80 m față de cota terenului cu condiția încăstrării minim 40 cm în stratul bun de fundare.

Pentru acestea se dau următorii parametrii:

$\gamma = 18.5 \text{ kN/mc}$  (greutatea volumetrică)

$\phi = 15^\circ$  (unghiul de forfecare)

$c = 10.5 \text{ kPa}$  (coeziunea)

Având în vedere faptul că clădirea proiectată se încadrează în cf. NP 074/2007 la categoria geotehnică 1, risc geotehnic 1, la predimensionarea fundațiilor se pot lua valorile din STAS.

La predimensionarea fundațiilor se poate lua presiune convențională:  
 $P_{\text{conv}} = 250 \text{ kPa}$  cf. STAS 3300/2/1985.

Presiunea convențională se va calcula în funcție de adâncimea de fundare (D) și lățimea fundațiilor (B) conform STAS 3300/2-85 punct 8.2 cu formula:

$$P_{\text{conv}} = p_{\text{conv}} + C_B + C_D$$

Studiul geotehnic a fost întocmit conform Indicativ NP 074/2007, în faza unică, categoria geotehnică a lucrării 1 (cf. Tab. A2) atribuindu-se următorul punctaj:

- Condiții de teren:  
puncte

Terenuri medii

3

- Apă subterană:	Fără epuizmente	1 punct
- Clasificarea construcției		
După categoria de importanță:	Normală	3 puncte
- vecinătăți	Fără riscuri	1 punct
Total punctaj		8 puncte

Risc geotehnic redus, iar categoria geotehnică este 1.

#### ADÂNCIMEA DE ÎNGHET

Conform STAS 6054-77 adâncimea de înghet este de 0.80 m.

#### GRADUL DE SEISMICITATE

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

Conform normativului P100-92 amplasamentul se încadrează în zona de calcul F cu coeficientul seismic  $K_s = 0.08$  și perioada de colț  $T_c = 0.7$  sec.

#### RECOMANDĂRI

Având în vedere că grosimea straturilor este destul de variabilă se vor executa studii geotehnice pentru fiecare locuință.

Nu se permite folosirea la nivelări sau umpluturi a nisipului, molozului sau a altor materiale drenante.

Spatiile din jurul fundațiilor se vor umple cu argila compactată în straturi de 0,20 m, sau se vor prevedea cu alte materiale hidroizolante fundațiile și pereții subterani.

Având în vedere posibilitatea că în perioadele bogate în precipitații să apară infiltrații de apă recomandăm un sistem de drenaj în jurul fundațiilor.

Săpăturile se vor executa pe tronșoane scurte din aval în amonte.

Ultimii 0,20 m de săpătură se vor executa imediat înainte de turnarea betoanelor.

Dacă în urma sistematizării pe verticală spre amonte rezultă un taluz mai mare de 1,00 m în proiecte se vor prevedea ziduri de sprijin (ziduri de rezistență din beton armat sau ziduri de greutate din roci vulcanice sau beton simplu).

Înainte de începerea săpăturilor la fundații este absolut necesar ca suprafața terenului să fie curățată și nivelată cu pante de scurgere spre exterior pentru a nu permite stagnarea apelor din precipitații și scurgerea lor în săpăturile de fundații, aceste lucrări se vor prevedea în proiect ca lucrări de bază.

Conductele purtătoare de apă ce intră și ies din clădire vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor.

Trotuarul din jurul construcțiilor va avea lățimea minimă de 1.00 m. Se va așeza pe un strat de pământ stabilizat în grosime de 20 cm prevăzut cu pantă de 5% spre exterior. El trebuie să fie etanș, putând fi confecționat din

asfalt turnat sau din dale de piatră sau beton rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos.

Evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior.

Evacuarea apelor de pe acoperiș trebuie făcută prin burlane la rigole impermeabile, special prevăzute în acest scop cu debușee asigurate și preferabil direct în emisar (șanțul drumului).

Apele reziduale vor fi colectate și direcționate spre Stația de Epurare Zalău.

Anexele clădirii (terase, scări) vor fi fondate de regulă la aceeași adâncime cu construcția respectivă, pentru a se evita degradarea lor.

Prin măsurile de sistematizare verticală trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 3 m în jurul construcțiilor.

Nu se permite plantarea de vegetație arboricolă de talie mare la mai puțin de 4,00 m de construcție.

#### 2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

Zona studiată este legată de localitate prin intermediul strazilor existente Sarmas, Ghiocelilor și Crangului, care actualmente sunt asfaltate sau pietruite iar unele sunt de pământ necesitând lucrări de modernizare și corectare a dimensiunilor gabaritice. Pe zonă studiată există strazi pietruite de 6.00 m latime.

- Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodari între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi.

Zona nu dispune de strazi modernizate. Se dorește modernizarea cailor de acces și amenajarea unor noi strazi și drumuri de servitute care să deservească toate parcelele din zona.

#### 2.5. Ocuparea terenului

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată  
Pe zona studiată sunt construite două case. Marea majoritate a terenului este agricol, având destinația actuală de pasune.

- Relationari între funcțiuni

Terenul studiat este situat la limita intravilanului. Se are în vedere mobilarea zonei cu locuințe.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe zona studiată sunt construite două case. În raport cu suprafața totală procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare sunt neglijabile.

$$POT = Sc/ST \times 100 ; 280 \text{ mp} / 8,50 \text{ ha} \times 100 = 0.32 \% , \text{ deci}$$

Procentul de ocupare a terenului este 0.32%

Iar coeficientul de utilizare în momentul de față este:

$$CUT = Sd/ST ; 280 \text{ mp} / 8.50 \text{ ha} = 0.0032$$

- Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată sunt construite două locuințe.

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

Zona dispune de posibilitatea racordării la toate serviciile existente pe zonele vecine.

- Asigurarea cu spații verzi

Pe terenul studiat, spațiile sunt ocupate cu pajisti. Spațiile verzi a zonei vor fi asigurate prin zonele ce rămân în jurul clădirilor construite, spații verzi amenajate.

Zona studiată este delimitată în partea de SV de livada.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Zona nu prezintă riscuri naturale. Conform studiului geo-tehnic elaborat, zona este bună pentru efectuarea de construcții.

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

## 2.6. Echipare edilitară

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

În zona studiată există anumite utilități (apă, energie electrică, gaz), care momentan asigură necesarul de consum pentru imobilele existente.

### Alimentarea cu energie electrică

Situația energetică din zonă: Pe strazile: Sarmas, Ghiocilor și Crangului există rețele aeriene executate cu cond. TYIR, montate pe stalpi de beton, care alimentează casele din strazile existente. Zona studiată este traversată de o linie electrică LEA 220 V de tensiune medie.

### Alimentarea cu apă potabilă

Zona dispune de rețele de apă potabilă din PE Dn 110 mm pe strada Ghiocilor, la o distanță de cca. 50 de metri de zona studiată.

### Rețele de canalizare

Zona dispune de o rețea din PVC dn 250 mm pentru colectarea apelor uzate menajere, pe strada Sarmas la o distanță de cca. 65 m.

### Alimentare cu gaz metan

Zona dispune de o rețea de gaze naturale din PE dn 90 mm pe strada Ghiocilor în imediată vecinătate cu zona studiată.

### Alimentare cu energie termică

În zona studiată nu există rețele de energie termică, pentru asigurarea apei calde menajere și încălzirea locuințelor.

Pentru zona studiată se preconizează extinderea rețelelor de gaz metan, și utilizarea gazului pentru încălzirea locuințelor, prepararea hranei și prepararea apei calde menajere, utilizând cazane individuale.

### Rețele de telefonie

Pe terenul care face obiectul analizei nu sunt rețele de telefonie fixă. Semnalul de telefonie mobilă este f. bun pentru principalele rețele care activează pe teritoriul județului.

- Principalele disfuncționalități

Fiind în extravilan, această zonă nu beneficiază 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) și ghidului de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse în planurile de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

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

- Reletia cadru natural-cadrul construit

Zona ce se studiază este un spațiu cu parcele ale diferiților proprietari având statutul de teren rural (fanete). Cadrul natural, poziția și suprafața mare neamenajată este propice pentru a se executa mobilare cu construcții de locuințe.

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

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice  
Nu sunt riscuri naturale și antropice deosebite deoarece zona este ferită până în prezent de factori poluanți
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă  
Punctele și traseele din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, nu prezintă riscuri pentru zonă
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție  
Zona nu prezintă această opțiune.
- Evidențierea potențialului balnear și turistic  
Zona nu prezintă această opțiune.

## 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 acestora 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.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

- Proiectantul considera realizabila inițiativa proprietarilor. Datorită faptului că terenul studiat se învecinează cu un cartier existent și este de asemenea învecinat de construcții care au fost autorizate de primărie, în mod firesc, considera că zona din punct de vedere urbanistic, trebuie să aibă statut intravilan.



### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale

##### a. Studiul topografic

Terenul studiat are o panta cu o diferenta de nivel de 70 m orientata pe directia Nord-Sud.

Panta medie este de oca. 9 %.

##### b. Studiul geotehnic

Rezultatele studiului geotehnic conduc la ideea ca terenul este unul corespunzator pentru ridicarea unor constructii.

Investigatiile facute permit formularea urmatoarelor observatii:

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

Conform normativului P100-92 amplasamentul se încadrează în zona de calcul F cu coeficientul seismic  $K_s = 0.08$  și perioada de colț  $T_c = 0.7$  sec.

Avand in vedere ca grosimea straturilor este destul de variabila se vor executa studii geotehnice pentru fiecare locuinta.

Nu se permite folosirea la nivelari sau umpluturi a nisipului, molozului sau a altor materiale drenante.

Spatiile din jurul fundatiilor se vor umple cu argila compactata in straturi de 0,20 m, sau se vor prevedea cu alte materiale hidroizolante fundatiile si peretii subterani.

Avand in vedere posibilitatea ca in perioadele bogate in precipitatii sa apara infiltratii de apa recomandam un sistem de drenaj in jurul fundatiilor.

Sapaturile se vor executa pe tronsoane scurte din aval in amonte.

Ultimii 0,20 m de sapatura se vor executa imediat inainte de turnarea betoanelor

Dacă în urma sistematizării pe verticală spre amonte rezultă un taluz mai mare de 1,00 m în proiecte se vor prevedea ziduri de sprijin (ziduri de rezistență din beton armat sau ziduri de greutate din roci vulcanice sau beton simplu).

Inainte de începerea săpăturilor la fundații este absolut necesar ca suprafața terenului să fie curățată și nivelată cu pante de scurgere spre exterior pentru a nu permite stagnarea apelor din precipitații și scurgerea lor în săpăturile de fundații, aceste lucrări se vor prevedea în proiect ca lucrări de bază.

Conductele purtătoare de apă ce intră și ies din clădire vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundatiilor.

Trotuarul din jurul construcțiilor va avea lățimea minimă de 1.00 m. Se va așeza pe un strat de pământ stabilizat în grosime de 20 cm prevăzut cu pantă de 5% spre exterior. El trebuie să fie etanș, putând fi confecționat din asfalt turnat sau din dale de piatră sau beton rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos.

Evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior.

Evacuarea apelor de pe acoperiș trebuie făcută prin burlane la rigole impermeabile, special prevăzute în acest scop cu debușee asigurate și preferabil direct în emisar (șanțul drumului).

Apele reziduale vor fi colectate și directionate spre Stația de Epurare Zalău.

Anexele clădirii (terase, scări) vor fi fondate de regulă la aceeași adâncime cu construcția respectivă, pentru a se evita degradarea lor.

Prin măsurile de sistematizare verticală trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 3 m în jurul construcțiilor.

Nu se permite plantarea de vegetație arboricolă de talie mare la mai puțin de 4,00 m de construcție.

Conform STAS 6054-77 adâncimea de înghet este de 0,80 m.

Riscul geotehnic este redus, iar categoria geotehnică este 1. În acest caz la calculul terenului de fundare se poate lua presiunea convențională de bază  $p_{conv} = 250 \text{ kPa}$ .

În cazul interceptării apei de izvoare de coastă panta terenului ne permite drenarea completă a apei astfel încât să nu aibă efect negativ asupra materialului din fundații.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. aprobat terenul care face obiectul PUZ este momentan cu statut extravilan.

### 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.

Beneficiarii au solicitat amplasarea pe teren a unor construcții de locuințe cu regim de înălțime D+P+M, toate fiind prevăzute în funcție de posibilitățile unei geometrii adecvate terenului.

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.

Pentru punerea în valoare a cadrului natural, se impun o serie de măsuri: amenajarea de spații verzi pe parcelă (min. 40 % din suprafața lotului); plantarea unui copac / 100 mp. la o distanță de minim 5 m față de locuință;

### **3.4. Modernizarea circulației**

În zona studiată strazile existente au fost propuse pentru modernizare și extinderea acestora cu fire noi de circulație. Traseul acestora a fost corectat și propus pentru largire cu un carosabil de 7 m ( Strada 1), 2 fire de circulație auto și trotuare de 1,5 m lățime de o parte și de alta. Un carosabil de 6 m (Strada 4) cu 2 fire de circulație și trotuare de 1,00 m lățime de o parte și de alta. Din arterele principale, pentru a avea accesul la toate parcelele propuse s-au prevăzut strazile 2 și 3 cu o lățime de 4 m și cu trotuare de o parte și de alta cu lățimea de 1,00 m. Acestea vor avea sens unic de circulație. Drumurile infundate ce fac legătura cu strazile principale au fost prevăzute la 4 m lățime conform normelor pompieristice.

Elementele geometrice ale strazilor au ținut cont de natura terenului și de respectarea prevederilor STAS 10144/1-80 și 10144/3-81 - Elemente geometrice și caracteristici strazi. Viteza maximă permisă de elementele geometrice este 50 km/h. Toate strazile sunt prevăzute cu trotuare cu lățimea de 1 m, acolo unde spațiul o permite fiind propuse și zone verzi.

La realizarea intersecțiilor s-a ținut cont de prevederile "Normativului privind amenajarea intersecțiilor la același nivel" - CD 173-2001, elementele geometrice rezultate pentru întregul sistem al rețelei stradale permit accesul fără probleme al tuturor mașinilor și utilajelor de intervenție în caz de necesitate.

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

Pe terenul studiat se prevede o zonă funcțională și anume:

- LV1 Zona constructibilă cu locuințe individuale cu D+P+M

Prin prezentul P.U.Z. se asigură amplasarea a 101 de case cu regim maxim de înălțime demisol, parter și mansardă. Fronturile la stradă au ținut cont de proprietatea asupra terenurilor care a fost determinantă în constituirea ansamblului care s-a dorit a fi unul armonios organizat. S-a prevăzut pe fiecare proprietate câte o casă de locuit unifamilială.

Retragerile viitoarelor construcții este prevăzută a se face la min. 5.00 m de la aliniament (limita parcelelor la drum). În zonele unde parcelele au o adâncime mai redusă s-a propus ca retragerea de la aliniament (limita parcelelor la drum) să fie de 3.00 m. În funcție de situație ele au ținut cont de rezolvarea corectă a rețelei stradale. Numărul de locuitori estimat pentru viitorul ansamblu de locuințe construit este de aproximativ 412 locuitori. Zona va beneficia de serviciile și instituțiile aflate în cartierul Sarmas și în zona centrală. Pentru colectarea gunoierului menajer fiecare locuință va fi dotată cu pubele.

		EXISTENT		PROPOS	
		ha	%	ha	%
1.	ZONA AFERENTA LOCUINTE	0,23	2,7	7,7	90,58
LV1	ZONA CONSTRUIBILA CU LOCUINTE D+P+M CU LOT MINIMAL DE 400.00 mp	0,028	12,17	2,31	30
	ZONA CU SPATII VERZI AMENAJATE IN INTERIORUL PARCELELOR	0,102	44,35	3,85	50
	ZONA DESTINATA ACCESELOR, PARCARILOR, DRUMURI SI ALEI PIETONALE IN INTERIORUL PARCELELOR	0.10	43,48	1,59	20
	TOTAL	0,23	100	100	100
<b>SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE</b>					
2.	ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, DRUMURI SI ALEI PIETONALE CU ELEMNTE ADIACENTE, ALEI DE LEGATURA SI TROTUARE	0,67	7,64	0,80	9,42
3.	ZONA AFERENTA DOTARILOR ECHIP. EDILITARA	-	-	-	-
4.	TEREN NEAMENAJAT	7,57	89,31	-	-
	<b>TOTAL</b>	<b>8,5</b>	<b>100</b>	<b>8,5</b>	<b>100</b>

### INDICI URBANISTICI

	OBIECTIVELE PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT % (PROPOS)	Construcții locuințe	30%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT mp/Ad (PROPOS)	Construcții locuințe	0.9

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### Alimentarea cu apă

Sursa de alimentare cu apă a imobilelor propuse este rețeaua de apă potabilă din strada Ghiocilor. Datorită cotei de amplasare a imobilelor apă potabilă nu poate fi distribuită în mod gravitațional fapt pentru care se impune realizarea unei stații de pompare.

Se va executa :

- Extindere de rețea de apă din PEID Pn 10 bar cu Dn 110 mm cu o lungime de 734 m , Dn 90mm cu o lungime de 281m și Dn 63mm cu o lungime de 453m
- Un număr de 96 brașamente de apă potabilă din conducte de Pe Dn 25 mm Pn 10 bar cu o lungime totală de 280 m
- 96 camine de apometru amplasate la limita de proprietate a imobilelor.
- Stație de pompare de tip îngropat cu două pompe și vas tampon deschis cu  $Q_p = 32.58 \text{ l/s}$ ,  $H_p = 150 \text{ mcol H}_2\text{O}$

Pozarea conductei de apă în plan orizontal va fi conform traseului din planul de situație.

Conform STAS 1343/2006 tabel 1 si 2, necesarul specific de apa potabila  $q_{sp}$  pentru zone cu gospodării având instalații interioare de apă rece, caldă și canalizare, cu preparare individuală a apei calde este de 120 l/om, zi. Coeficientul de variație zilnică a debitului,  $K_{zi}$ , are o valoare cuprinsă între 1.30 și 1.40 iar coeficientul de variație orară  $K_o$ , are valoare 2.5

Zona de locuit Sarmas Belvedere cuprinde un număr de 103 imobile propuse. Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un număr de 4 persoane / imobil. Astfel avem :

Necesar de apa locuinte	$q_{sp}$ [l/omxzi]	N	$k_{zi}$	$k_o$	$Q_{med\ zi}$ [m <sup>3</sup> /zi]	$Q_{max\ zi}$ [m <sup>3</sup> /h]	$Q_{max\ orar}$ [l/s]
	120	412	1.40	2.50	49.440	2.884	7.210

unde:

$$Q_{med\ zi} = q_{sp} * N / 1000 \quad [m^3/zi]$$

$$Q_{max\ zi} = k_{zi} * q_{sp} * N / 1000 * 24 \quad [m^3/h]$$

$$Q_{max\ orar} = k_o * k_{zi} * q_{sp} * N / 24 * 1000 \quad [l/s]$$

- necesarul specific de apă rece și apă caldă [l/om\*zi]  
 - debit de apă mediu zilnic [m<sup>3</sup>/zi]  
 - debit de apă maxim zilnic [m<sup>3</sup>/h]  
 - debit de apă maxim orar [l/s]  
 - coeficient de variație a debitului zilnic de apă  
 - coeficient de variație a debitului orar de apă  
 - numărul de persoane

Avand in vedere continua dezvoltare a zonei se propune extinderea rețelei cu conducta de PE Dn 110 mm și Dn90mm.

### Soluții privind instalațiile cu hidranți de incendiu exteriori

#### Echipare tehnică

Pentru asigurarea cantităților de apă necesară combaterii incendiilor, se propune realizarea instalațiilor cu hidranți de incendiu exteriori (potrivit prevederilor Normativului NP 086 - 2005), adică rețeaua de distribuție a apei potabile va fi echipată cu hidranți exteriori, care trebuie să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor după caz.

Destinația zonei conform P.U.Z., este pentru locuințe individuale, deci soluția propusă satisface cerința de apă pentru combaterea incendiilor.

#### Soluții tehnice de realizare

Hidranții de incendiu exteriori, vor fi hidranți supraterani, amplasați pe conducte cu diametre de 100 mm.

Hidranții se dotează cu accesorii, în funcție de scenariile de siguranță la incendiu, întocmite pentru situațiile cele mai nefavorabile, dotări în conformitate cu normele de dotare.

Jeturile de apă realizate cu ajutorul hidranților exteriori, trebuie să atingă toate punctele combustibile ale clădirilor protejate, considerând raza de acțiune a hidranților în funcție cu lungimea furtunului. Distanța între hidranții de incendiu exteriori va fi de maxim 120 m, la rețelele la care presiunea apei asigură lucru direct de la hidranți.

Hidranții, se amplasează la distanță de minim 5 m de zidul clădirilor pe care le protejează și la 15 m de obiectivele care radiază intens căldură în caz de incendiu.

Poziția hidranților de incendiu exteriori și a căminelor de vane pentru instalații de incendiu se marchează prin indicatoare. Standardul de referință este STAS 1478 - 1990.

Numărul hidranților exteriori se determină astfel încât fiecare punct al clădirilor să fie atins de numărul de jeturi în funcțiune simultană, debitul însumat să asigure debitul de apă de incendiu prescris pentru fiecare tip de clădire.

Hidranții exteriori de incendiu se vor amplasa la 2 m distanță, de bordura părții carosabile a drumului. Debitul specific al hidranților de incendiu exteriori s-a considerat de 5 l/s.

Pentru asigurarea condițiilor necesare privind executarea instalațiilor de stingere a incendiilor, conform indicativ NP 086-05, s-a prevăzut să se monteze un hidrant suprateran, dotat cu toate accesoriile pentru situațiile cele mai nefavorabile în situații de incendiu. Amplasarea se va face conform planurilor anexate, cu respectarea condițiilor tehnice de montare.

### Canalizarea menajeră și pluvială

Apele uzate menajere vor fi deversate la rețeaua existentă din str. Sarmas.

Rețeaua de canalizare propusă cu diametrul de 250 mm din PVC va urmări traseul axului drumului fiind executată în paralel cu cea de canalizare pluvială și apă potabilă. Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteză minimă de autocurățire de 0.7 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0.95%.

Se va executa :

- Rețea de canalizare cu Dn 250 mm din PVC cu o lungime totală de 1389 m.
- 51 racorduri de canalizare cu Dn 160 mm din PVC cu o lungime totală de 353 m.
- Camine de racord amplasate la limita de proprietate – 103 bucăți
- Camine de vizitare pe rețea (cf. STAS 3051/91) – 31 bucăți

Rețelele interioare de canalizare menajera se vor cupla la rețeaua exterioară prin intermediul caminului de racord amplasat la limita de proprietate și la minim 2 m față de clădire conform Normativ I9 / 1994 pct. 5.5 și HGR 1591/2002.

Debitul preluat prin canalizare conform STAS 1846/90 este de 80% din debitul de consum:

Centralizat avem:

Necesar de apa locuinte	qsp [l/omxzi]	N	lczi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [l/s]
Debit preluat la canalizare	120	412	1.40	2.50	49.440	2.884	7.210
					39.552	2.307	5.768

Debitul maxim care se va evacua in retea este debitul vasului de WC cu o valoare de 1.15 l/s caruia i se adauga debitul maxim orar de 6.06 l/s, astfel debitul de dimensionare a retelei de canalizare menajera este de 5.768l/s.

### Alimentarea cu gaz metan

Gazele naturale vor fi utilizate pentru incalzire, preparare apa calda menajera si pentru prepararea hranei.

Alimentarea cu gaze naturale a locuintelor din zona studiata se va face din reseaua existenta pe strada Ghiocailor si Crangului prin extinderea retelei stradale. Extinderea retelei de gaze se va face pe o lungime de 1115 m. Reteaua proiectata urmareste traseul strazilor. Montajul conductei se va face subteran la o adancime de 90 cm de la generatoarea superioara a conductei. Reteaua se va executa din polietilena de inalta densitate cu diametrul de 90 si 63 mm. In jurul conductei se va pune un strat de drenaj din nisip.

Alimentarea cu gaze a locuintelor se va face prin executarea de bransamente individuale pentru fiecare imobil. Bransamentele se vor executa de la retea si pana la limita de proprietate a imobilelor. La capatul bransamentelor este amplasat postul de reglare-masurare care va fi echipat cu un regulator de presiune si un contor de masurare a consumului. Pentru alimentarea locuintelor sunt propuse:

64 bransamente din teava Dn 32 mm PE 100 si L = 2,5 m

39 bransamente din teava Dn 32 mm PE 100 si L = 5,0 m

Bransamentele se vor executa din polietilena de 32x3 mm, PE80 SDR 11.

Pentru fiecare locuinta se estimeaza un necesar de:

- Incalzire si preparare apa calda  $d_i = 3,00 \text{ Nmc/h}$
- Preparare hrana  $d_i = 0,81 \text{ Nmc/h}$

Necesarul estimat de gaze naturale este de :  
 $103 \text{ locuinte} \times 3,81 \text{ mc/h} = 392,43 \text{ Nmc/h}$

### Retele de telefonie

In zona studiata semnalul de telefonie mobila este f. bun pentru retelele de tip Orange, Cosmote si Zapp. In functie de optiunile care se vor formula din partea proprietarilor de terenuri, pe baza unor studii si proiecte tehnice intocmite de specialisti exista posibilitatea tehnica de racordare la reseaua de telefonie fixa. Pentru racordarea caselor prevazute in PUZ se

prevede extinderea rețelei de Tc existente prin montarea cablului de Ltc îngropat.

### Alimentarea cu energie electrică

Calculul puterii necesare :

Calculul puterii instalate și cerute se face în conformitate cu prevederile normativului PE 132/2003- Normativ pentru proiectarea rețelelor de distribuție publică .

Conform.Anexa 2-Tabel 1.

Puterea instalată:

$$P_i = 98 \text{ vile} \times 20 \text{ kw/vila} = 1960 \text{ kw}$$

Puterea cerută :

$$P_c = 20 \times P_c \text{ vila} \times C_s = 98 \times 3,5 \text{ kw/vila} \times 0,51 = 174,93 \text{ kw}$$

Coef. de simultaneitate  $C_s = 0,51$  - pentru 103 consumatori , conf.Tabel 5.

$$P_c = 174,93 \text{ kw}$$

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivelor prevăzute în PUZ se propune executarea unei linii electrice subterane de joasă tensiune în lungime de aproximativ 800 m, cu montarea de firide de tip E în lungul traseului cablului electric. Din aceste firide se vor realiza bransamente electrice individuale, cu montare de blocuri de măsură și protecție la limita fiecărei proprietăți.

Data fiind distanța relativ mare de la zona studiată până la postul de transformare de pe strada Sarmas și lungimile mari ale liniilor electrice de joasă tensiune existente, conform PE 132, este necesar întocmirea unui studiu în care să se propună construirea unui nou post de transformare 98/0,4 kV amplasat, de preferință, în centrul de consum al zonei care va fi deservită. Linia electrică subterană propusă pentru zona studiată va fi racordată în tabloul de distribuție a postului de transformare proiectat.

- Gospodărire comună

- În cadrul zonei studiate prin prezentul P.U.Z fiecare locuință va fi dotată cu pubele pentru colectarea gunoierului menajer

### **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.

Toate construcțiile vor beneficia de rețele de utilități tehnico-edilitare care vor funcționa în sistem centralizat potrivit normelor tehnice și sanitare.

Canalizarea menajeră se va cupla la rețeaua de canalizare a municipiului.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

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



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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate.

Zona nu necesită stații de epurare a apelor uzate.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

În ceea ce privește depozitarea deșeurilor aceasta se va produce în mod controlat prin colectarea regulată de către o firmă specializată.

Din totalul de 0,9 - 1,0 kg de deșeu/locuitor/zi în mediul urban, o bună parte o constituie deșeurile de ambalaje (hartie, carton, plastic, sticlă, metal, lemn, în total aproximativ 52 kg/locuitor/an.

Primăria are sarcina de a introduce colectarea selectivă a deșeurilor (Art. 49 din O.U.G. 78/2000 aprobată cu modificări prin Legea 426/2001). Se vor asigura recipiente de colectare selectivă a deșeurilor pentru fiecare locuință, care vor fi ridicate regulat de către firma de salubritate ce deservește întregul municipiu.

Toate deșeurile nereciclabile se vor transporta la o stație de transfer și apoi la depozitul zonal de deșuri al județului Salaj.

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va face în condițiile cele mai bune , iar pentru că zona studiată prin proiect va căpăta funcțiunea de **zona de locuit** se propun cât mai multe 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 etanșizare a instalațiilor , bransamentelor și a rețelelor , pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor executa în zonă ;
- măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea , la distanțe de minim 2,00 m față de limitele parcelei de arbori cu rădăcini pivotante care armează stratele , consumă apa din teren și îmbunătățesc parametrii geotehnici ai stratelor ;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului ;
- măsuri pentru depozitarea controlată , colectarea și transportul gunoaielor menajere

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Până în prezent nu a fost semnalată prezența unor bunuri de patrimoniu sau rezervații naturale care să oblige la luarea unor măsuri speciale de protecție.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată ca apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospectiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicată (M. Of.

352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national.

### 3.8. Obiective de utilitate publica

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

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

#### Anexam Lista obiectivelor de utilitate publica prevazute in prezentul P.U.Z:

Nr. crt.	Domenii (Denumirea)	Categorია de interes			Supr. (mp)	Lungimea (m)	Observatii
		N	J	L			
<b>CAI DE COMUNICATIE</b>							
1.	Modernizare strazi existente			•		2002	Se vor intocmi documentatii tehnice
2.	Amenajare alei si trotuare			•		2232	Se vor intocmi documentatii tehnice
<b>GOSPODARIE COMUNALA</b>							
3.	Amenajare platforma gospodareasca			•			Se va intocmi documentatie tehnica
<b>INFRASTRUCTURA MAJORA</b>							
4.	Infiintarea retelei de alimentare cu apa potabila Dn 110 mm, 90mm, 63mm			•		1468	Se vor intocmi documentatii tehnice
5.	Executarea unui numar de 103 bransamente din conducte Pe Dn 25 mm			•		280	
6.	Camine de apometru			•			98 buc.
7.	Statie de pompare cu 2 pompe si vas tampon			•			1 buc
8.	Hidranti de incendiu exteriori			•			7 buc.
9.	Infiintare retea de canalizare menajera Dn 250 mm			•		1389	Se vor intocmi documentatii tehnice
9.	Executarea unui numar de 51 racorduri la retea - Dn 160 mm			•		358	
10.	Camine de racord			•			103 buc.
11.	Camine de vizitare			•			31 buc.

12	Infiintare retea stradala de canalizare pluviala					1389	Se vor intocmi documentatii tehnice - Rigole deschise acoperite cu dale
13.	Infiintare retea de alimentare cu gaze naturale 90 si 63 mm					790+373	Se vor intocmi documentatii tehnice
16.	Executarea de bransamente - Dn 32 mm					355	103
17.	Infiintare retea de alimentare cu energie electrica LES 0,4 Kv					910	Se vor intocmi documentatii tehnice
18.	Montarea de firide de tip E						7 buc.
19.	Post de transformare 98/0,4kV						1 buc.
20.	Infiintare retea de telefonie fixa					-	Se vor intocmi documentatii tehnice
<b>SISTEME DE PROTECTIA MEDIULUI</b>							
21.	Plantarea fiecărei parcele cu pomi, arbusti, vita de vie Spatiu verde min. 50% din suprafata parcelei detinute						

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

• Circulatia juridica a terenurilor intre detinatori in vederea realizarii noilor obiective de utilitate publica

Suprafata de aproximativ 7940,00 mp urmeaza a se expropria din terenul proprietate privata a persoanelor fizice si juridice in vederea solutionarii lucrarilor propuse de interes comun, respectiv realizarea cailor rutiere si echiparii edilitare potrivit normelor tehnice.

#### 4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Funcțiunea este zona pentru construcție locuințe , regim înălțime maxim D+P+M

Indici urbanistici P.O.T. max. 30 % , C.U.T. max. 0.9 , înălțimea construcțiilor H max. cornișă = 9.00 m.

S-au prevăzut :

- Suprafețe destinate circulației pe drumuri de servitute :
  - 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.

Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Ansamblul de locuințe propus prin prezentul P.U.Z. este actualmente situat în extravilanul localității. Propunerile formulate se încadrează în specificul zonei învecinate, acela de locuire iar modificările care vor surveni nu au efecte negative asupra celorlalte zone ale municipiului.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare; Prioritati de interventie.

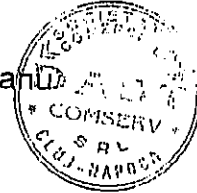
Este necesara pentru inceput realizarea lucrarilor tehnico-edilitare privind asigurarea cu utilitati a intregului cartier, in paralel cu realizarea lucrarilor aferente circulatiei auto si pietonale. Chiar daca situatia financiara nu o permite se va tine cont in autorizarea lucrarilor de construire de toate prevederile prezentului P.U.Z. in forma avizata si aprobata.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

Propunerile avansate sunt realizabile in contextul in care se acorda atentie de catre beneficiari si primaria mun. Zalau alocarii de fonduri necesare realizarii infrastructurii.

Se vor intocmi proiecte tehnice pentru toate lucrarile de construire care urmeaza a se executa.

Intocmit,  
Arh. S. Cosoveanu



# 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 regulamentulului local de urbanism aferent P.U.G.

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Zalau și este proprietate particulară. Prin tema de proiectare se solicită schimbarea destinației terenului din arabil în zona de construcții cu locuințe cu regim mic de înălțime D+P+M.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

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

În cazul în care ulterior aprobării P.U.Z. apar modificări ale prevederilor acestuia privind regimul de construire (funcțiunea, înălțimea maximă, CUT și retragerea față de aliniament) este necesară elaborarea altei documentații pentru P.U.Z. ce se va aviza și aproba după 12 luni de la data aprobării documentației inițiale.

În cazul în care ulterior aprobării P.U.Z. apar modificări ale prevederilor acestuia privind POT-ul și distanțele față de limitele laterale/posterioară, este necesară elaborarea unei documentații pentru P.U.D, ce se va aviza și aproba după 12 luni de la data aprobării documentației P.U.Z. inițiale.

### 2. Baza legala

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- H.G.R. nr. 525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- GM – 010/2000 ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadrul al P.U.Z.
- GM – 007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.

- Codul civil
- Legea nr. 50/1991 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea în construcții
- Legea locuinței nr. 114/1996 (republicată)
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă privind modul de viață al populației
- H.G.R nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, republicată
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996
- Ordonanța nr. 43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare
- H.G.R nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice
- Legea protecției civile nr. 106/1996 cu modificările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr. 212/1997 cu modificările ulterioare
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții
- Ordonanța Guvernului nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei precum si unele masuri adiacente;
- Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor;
- Hotararea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;
- Legea nr. 363/2006 - privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Sectiunea I - Retele de Transport
- Legea monumentelor de for public nr. 120/200

• 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 85411,15 mp, 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.

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.

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile R.L.U. este zona adiacenta strazilor Crangului si Gioceilor, parcela Iertas, in suprafata de 8,5 ha.

Conditionarile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile P.U.G. referitoare la echiparea tehnico - edilitara, caile de comunicatii cat si zonificarea teritoriului, reglementarile de dezvoltare urbana si obiectivele de utilitate publica incluse.

Prevederile prezentului R.L.U. se coreleaza cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Zalau - proiect nr. 12/1997 - S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L. BUCURESTI.



## II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- amenajari de cai de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.
  - construirea pe teren liber;
  - modernizarea fondului construit existent cu interventii in organizarea functionala si imbunatatirea nivelului de echipare edilitara;
- Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

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

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale ansamblului. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează cu proprietatea celor care dețin terenuri în zonă. Amenajarea zonei din PUZ presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

#### Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

#### Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

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

#### Emisii atmosferice

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

#### Zgomot

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

#### Se vor respecta următoarele prioritati:

- Crearea condițiilor economice și juridice pentru asigurarea posibilitatii crearii circulatiilor nou propuse cat si a retelelor tehnico-edilitare prevazute in memoriul general.
- Completarea zonelor de locuinte și servicii conexe prin valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.
- Amplasarea constructiilor, amenajarilor și lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.
- Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai de catre primaria Zalau cu avizul autoritatilor abilitate prin lege si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a prescriptiilor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire a apelor.
- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

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

Activitatea de construire în zona studiată „PUZ – ZONA DE LOCUIT – BELVEDERE- ZALAU” 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

- Certificatele de Urbanism vor cuprinde datele referitoare pentru fiecare zonă, iar autorizațiile pentru construcțiile ansamblului de locuințe individuale urmează să se supună prevederilor P.U.Z., respectiv regulamentelor aferente.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice fază P.A.C. întocmite în acest scop.
- Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de cedarea gratuită, unde este necesar, a unei suprafețe cu lățimea de 1,00 m pe toată lățimea parcelelor pentru a se putea realiza caile de circulație la dimensiunile prevăzute pentru zona respectivă și echipării edilitare prevăzute.

- Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de cedarea amintită mai sus și după obținerea acordului scris din partea proprietarului drumului Crecan Ioan Gheorghe.

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

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

## 6. Reguli de amplasare 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.

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

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

- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar construcții și instalații aferente drumurilor publice, parcaje, spații de deservire, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen.

- Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fasciile de siguranță și fasciile de protecție.

- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșele de reglementări urbanistice (3 și 5 m). În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente. Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

- Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

- În cazul existenței unui calcan clădirile vor fi realizate cuplat pe una din laturile laterale ale parcelei și cu o retragere față de limita opusă de minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă, dar nu mai mică de 4,00 m.

- 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.

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- Pentru asigurarea respectării normelor de însoțire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

De la dispozițiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului dacă legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare intra în proprietatea publică.

- 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 pluvială
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- bransamentele 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.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.

Orice intenție care nu se conformează celor avizate și aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar să urmeze procedurile similare de avizare și aprobare urmate de prezenta documentație.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism.

Spațiul verde amenajat pentru fiecare parcelă va fi de minim 50% din suprafața totală deținută (parcelă).

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

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

Spațiile neconstruite neocupate vor fi înierbate și plantate cu arbori.

Se recomandă specii de salcam, fag, frasin.

Împrejuririle vor fi realizate fie transparente, fie dublate cu gard viu.

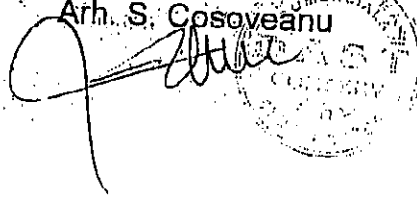
Înălțimea gardurilor va fi către stradă de 1,80 m din care 0,30-0,50 m va fi un soclu opac.

#### **11. Reguli cu privire la amplasarea clădirilor în zona de protecție LEA**

Construcțiile care vor fi amplasate pe parcelele ce sunt traversate de liniile electrice LEA (linii electrice de tensiune medie – 220 V) vor respecta o distanță de minim 4,00 m față de proiecția celui mai apropiat conductor (de o parte și de alta).

Întocmit

Arh. S. Cosoveanu





## **Anexele regulamentului**

Anexele nr. 1-6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

ANEXA Nr. 1  
la regulament

### **AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității**

#### **1.11. - Construcții de locuințe**

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

ANEXA Nr. 2  
la regulament

### **PROCENTUL de ocupare a terenurilor**

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

#### **2.1. - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:**

- 2.1.1. - Zone centrale - 80%
- 2.1.2. - Zone comerciale - 85%
- 2.1.3. - Zone mixte - 70%
- 2.1.4. - Zone rurale - 30%
- 2.1.5. - Zone rezidențiale
- 2.1.5. - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%
- 2.1.5. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
- 2.1.5. - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%
- 2.1.6. - Zone industriale - pentru cele existente
  - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
  - pentru cele propuse
  - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate
- 2.1.7. - Zone de recreere
  - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

## **ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale**

### **3.10. - Construcțiile de locuințe**

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

## **ACCESSE CAROSABILE**

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

### **4.11. - Construcții de locuințe**

4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
  - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
  - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- 4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
- accese carosabile pentru locatari;
  - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - accese la parcaje și garaje.

#### **4.12. - Toate categoriile de construcții**

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ANEXA Nr. 5  
la regulament

### **PARCAJE**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

#### **5.11. - Construcții de locuințe**

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

ANEXA Nr. 6  
la regulament

### **SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

#### **6.8. - Construcții de locuințe**

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.

### **III. Zonificarea functionala.**

#### **Unități și subunități funcționale**

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul PUZ este structurată după cum urmează:

1. Zona de construcții de locuințe. Cuprinde subzona LV1 construcții individuale izolate și cuplate, cu spații pentru birouri în 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 echipării edilitare

- spații pentru trasee instalații edilitare

În cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea este cea de locuire.

Contururile s-au delimitat prin axele străzilor și limitele cadastrale pe baza funcțiunii dominante.

Fiecare din unitățile și subunitățile menționate au fost precizate prin câte un indicativ zonal.

În cadrul subunităților similare deoarece caracteristicile sunt similare, s-a formulat același set de prescripții. În consecință fiecare unitate teritorială de referință identificată firesc printr-un indicativ zonal, va beneficia de fișa sa de prescripții specifice anexată prezentului Regulament Local de Urbanism.

### **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

#### **STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI**

##### **1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei

##### **2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Art. 4 - Utilizări permise

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

Art. 6 - Interdicții temporare;

Art. 7 - Interdicții permanente

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

- Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale
- Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice
- Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul.
- Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament
- Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

- Art. 13 - Accese carosabile
- Art. 14 - Accese pietonale

#### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

- Art. 15 - Racordarea la retelele existente
- Art. 16 - Realizarea de retele noi
- Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

#### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

- Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
- Art. 19 - Inaltimea constructiilor
- Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor
- Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

#### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

- Art. 22 - Parcaje
- Art. 23 - Spatii verzi
- Art. 24 - Imprejmuiri

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE  
UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA  
LV1

## 1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuinte cu regim mic de inaltime D+P+M.

**CL1** - reprezinta tipul dominant de locuire solicitat prin tema de proiectare si ca urmare a conditiilor rezultate in urma intocmirii studiilor preliminare.

**Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- constructii de locuinte;

**Art. 2 - Functiunea dominantă a zonei**

- rezidentiala;

**Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

- conform P.U.Z.;

## 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

**Art. 4 - Utilizari permise**

- locuinte individuale izolate si cuplate avand dimensiuni reduse in plan;
- lucrari tehnico - edilitare care servesc functiunile de baza;

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- Cladirile de locuit si anexele gospodaresti aferente acestora avand functiuni complementare celei de locuire (garaje, umbrare, anexe pentru animalele de companie) vor avea dupa caz documentatii tehnice avizate si autorizate potrivit legii. Proiectul fiecarei case va fi avizat si de un verficator de proiecte atestat MLPAT

**Art. 6 - Interdictii temporare:**

- orice constructie pana la realizarea conditiilor mentionate mai sus, pana la corelarea cu traseele de strazi si retelele de utilitati si pana la intocmirea P.A.C.

**Art. 7 - Interdictii permanente:**

- orice constructie care nu indeplinesc conditiile mentionate anterior;
- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozitari de materiale re folosibile;

- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.).
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc);

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

##### **Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform P.U.Z.;

##### **Art. 10 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform P.U.Z., nu mai putin de 3,0 m. respectiv 5,0 m (in functie de marimea (latimea) parcelelor);

##### **Art. 11 - Amplasarea in interiorul parcelei**

###### **a. fata de limitele laterale si posterioare**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codului civil - cu modificarile ulterioare - si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

- s-a prevazut ca retragerea fata de limita laterala a parcelei sa fie de minim 1,50 m pentru loturile cu o latime mai mica si de 5,00 m pentru loturile ce au o latime mai mare (ce permite aceasta retragere);

- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;

- in cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul cladirii situate pe limita de proprietate si retragerea fata de cealalta limita de proprietate cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 5.0 metri;

- in cazul regimului de construire izolat distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi egal cu cel putin jumatate din inaltimea cladirii dar

nu mai puțin de 3.0 metri; retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5.0 metri.

**b. amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3.0 m;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art. 12 - Accese carosabile**

- conform art. 25 și anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu următoarele recomandări:
- parcelă este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

**Art. 13 - Accese pietonale**

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

**Art. 14 - Racordarea la rețelele existente**

- conform P.U.Z.
- zona fiind neechipată cu utilități, autorizație se va emite numai după obținerea avizelor necesare.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

**Art. 15 - Realizarea de rețele noi**

- se vor face în condițiile respectării art. 28 din Regulamentul general de urbanism;



- Art. 16 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**  
- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Art. 17 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- o parcela trebuie sa aiba dimensiuni minime precizate în regulamentul general de urbanism.

- conform P.U.Z., plansa Reglementari urbanistice A02 dar nu mai puțin de 400,0 mp. Frontul minim la strada va fi de 12 m in cazul constructiilor izolate , doar pentru parcelele in forma existenta la data aprobarii P.U.Z.

- daca o parcela neconstruita dintr- o lotizare are suprafata si un front de dimensiuni mai mici decat celelalte parcele ( de exemplu parcelele de colt), se poate considera construabila numai daca terenul nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectiva, are o suprafata mai mica cu cel mult 100.0 mp. si un front la strada (sau ambele fronturi in situatia de parcele de colt) mai redus cu cel mult 25%;

- Proprietarii terenurilor, pe a caror suprafata se pot construi doua sau mai multe cladiri de orice natura, au dreptul sa le reparceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afara prevederilor legislatiei în vigoare, dispozitiilor P.U.Z. și regulament.

- Primaria poate sa autorizeze parcelarile de catre detinatorii de terenuri, la solicitarea acestora, pe baza P.U.Z. aprobat, stabilind termenul de valabilitate al avizului.

Parcelarea terenurilor se va admite în urmatoarele conditii:

- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse;
- respectarea dimensiunilor minime ale parcelelor;
- fiecare parcela sa aiba legatura cu strazi sau pietes;
- respectarea prevederilor P.U.G. și P.U.Z aprobate.

**Art. 18 - Inaltimea constructiilor**

pentru toate cladirile noi inaltimea va fi,  $H_{max} = 9$  m la streasina;

**Art. 19 – Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea asbocimentului si tablei stralucitoare de alumiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

**Art. 20 - Procentul de ocupare a terenului**

Procentul maxim de ocupare a terenului:

POTmax = 30%;

Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUTmax = 0.90 mpAdc/mp teren;

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

**Art. 21 - Parcaje**

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:
- nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
- in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele noi se va asigura un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;

**Art. 22 - Spatii verzi**

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara, spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate ;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.
- suprafata minima de spatiu verde pentru fiecare parcela va fi de 50% din suprafata terenului ;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607,608 si 609;

**Art. 23 - Imprejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

## V. Unitati teritoriale de referinta

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


UTR-urile se identifică cu subzonele funcționale.

Întocmit,  
Arh. S. Cosoveanu



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Cosoveanu', is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'CONSILIUL LOCAL' and a central emblem.

ANEXA _ la HCL 100/27.04.09
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ*
<i>Poșt. Eug. ...</i>




A circular official stamp with a central emblem of an eagle. The text around the emblem reads 'CONSILIUL LOCAL' and 'JUD. SALAJ'. The stamp is partially overlaid by a signature.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
<i>Potrovița Stelian</i>
POTROVIȚA STELIAN

Anexe:

Anexa nr.1. REGULAMENT DE CONSTRUIRE

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- înălțimea construcțiilor nu poate depăși 15 m., măsurată între teren și cornișă, cu regim de înălțime maxim „D+P+M”</li> <li>- se admit depășiri de 1-2 m. numai pentru alinierea la cornișa clădirii învecinate în cazul cuplărilor</li> </ul>
INPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zona de implantare este definită de planul de parcelare între limitele precizate;</li> <li>- construcțiile preconizate vor fi amplasate „la aliniament” fără retrageri de la aliniament;</li> <li>- orientarea fațadei principale este indicată în planul de parcelare.</li> <li>- retragerile din planurile inițiale se mențin și variază între 4-5 m</li> </ul>
ACOPERIȘURI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pante cuprinse între 10 și 35°;</li> <li>- iluminarea încăperilor la mansardă se poate realiza și prin ferestre tip „Velux”</li> <li>- învelitorile vor fi realizate obligatoriu din țiglă sau tablă tip țiglă, sindrila bituminoasă</li> </ul>
STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- parcare mașinilor mici va fi asigurată numai în interiorul parcelelor sau în zona retrasă;</li> <li>- parcare mașinilor mici nu va împiedica accesul și fluxurile pe căile de circulație.</li> </ul>
ACCES OBLIGATORII:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- accese carosabile pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate în baza normelor pentru trafic greu;</li> <li>- acces carosabil (arteră de circulație de cat. III – a) de interes local realizat din două benzi de circulație, prevăzut cu trotuar;</li> <li>- 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</li> </ul>
ÎMPREJMUIRI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- împrejmuirile, 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.</li> <li>- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.00 m care vor masca spre vecini garaje.</li> <li>Împrejmuirile vor fi construite: <ul style="list-style-type: none"> <li>- fie conform modelelor indicate de proiectant;</li> <li>- fie în urma consultării cu proiectantul Planului de Parcelare.</li> </ul> </li> </ul>
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față</li> <li>- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuarele de gardă vor fi înverzite și vor fi plantați cu un arbori</li> <li>- pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese</li> </ul>
ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje</li> <li>- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș sau terase</li> <li>- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea garajelor și anexelor</li> <li>- toate imitațiile de materiale sunt interzise;</li> <li>- este obligatoriu plantarea a cel puțin un arbore cu tulpină mai înaltă de 4 m pentru fiecare 100 mp din lot.</li> </ul>
SERVITUȚI:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Viza arhitectului coordonator pentru fiecare permis de construire (chiar și pentru împrejmuiri)</li> </ul>

ANEXA \_\_\_ la HCL 100/29.04.09<sup>50</sup>  
 PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
 Pop Eugeniu  


CONTRASEMNEAZĂ  
 SECRETAR  
 POTROVIȚĂ STELIAN

Tabel nominal PUZ SARMAS

NR. CRT	NUME SI PRENUME	NR. CADASTRAL	SUPRAFATA(mp)
1.	ARDELEAN FLAVIUS	4680/2/1	1500 mp
2.	SOPRON STELIAN	4680/1	
3.	GHETE MIRCEA	4919	2576 mp
4.	GHETE MIRCEA	4679/2/1	2500 mp
5.	GHETE MIRCEA	4679/2/2	
6.	ILIES ANCUTA	4920	800 mp
7.	POP IOAN	4921	664 mp
8.	POP IOAN	4233/1/4	540 mp
9.	MARIAN DAN	4675	800 mp
10.	VICAS MARIUS	4676	700 mp
11.	NJCA DAN	4677/2	700 mp
12.	VITISAN	4677/1/1	600 mp
13.	CHERECHES ANCA	4677/1/2	
14.	CHERECHES ANCA	4678/3	4677 mp
15.	CHERECHES ANCA	4678/2	
16.	POP EDIT	4678/1	1665 mp
17.	OPREA GABRIEL	4912	654 mp
18.	OPREA GABRIEL	4913	750 mp
19.	INDREI MIHAELA	4914	
20.	LABO DOREL	4915	1500 mp
21.	LABO DOREL	4916	1500 mp
22.	LABO DOREL	4917	
23.	LABO DOREL	4918	
24.	CRECAN IOAN G.	4679/3	700 mp
25.	CRECAN IOAN G.	4235/3	2500 mp
26.	CRECAN IOAN G.	4557	10000 mp
27.	CRECAN IOAN G.	4235/2	2500 mp
28.	CRECAN IOAN G.	4235/1	2500 mp
29.	URECHE IOAN	4237	6800 mp
30.	PUSOK-CRECAN FERENCZ	4220	5800 mp
31.	URECHE IOAN	4219/2/4/2	
32.	URECHE IOAN	4219/2/3	
33.	URECHE IOAN	4219/2/2	
34.	URECHE IOAN	4219/2/1	
35.	NEGREAN DANIELA	4219/1	
36.	ZAHA FLORIN	3845/4/2	500 mp
37.	ZAHA FLORIN	3845/6 (drum)	330 mp
38.	NECHITA DACIAN	3845/1	1200 mp
39.	NECHITA DACIAN	3845/6 (drum)	330 mp
40.	NECHITA DACIAN	4100/2/1	
41.	BERTEAN VASILE	4100/2/2	
42.	TUSER FLORIN	4100/3	

43.	PUSCAS ANGELA	4100/4	
44.	POP VASILE	4100/1/1/4	
45.	POP VASILE	4100/1/1/3	
46.	POP VASILE	4100/1/1/2	
47.	POP VASILE	4100/1/1/1	
48.	FARCAS DANIEL	4100/1/2	3300 mp
49.	POP VASILE	4100/1/3	600 mp
50.	POP VASILE	4100/1/4	700 mp
51.	POP VASILE	4100/1/5	700 mp
52.	POP VASILE	4100/1/6	900 mp
53.	POP VASILE	4100/1/7	900 mp
54.	POP VASILE	4100/1/8	700 mp
55.	POP VASILE	4100/1/9	700 mp

ANEXA \_\_\_ la HCL 100/24-04.09

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Pop Ștefan



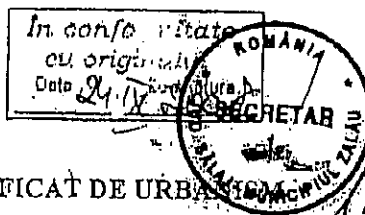
CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

POTROVITA STELIAN

ROMANIA

JUDETUL SALAJ  
 PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU  
 Primar  
 Nr. 43921 din 5 octombrie 2007



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1517 din 9 octombrie 2007

Urmare cererii adresate de **CRECAN IOAN GHEORGHE** cu domiciliul în județul SALAJ, municipiul ZALAU, cod postal 4700, strada Padurii, nr. 9, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrata la nr. 43921 din 5.10.2007

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrurilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

## CERTIFICĂ

Pentru imobilul - construcția(ile) - situat în județul SALAJ, municipiul ZALAU, cod postal 4700, strada **EXTRAVILAN CRINGULUI**, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA : PLAN DE SITUAȚIE

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 12/ 18.09.1997, faza PUG, Consiliul Local ZALAU nr. 55 din 03.05.2000.

## 1. REGIMUL JURIDIC

IMOBILUL ESTE CONSTITUIT DIN TEREN PARTICULAR PROPRIETATEA NUMILOR TERHES FLORIAN SI TERHES GHEORGHE SI ESTE IN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI ZALAU

2. REGIMUL ECONOMIC CONFORM PUG IMOBILUL ESTE SITUAT IN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI ZALAU: FOLOSINTA ACTUALA TEREN ARABIL

## 3. REGIMUL TEHNIC

ZONA DISPUNE DE REȚELE ELECTRICE. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SE VA ÎNTOCMI ȘI APROBA UN PLAN URBANISTIC ZONAL

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru ÎNTOCMIRE P.U.Z ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI ÎNSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

- a) Titlul asupra imobilului (copie legalizata)  
 b) Proiectul de autorizare a executării lucrurilor de construcții  
 PAC  PAD  POE

c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

c.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input type="checkbox"/> canalizare                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică |
| <input type="checkbox"/> gaze naturale                              | <input type="checkbox"/> telefonizare                  |
| <input type="checkbox"/> salubritate                                | <input type="checkbox"/> transport urban               |

Altele

extras CF actualizat

c.2. Avize și acorduri privind:

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> prevenirea și stingerea incendiilor | <input type="checkbox"/> apărarea civilă      |
| <input checked="" type="checkbox"/> protecția mediului                  | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |

d) Avizele / acordurile si alte documente ce se asigura de catre solicitant  
d.1. Avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

AVIZ COMISIE DE URBANISM; INSPECTORATUL IN CONSTRUCTII SALAJ; O.C.P.I. (AVIZ DE INCEPERE A LUCRARILOR TOPOGRAFICE)

d.2. Alte avize/acorduri:

AVIZ CONSILIUL JUDETEAN; SCHITA DE INTABULARE A TERENULUI;

d.3. Studii de specialitate

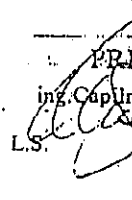
PLAN URBANISTIC ZONAL; STUDIUL GEOTEHNIC;

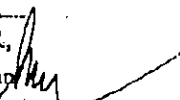
e) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe:

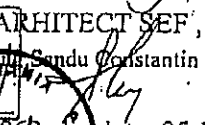
TAXA AVIZ COMISIE DE URBANISM;

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE  
AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE  
SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni, de la data emiterii.

PRIMAR,  
ing. Capitanu S. Vladu  
L.S. 

SECRETAR,  
Potrovia Stelian 

In conformitate cu originalul ARHITECT SEF,  
Sandu Constantin  
Data: 05.10.2007  
Semnatura: 

Achitat taxa de: 101.00 lei conform chitantei nr. 1518/10069 din data 05.10.2007.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de 17.10.2007

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ pâna la data de \_\_\_\_\_

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmând sa obtina, în conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S. ....

ARHITECT SEF, .....

Data prelungirii valabilitatii: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei conform chitantei nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

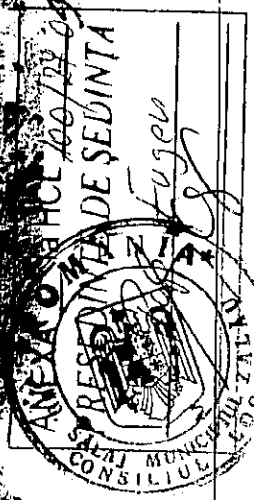
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin posta.



U-00 P.U.Z. - ZONA DE LOCUIT - BELVEDERE - ZALAU  
 INCADRARE IN ZONA



CONTRASSEMNEAZA  
 SECRETAR  
 POTROVIȚA STELIAN



LEGENDA

- INTRAVILAN EXISTENT PUG ZALAU 2000
- LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ CONFORM PUD CRANGULUI
- LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ CONFORM PUZ - ZONA DE LOCUIT - BELVEDERE
- PARCELA BELVEDERE

"Tehnoredactare: SC TOTAL PLAN SRL, Cluj-Napoca"

PROIECTANT: <b>S.C. DAST COMSERV S.R.L.</b> CLUJ-NAPOCA J12/2020/1994			Beneficiar: <b>CRECĂN IOAN GHEORGHE</b> Zalău, str. Padurii, nr. 9, jud. Sălaj		Proiect Nr. 01
Sef proiect	Arh. S. Cosoveanu		Scara: 1:10000	Titlu proiect: P.U.Z. - ZONA DE LOCUIT - BELVEDERE - ZALAU Zalău, str. intravilan Crangului, parcela Iortas, Jud. Sălaj	
Pr. urbanism	Arh. S. Cosoveanu			Faza: P.U.Z.	
Verificat				Data: 12.02.2020	Titlu planșă: PLAN ÎNCADRARE IN ZONA



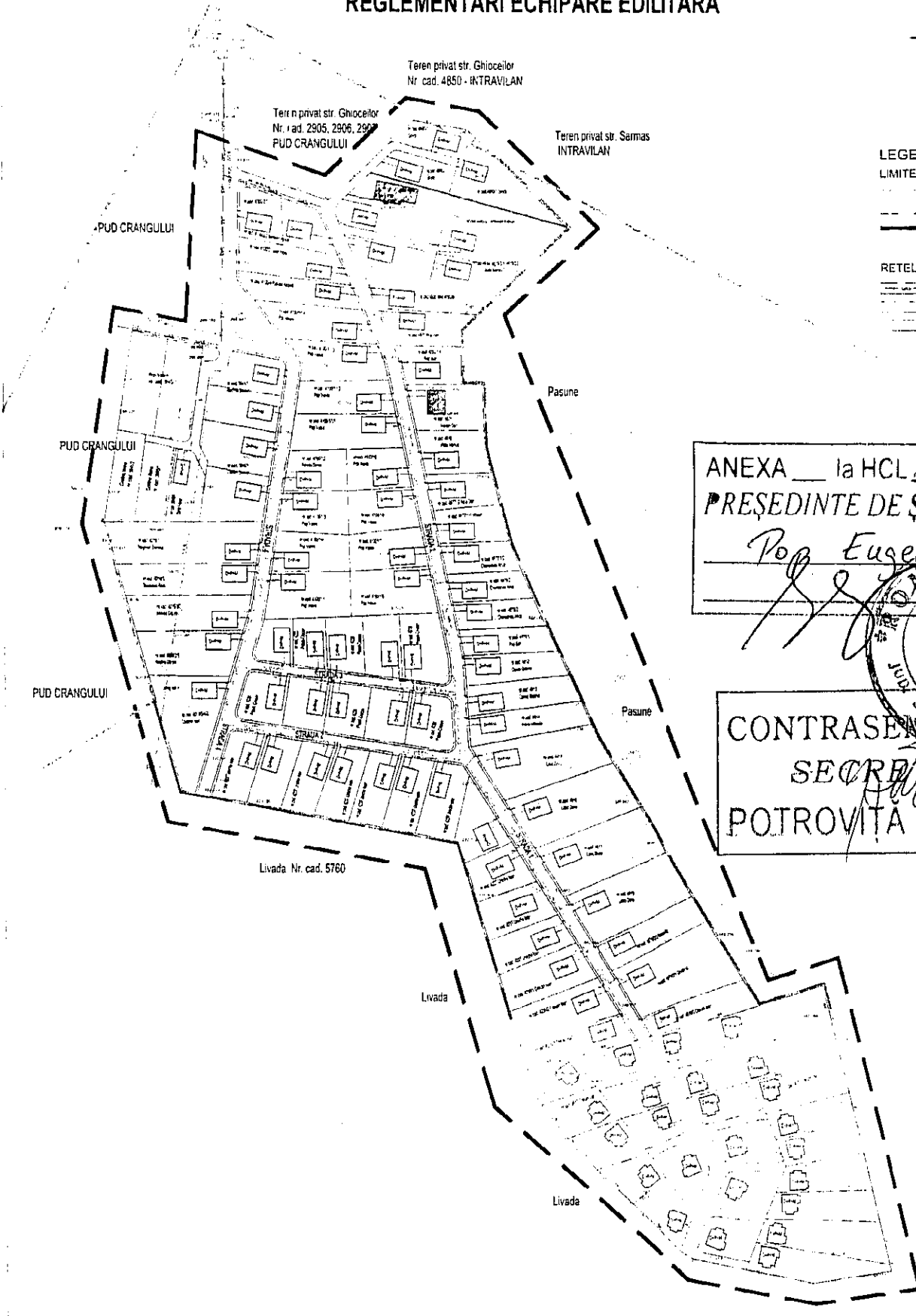
LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT CONFORM PUG ZALAU 2007
- LIMITA INTRAVILAN PROPUIS CONFORM PUG CRANGULUI
- LIMITA INTRAVILAN PROPUIS CONFORM P.U.Z. - BELVEDERE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TEREN "ZONA DE LOCUIT BELVEDERE"

RETELE

- RETEA GAZI NATURALE EXISTENTA PE DIN ROMANIA
- RETEA GAZI NATURALE PROPUISA PE DIN ROMANIA DIN ROMANIA
- LINIE ELECTRICA PROPUISA LES - 0,4KV
- POST DE REGELARE MASURARE PROPUS



ANEXA \_\_\_ la HCL 100/27.04.09  
PRESEDINTE DE SEDINTA

*Pop Eugen*



CONTRASECIONAR  
SECRETAR  
POTROVITA STELIAN

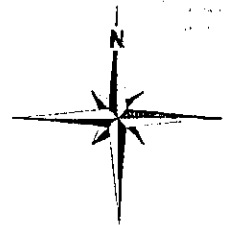
"Intavilantul M. LOCAL PLANAR, Chişinău"		S.C. DAST CONSERV S.R.L.		CRECIAN CIAN GHEORGHE	
PROIECTANT	S.C. DAST CONSERV S.R.L.	PROIECTANT	S.C. DAST CONSERV S.R.L.	PROIECTANT	CRECIAN CIAN GHEORGHE
PROIECTANT	S.C. DAST CONSERV S.R.L.	PROIECTANT	S.C. DAST CONSERV S.R.L.	PROIECTANT	CRECIAN CIAN GHEORGHE
PROIECTANT	S.C. DAST CONSERV S.R.L.	PROIECTANT	S.C. DAST CONSERV S.R.L.	PROIECTANT	CRECIAN CIAN GHEORGHE
PROIECTANT	S.C. DAST CONSERV S.R.L.	PROIECTANT	S.C. DAST CONSERV S.R.L.	PROIECTANT	CRECIAN CIAN GHEORGHE
PROIECTANT	S.C. DAST CONSERV S.R.L.	PROIECTANT	S.C. DAST CONSERV S.R.L.	PROIECTANT	CRECIAN CIAN GHEORGHE

PROIECTANT  
S.C. DAST CONSERV S.R.L.

U 03/2

U 04

# P.U.Z. - ZONA DE LOCUIT - BELVEDERE - ZALAU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA



Teren privat str. Ghiocelilor  
Nr. cad. 4850 - INTRAVILAN

Teren privat str. Ghiocelilor  
Nr. cad. 2905, 2906, 2907

Teren privat str. Sarmas  
INTRAVILAN

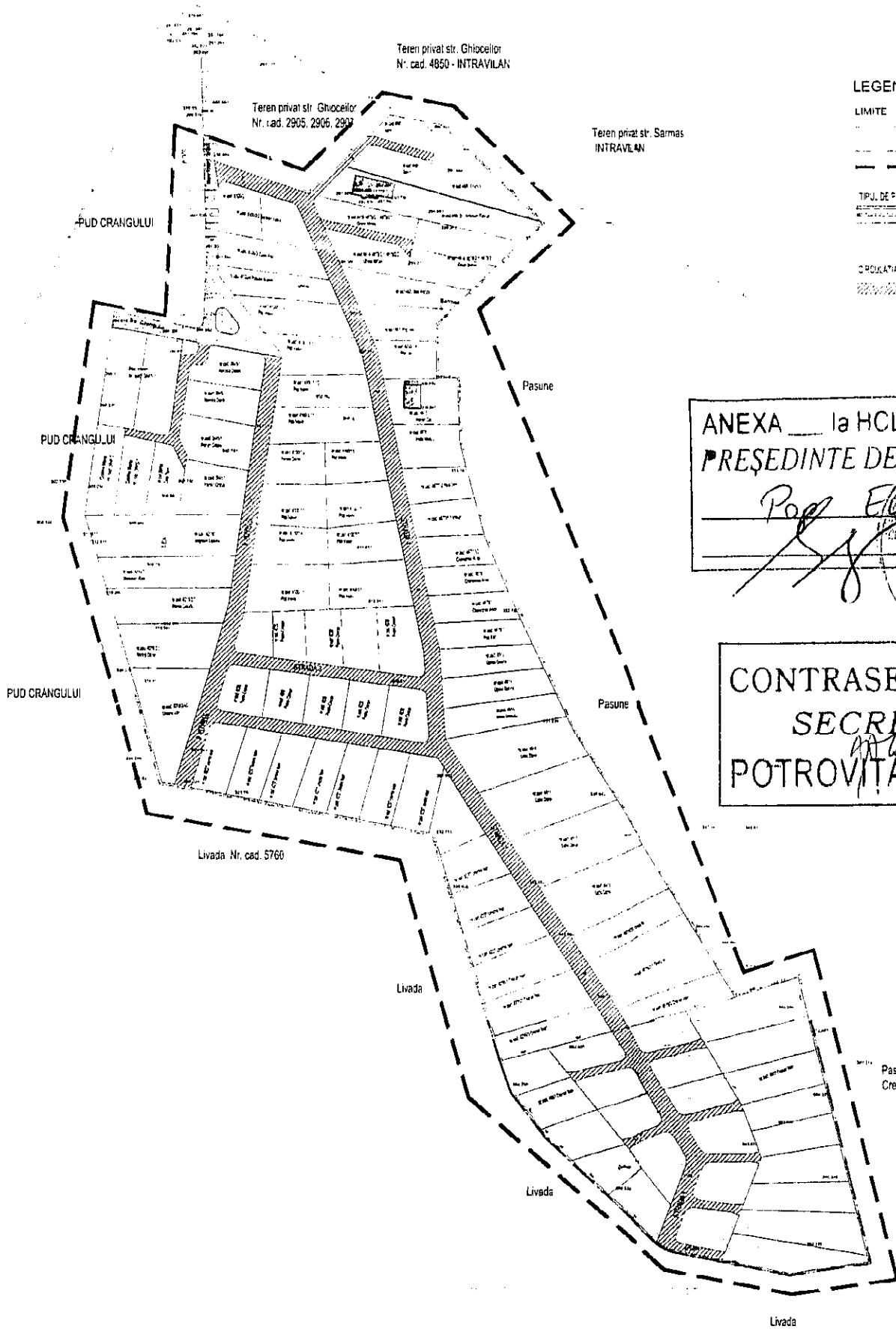
### LEGENDA

#### LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT CONFORM P.U.Z. ZALAU 2001
  - LIMITA INTRAVILAN PROIECT CONFORM P.U.Z. CRANGULUI
  - LIMITA INTRAVILAN PROIECT CONFORM P.U.Z. BELVEDERE
  - LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA TEREN - ZONA DE LOCUIT BELVEDERE
- TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR
- TEREN DE IMPLANTAT OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
  - TEREN DE IMPLANTAT OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

#### CROKATA TERENURILOR

- TEREN DE IMPLANTAT OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- TEREN DE IMPLANTAT OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA



ANEXA \_\_\_ la HCL 100/27.09.09  
PRESEDINTE DE SECURITATE  
*Pop Eugen*

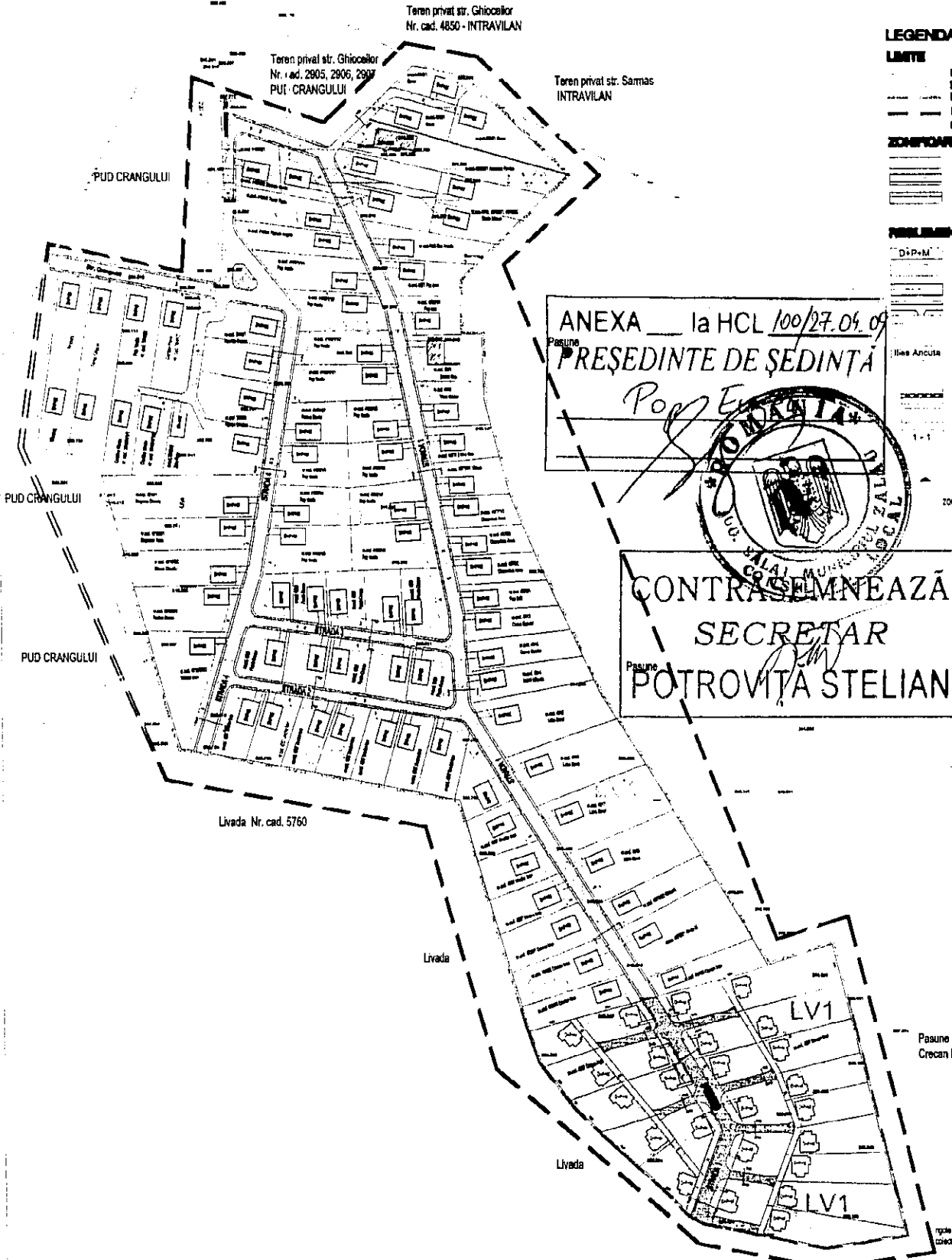
CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
POTROVITA STELIAN

S.C. DART CONSERV S.R.L.		CRECAN IOAN GHEORGHE	
Căminarii nr. 100 Zalău		Căminarii nr. 100 Zalău	
STROFURI	N.B.E.	SCALA	PROIECTANT
Arhitect: Arh. S. Crecean	Arh. S. Crecean	1:1000	Arh. S. Crecean
Verificat: Arh. S. Crecean	Arh. S. Crecean		
Data: 15.09.2009		Obiectiv: OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	

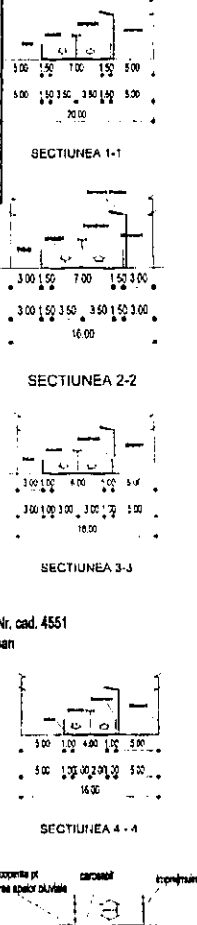


LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI DE INTERES LOCAL
  - LIMITA ZONEI DE INTERES LOCAL
  - LIMITA ZONEI DE INTERES LOCAL
- ZONIFICARE**
- ZONA AFERENTA LOCUITELOR (LV1 CONFORM PUG)
  - ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI ARIANJATE
  - ZONA AFERENTA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE
- REGLEMENTARI URBANISTICE**
- D+P+M CONSTRUCTII PROPUSE CU REGIM DE INALTIME D+P+M
  - CONSTRUCTII EXISTENTE CE SE MENTIN
  - ALIMENT OBLIGATORIU
  - TROTUARE, ALII PIETONALE
  - NUMAR POSTAL
  - Identificari Proprietar
  - STALP ELECTRIC
  - ZID DE SPALIN
  - ZONA PROTECTIE LEA 230 V (Ei nu se pot construi de o parte a de alta)
  - PROFURI CARACTERISTICE DE STRADA
  - SPATII VERZI SI PLANTATII DE ALIMENT
  - ACCES PE PROPRIETATE
  - ZONA LOCUITE CU REGIM MAC DE INALTIME (D+P+M)



ANEXA la HCL 100/27.04.09  
PRESEDINTE DE SEDINTA  
*Popescu*  
SECRETAR  
*Potrovița Stelian*



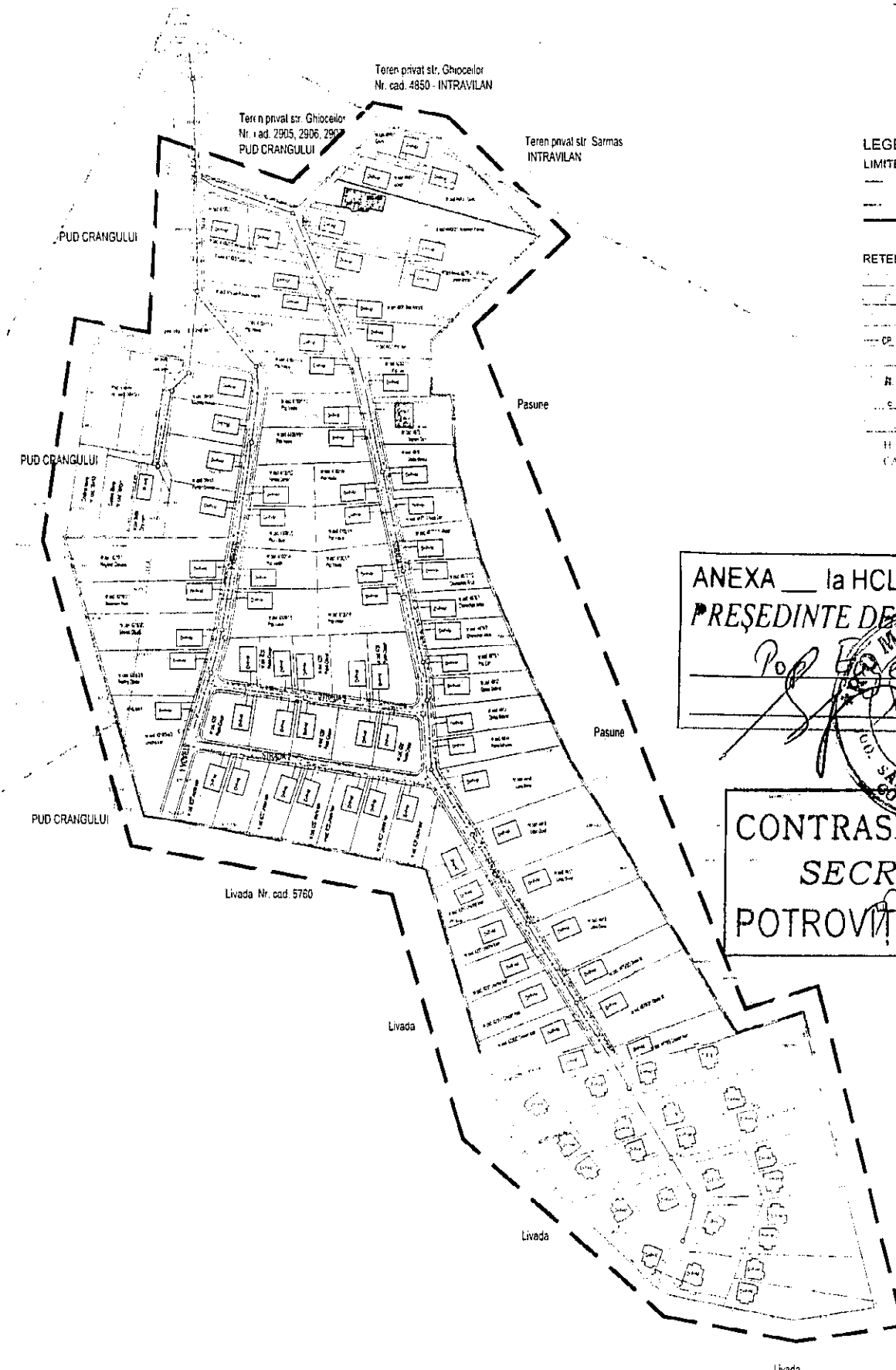
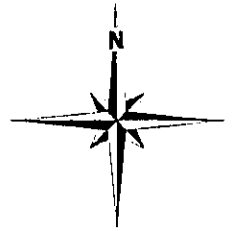
BILANT TERITORIAL

CATEGORIE	EXISTENT		PROPUSE	
	Ha	%	Ha	%
1 ZONA AFERENTA LOCUITE	0,23	2,7	7,7	80,84
LV1 ZONA CONSTRUCIILE CU LOCUITE (IN+M CULOI MINIMAL DE 400 00 mp)	0,029	12,17	2,31	30
ZONA CU SPATII VERZI ARIANJATE IN INTERIORUL PARSELOR	0,102	44,38	3,88	80
ZONA DESTINATA ACCESORILOR PARSELOR (SPALIN SI ALII PIETONALE IN INTERIORUL PARSELOR)	0,10	43,48	1,88	20
TOTAL	0,23	100	100	100
SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOCIURILE				
1 ZONELE CIRCULATIEI SI PARCARI	0,47	7,84	0,90	9,42
2 CILINDRURI SI ALII INFRASTRUCTURI CU ELEMENTE AGENTE ALII DE TRANSPORT SI INFRASTRUCTURA	0,47	89,31	0,00	0,00
3 ZONA AFERENTA AGENTILOR DE TRANSPORT	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,94	100	0,90	100

GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI	OBIECTIVELE PROPUSE	%
0	1	3
PROCENTUAL DE OCUPARE AL TERENULUI PCT. V. PROPUSE	Obiectivele existente	33%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUII (PROPUSE)	Coeficientul existent	33%

SC. TOTAL PLAN SRL, Cluj-Napoca  
S.C. DAST CONSERV S R.L.  
SEMANTURA  
Data: 20.04.2009

CRECAN IOAN GHEORGHE  
Zona de Interes Local  
P.U.Z.  
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT CONFORM P.U.Z. ZALAU 2006
- LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ CONFORM P.U.Z. ZALAU 2006
- LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ CONFORM P.U.Z. BELVEDERE
- LIMITA ZONE STUDIATE
- LIMITA TEREN "ZONA DE LOCUIT BELVEDERE"

RETELE

- CANAL MENAJER PROPUȘ TIP PVC AGROZONAR
- REȚEA APA PROPUSĂ DISTRIBUIȚIE DINAMICĂ DIVERȘĂ
- REȚEA APA EXISTENTĂ DIVERȘĂ
- CP — CANAL PLUVIAL PROPUȘ TIP PVC DA 200MM
- CANAL DE VIZITARE PROPUȘ
- H — STĂTIE POMPARĂ PROPUȘĂ
- E — CANAL CANAL PLUVIAL PROPUȘ
- CANAL DE VAPOR PROPUȘ
- H — NORȘAN DE INCENDIU EXTERIOR PROPUȘ
- C.A — CANAL DE AROMETRU PROPUȘ

ANEXA \_\_\_ la HCL 100/27.04.09  
 PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
 Pop [Signature]



CONTRASEMNEAZĂ  
 SECRETAR  
 POTROVIȚA STELIAN  
 [Signature]

"Telefonatare N. 10161 P.U.Z. SRI, CU Anexa"

Proiectant	S.C. EAST CONSERV S.R.L.	Proiectant	CREȘCAN IOAN GHEORGHE
Șef proiectant	Dr. Ing. S. Căpățână	Șef proiectant	Dr. Ing. Popescu R. M. Ștefan
Șef proiectant	Dr. Ing. S. Căpățână	Șef proiectant	Dr. Ing. Popescu R. M. Ștefan
Șef proiectant	Ing. P. Căpățână	Șef proiectant	Dr. Ing. Popescu R. M. Ștefan
Șef proiectant	Ing. P. Căpățână	Șef proiectant	Dr. Ing. Popescu R. M. Ștefan

SCHEMĂ DE ÎNCRĂȘTARE  
 P.U.Z. - ZONA DE LOCUIT - BELVEDERE - ZALAU  
 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA