



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.179

din 9 iunie 2009

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru realizarea în municipiul Zalău a unei locuințe individuale izolate, cu regim de înălțime D+P+M (str.M.Eminescu)

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:-Referatul Serviciului de Urbanism și amenajarea teritoriului 14.232/16.03.2009 ; -prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională;

-Hotărârea Consiliului Local al municipiului Zalău nr.322/05.11.2007 privind aprobarea Avizului de oportunitate în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru realizarea în municipiul Zalău a unei locuințe individuale izolate, cu regim de înălțime D+P+E+M (str.B.P.Hașdeu) respectiv a unei locuințe individuale izolate D+P+M (str.M.Eminescu)

În conformitate cu prevederile art. 32 alin 1 lit. b al Legii 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;

Vazand avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Zalău,

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 pentru realizarea în municipiul Zalău a unei locuințe individuale izolate, cu regim de înălțime D+P+M (str.M.Eminescu)***, conform documentației tehnice anexa 1, modificată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Indicii de construibilitate nu vor depăși : POT max.25 %, CUT max.0,90 mp/Adc/mp și regim de înălțime de D+P+M.

Investițiile din zona reglementată se vor realiza cu respectarea strictă prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat, a condițiilor din expertiza geotehnică , respectiv a acelor condiții impuse prin avizele emise de organele de specialitate.

Realizarea investiției locuință individuală izolată, cu regim de înălțime D+P+M (str.M.Eminescu) se va realiza cu declararea autentică și pe proprie răspundere a investitorului conform careia acesta cunoaște condițiile de construibilitate, asumându-și totodată riscul investițiilor ce se vor realiza pe acest amplasament.

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



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR**

Potrovită Stelian



INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII
INSPECTORATUL TERITORIAL ÎN CONSTRUCȚII NORD-VEST
SERVICIUL CONTROL CALITATE LUCRARI DE CONSTRUCȚII nr. 4
- JUDEȚUL SALAJ

Nr. 288 din 12.03.2009

ACORD DE PRINCIPIU

Pe baza documentatiei depuse de **MALAESCU SIMION**, privind lucrarea **PLAN URBANISTIC ZONAL « DOUA LOCUINTE D+P+M si D+P+E+M »**, din localitatea **Zalau, str. B.P. Hasdeu, judetul Salaj**, emitem prezentul acord de principiu cu urmatoarele precizari:

1. Pentru executarea lucrarilor de construire, investitorii vor obtine **certificat de urbanism si autorizatia de construire conform Legii nr. 50/1991 republicata**, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea lucrarilor de constructii.
2. Inainte de inceperea lucrarilor autorizate, titularul autorizatiei este obligat sa anunte in scris Inspectoratul in Constructii cu cel putin 30 de zile inaintea inceperii lucrarilor autorizate, potrivit formularelor de instiintare – conform Ordinului MLPAT nr.91/1991 si sa prezinte spre analiza si acceptare programul de control al proiectantului pe santier, programul propriu de control al executantului in vederea stabilirii programului de control in faze determinante al IC Salaj la obiectiv.

3. Conform Legii nr.10/1995 21 b, d, e, f, 23 c, aveti urmatoarele obligatii si raspunderi:
a). Realizarea lucrarilor cu executanti capabili sa asigure nivelul de calitate corespunzator cerintelor, astfel :



prin sistemul calitatii, definit si documentat pe baza principiilor si recomandarilor din standardele SR EN ISO seria 9000, adaptate specificului constructiilor;



prin planul calitatii ;



prin indeplinirea atributiilor responsabilului tehnic cu executia atestat MLPTL.

b). Asigurarea verificarii corecte a lucrarilor de constructii prin inspectori de santier autorizati pe tot parcursul lucrarilor;

c). Asigurarea receptiei la terminarea lucrarilor;

d). Intocmirea cartii tehnice a constructiei.

ANEXA ___ la HCL 179/9.06.09

PRESEDINTE DE SEDINTA

Pop Eugen



INSPECTOR SEF,
Ing. ARDELEAN DAN

[Signature]



Str. Av. Andre, nr. 10, cod 450009, Zalau – Romania
Tel: 0260 66.18.24; Fax: 0260 66.22.47; E-mail: ijc.salaj@isc-web.ro; www.isc-web.ro
Cont: RO5271423645025XXX000250 – Trezoreria Municipiului Zalau; Cod fiscal 14234699

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
[Signature]
POTROVIȚA STELIAN

**CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI**

ZALAU

**COMISIA LOCALA DE URBANISM
SI AMENAJAREA TERITORIULUI**

NR 45934 din 25 octombrie 2007

AVIZ NR. / 05.11.2007

Comisia municipală de urbanism și amenajare a teritoriului ZALAU , a analizat în sedința de lucru din data 05.11.2007 documentația tehnică privind AVIZAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA UNEI LOCUINTE D+P+1E+M (STR.B.P.HASDEU), RESPECTIV A UNEI LOCUINTE D+P+M (STR. M. EMINESCU)

BENEFICIAR : *MALAESCU SIMION SI MALAESCU FLOARE*
PROIECTANT : *SC TERRA XX DESIGN SRL*

Analizând documentația prezentată s-au constatat următoarele :

Comisia municipală de urbanism și amenajare a teritoriului, constituită conform HCL 147/28.06.2004 a Consiliului Local al Municipiului Zalău, acorda :

AVIZ FAVORABIL

pentru : AVIZAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA UNEI LOCUINTE D+P+1E+M (STR.B.P.HASDEU), RESPECTIV A UNEI LOCUINTE D+P+M (STR. M. EMINESCU)

nr. La adresa : județul SALAJ localitatea ZALAU str. BOGDAN PETRICEICU HASDEU
bloc ap. zona

Cu următoarele condiții:

Achitat taxa de **12.00** lei conform chitanței nr. din

PRESEDINTE,

SECRETAR,

(1) SC TERRA XXI DESIGN SRL
(DENUMIRE SOCIETATE/REGIE)



(2) E-ON GAZ ROMANIA-SUCURSALA
(DENUMIRE SOCIETATE/REGIE)
FURNIZOR ADMINISTRATOR DE UTILITATI URBANE

16. OCT. 2007
Intrare
Iesire Nr. 1065

FIȘA TEHNICĂ
în vederea emiterii Acordului Unic.
aviz pentru amplasament și/sau bransament (racord)
pentru gaze naturale
utilitatea urbană

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII

1. - Denumire⁽¹⁾ PUZ- PARCELA DE PE STR. BOGDAN PETRICEICU HASDEU - NR TOPO 3146/1
2. - Amplasament⁽¹⁾ INTRAVILANUL MUN. ZALAU, STR. BOGDAN PETRICEICU HASDEU
3. - Beneficiar⁽¹⁾ MALAESCU SIMION si sotia MALAESCU FLOAREA
4. - Proiect⁽¹⁾ nr. 408 / 2007 elaborator⁽¹⁾ SC TERRA XXI DESIGN SRL

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI⁽¹⁾

2.1. AMPLASAMENT⁽¹⁾:

Terenul aferent zonei studiate în Puz se află situat în intravilanul mun. Zalău, pe str. B.P. Hasdeu în zonă de locuințe cu interdicție de furtive

2.2. BRANȘAMENT/RACORD⁽¹⁾: de construire din condiții geotehnice

Se propune racordarea zonei studiate la rețeaua de gaze naturale din zonă, deoarece pe str. B.P. Hasdeu există rețea de alimentare cu gaze naturale

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT⁽¹⁾: gaze naturale

Prin construcțiile propuse în Puz nu sunt afectate rețelele de gaze naturale din zonă.

3. - MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINTELOR AVIZATORULUI⁽¹⁾:

Respectarea documentației și a normelor în vigoare privind lucrările de alimentare cu gaze naturale în zonă

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICTIILOR IMPUSE⁽¹⁾:

Nu sunt restricții impuse din punct de vedere al alimentării cu gaze naturale a zonei.

ÎNTOCMIT⁽²⁾



5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare (PAC/PAD/POE), se acordă:

AVIZ FAVORABIL

În vederea emiterii Acordului unic fără/cu următoarele condiții⁽²⁾ Aviz favorabil, pe amplasamentul propus pt. construirea locuințelor nu sunt condiții de gaz.
Pentru racordarea imobilelor la gaz se vor face demersurile conform Legii în vigoare.

Intențuit
Avizant
A. G.

E.ON GAZ DISTRIBUTIE - Centrul Operațional
Ing. Valcu Petru
(SOCIETATEA REGIA AVIZATOARE)

(nume, prenume, semnătură)



Data: 17.10.2007

L.S.



(1) SC TERRA XXI DESIGN SRL
(DENUMIRE PROIECTANT)

(2) COMPANIA DE APA SOMEȘ SA
(DENUMIRE SOCIETATE/REGIE
FURNIZOR/ADMINISTRATOR DE UTILITĂȚI URBANE)
SUCURSALA SĂLAJ

FIȘĂ TEHNICĂ
în vederea emiterii Acordului Unic.
aviz pentru amplasament și/sau bransament (racord)
pentru alimentare cu apă
utilitatea urbană

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

1. - Denumire⁽¹⁾ PUZ - PARCELA DE PE STR. BEGDAN PETRICELEU HASDEU NR.70/PO 3146/1
2. - Amplasament⁽¹⁾ INTRAVILANUL MUN. ZALĂU, STR. BEGDAN PETRICELEU HASDEU
3. - Beneficiar⁽¹⁾ MĂLĂEȘCU SIMION ȘI SOTIA MĂLĂEȘCU FLOARE
4. - Proiect⁽¹⁾ nr. 408/2007 elaborator⁽¹⁾ SC TERRA XXI DESIGN SRL

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI⁽¹⁾

2.1. AMPLASAMENT⁽¹⁾:

Terenul aferent zonei studiate în P.U.Z. se află situat în intravilanul mun. Zalău, pe str. B.P. Hasdeu, în zonă de locuințe cu interdicție definitivă

2.2. BRANȘAMENT/RACORD⁽¹⁾: de construire din condiții geotehnice.

Se propune racordarea zonei la rețeaua de apă de pe str. B.P. Hasdeu, conform planșei „Reglementări edilitare” din prezentul P.U.Z.

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT⁽¹⁾:

Respectarea normelor în vigoare din punct de vedere al alimentării zonei cu apă potabilă. Construcțiile propuse nu afectează rețeaua

3. - MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINTELOR AVIZATORULUI⁽¹⁾: de apă din zona.

Respectarea documentației și a normelor în vigoare privind alimentarea cu apă potabilă.

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICTIILOR IMPUSE⁽¹⁾:

Nu sunt restricții impuse în zonă din punct de vedere al alimentării cu apă potabilă a zonei

5. Văzând specificările prezentate în FIȘĂ TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare (PAC/PAD/POE), se acordă:

AVIZ FAVORABIL

În vederea emiterii Acordului unic fără/cu următoarele condiții⁽³⁾

SC COMPANIA DE APĂ SOMEȘ SA
CLUJ - NAPOCA
SUCURSALA SĂLAJ
BIROU ÎN ÎNC. DEZVOLTARE AVIZE

(SOCIETATEA/REGIA AVIZATOARE)

(nume, prenume, semnătura)

Data: _____

L.S.



(⁽¹⁾) SC TERRA XXI DESIGN SRL
(DENUMIRE PROIECTANT)
(⁽²⁾) REMTELECOM SA
(DENUMIRE SOCIETATE/REGIE
FURNIZOR/ADMINISTRATOR DE UTILITATI URBANE)

FISA TEHNICA
in vederea emiterii Acordului Unic.
aviz pentru amplasament si/sau bransament (racord)
pentru telefonizare
utilitatea urbana⁽³⁾

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII

1. - Denumire⁽¹⁾ PUZ - PARCELA DE PE STR. BOGDAN PETRICEIU HASDEU NR TOPO 3146/1
2. - Amplasament⁽¹⁾ INTRAVILANUL MUN. ZALAU, STR. BOGDAN PETRICEIU HASDEU
3. - Beneficiar⁽¹⁾ MALAESCU SIMION SI COTIA MALAESCU FELICIE
4. - Proiect⁽¹⁾ nr. 408/2007 elaborator⁽¹⁾ SC TERRA XXI DESIGN SRL

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI⁽¹⁾

2.1. AMPLASAMENT⁽¹⁾:

Terenul aferent zonei studiate se afla situat in intravilanul mun. Zalau, pe str. B.P. Hasdeu, in zona cu interdictie definitiva de construire din conditii geotehnice conf. PUG Zalau.

2.2. BRANSAMENT/RACORD⁽¹⁾:

Zona se poate racorda la reseaua de telefonizare din zona de pe str. B.P. Hasdeu, unde exista retea de telefonizare.

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT⁽¹⁾:

Constructiile propuse in PUZ nu afecteaza reseaua de telefonizare din zona.

3. - MODUL DE INDEPLINIRE A CERINTELOR AVIZATORULUI⁽¹⁾:

Respectarea normativelor in vigoare privind legarea zonei la reseaua de telefonizare.

4. MODUL DE INDEPLINIRE A CONDIITIILOR SI RESTRICTIILOR IMPUSE⁽¹⁾:

Nu sunt restrictii impuse pentru reseaua de telefonizare propusa.

INTOCMIT⁽²⁾



5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare (PAC/PAD/POE), se acordă:

AVIZ FAVORABIL Nr. 203/04/07/01/C/18/1240/16.10.2007

in vederea emiterii Acordului unic fără/pe următoarele condiții⁽³⁾

ILIESIU MIHAI

SEF CENTRU TE ZALAU
ing. TRANCA EUGEN
(SOCIETATE/REGIE, ADMINISTRATOR)
(nume, prenume, semnatura)



L.S.

Data: _____

(¹) SC TERRA XXI DESIGN SRL
(DENUMIRE PROIECTANT)



(²) SC ELECTRICA SA
(DENUMIRE SOCIETATE/REGIE
FURNIZOR/ADMINISTRATOR DE UTILITATI URBANE)
Nr. 765/16.10.07

FIȘĂ TEHNICĂ
în vederea emiterii Acordului Unic.
aviz pentru amplasament și/sau bransament (racord)
pentru energie electrică
utilitatea urbană

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII

1. - Denumire(¹) PUZ - PARCELA DE PE STR. BOGDAN PETRICEICU HASDEU NR TOPO 314.
2. - Amplasament(¹) INTRAVILANUL MUN. ZALAU, STR. BOGDAN PETRICEICU HASDEU
3. - Beneficiar(¹) MĂLĂESCU SIMION ȘI SOTIA MĂLĂESCU FLOARE
4. - Proiect(¹) nr. 408/10.2007 elaborator(¹) SC TERRA XXI DESIGN SRL

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI(¹)

2.1. AMPLASAMENT(¹):

Terenul aferent zonei studiate se află situat în intravilanul mun. Zalău, în zonă cu interdicție definitivă de construire din condiții geotehnice

2.2. BRANȘAMENT/RACORD(¹):

Zone se poate racorda la rețeaua de energie electrică de pe str. B.P. Hasdeu conform planșei "Reglementări edificare"

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(¹):

Construcțiile propuse în PUZ trebuie racordate la rețeaua de energie electrică existentă în zonă

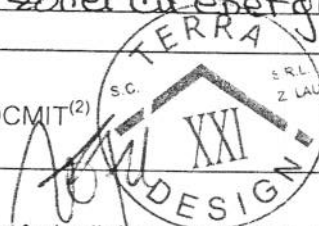
3. - MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINTELOR AVIZATORULUI(¹):

Respectarea normativelor în vigoare privind alimentarea zonei cu energie electrică.

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICȚIILOR IMPUSE(¹):

Conform PUZ referitor la alimentarea zonei cu energie electrică nu sunt restricții impuse.

ÎNTOCMIT(²)



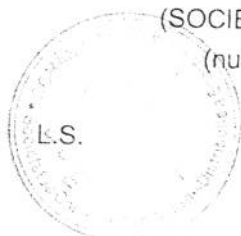
5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare (PAC/PAD/POE), se acordă:

AVIZ FAVORABIL nr. 61

În vederea emiterii Acordului unic fără/eu următoarele condiții(³)

S.D.E.E. ZALAU
(SOCIETATEA/REGIA AVIZATOARE)

(nume, prenume, semnătura)



Ing. Ștef. Bălan
Ing. Bălan Constantin
y44

Data: 17.10.2007

(1) SC TERRA XXI DESIGN SRL



(2) ROMTELECOM SA

(DENUMIRE SOCIETATE/REGIE
FURNIZOR/ADMINISTRATOR DE UTILITĂȚI URBANE)

FIȘĂ TEHNICĂ
în vederea emiterii Acordului Unic.
aviz pentru amplasament și/sau bransament (racord)
pentru telefonizare
utilitatea urbană¹

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII

1. - Denumire⁽¹⁾ PUZ - PARCELA DE PE STR. BOGDAN PETRICEȘCU HASDEU NR TOPO 3146/1
2. - Amplasament⁽¹⁾ INTRAVILANUL MUN. ZALĂU, STR. BOGDAN PETRICEȘCU HASDEU
3. - Beneficiar⁽¹⁾ MĂLĂESCU SIMION și COTIA MĂLĂESCU FLOARE
4. - Proiect⁽¹⁾ nr. 408/2007 elaborator⁽¹⁾ SC TERRA XXI DESIGN SRL

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI⁽¹⁾

2.1. AMPLASAMENT⁽¹⁾:

Terenul aferent zonei studiate se află situat în intravilanul mun. Zalău, pe str. B.P. Hasdeu, în zonă cu interdicție definitivă de construire din condiții geotehnice conf. PUG Zalău.

2.2. BRANȘAMENT/RACORD⁽¹⁾:

Zona se poate racorda la rețeaua de telefonizare din zonă de pe str. B.P. Hasdeu, unde există rețea de telefonizare.

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT⁽¹⁾:

Construcțiile propuse în PUZ nu afectează rețeaua de telefonizare din zonă.

3. - MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINTELOR AVIZATORULUI⁽¹⁾:

Respectarea normativelor în vigoare privind legarea zonei la rețeaua de telefonizare.

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICȚIILOR IMPUSE⁽¹⁾:

Nu sunt restricții impuse pentru rețeaua de telefonizare propusă.

ÎNTOCMIT⁽²⁾



5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare (PAC/PAD/POE), se acordă:

AVIZ FAVORABIL Nr. 203/04/04/01/C/15/1240/16.10.2007

în vederea emiterii Acordului unic fără a următoarele condiții⁽³⁾

ILIESIU MIHAI

ȘEF CENTRUL ZALĂU
ing. TRANȘILTE EUGEN
(SOCIETATEA/REGIE FURNIZOR/ADMINISTRATOR DE UTILITĂȚI URBANE)
(nume, prenume, semnătură)
CENTRUL ZALĂU
Județul Zalău

L.S.

Data: _____

(¹) SC TERRA XXI DESIGN SRL
(DENUMIRE PROIECTANT)



(²) COMPANIA DE APĂ SOMEȘ SA
(DENUMIRE SOCIETATE/REGIE
FURNIZOR/ADMINISTRATOR DE UTILITĂȚI URBANE)
SUCURSALA ZALĂU

FIȘĂ TEHNICĂ
în vederea emiterii Acordului Unic.
aviz pentru amplasament și/sau bransament (racord)
pentru alimentare cu apă
utilitatea urbană

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII

1. - Denumire(¹) PUZ - PARCELA DE PE STR. BOGDAN PETRICEICU HASDEU NR. TOPO 3146/1
2. - Amplasament(¹) INTRAVILANUL MUN. ZALĂU, STR. BOGDAN PETRICEICU HASDEU
3. - Beneficiar(¹) MĂLĂEȘCU SIMION ȘI OTILIA MĂLĂEȘCU FLOARE
4. - Proiect(¹) nr. 408/2004 elaborator(¹) SC TERRA XXI DESIGN SRL

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI(¹)

2.1. AMPLASAMENT(¹):

Terenul aferent zonei studiate în P.U.Z. se află situat în intravilanul mun. Zalău, pe str. B.P. Hasdeu, în zonă de locuințe cu interdicție definitivă

2.2. BRANȘAMENT/RACORD(¹): de construire din condiții geotehnice.

Se propune racordarea zonei la rețeaua de apă de pe str. B.P. Hasdeu, conform planșei "Reglementări edilitare" din prezentul P.U.Z.

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(¹):

Respectarea normelor în vigoare din punct de vedere al alimentării zonei cu apă potabilă. Construcțiile propuse nu afectează rețeaua

3. - MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINTELOR AVIZATORULUI(¹): de apă din zonă.

Respectarea documentației și a normelor în vigoare privind alimentarea cu apă potabilă.

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICTIILOR IMPUSE(¹):

Nu sunt restricții impuse în zonă din punct de vedere al alimentării cu apă potabilă a zonei

5. Văzând specificările prezentate în FIȘĂ TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare (PAC/PAD/POE), se acordă:

AVIZ FAVORABIL

În vederea emiterii Acordului unic fără/cu următoarele condiții(³)

S.C. COMPANIA DE APĂ SOMEȘ S.A.
CLUJ-NAPOCA
SUCURSALA SĂLAJ
BIROU TEHNIC DEZVOLTARE AVIZE

(SOCIETATEA/REGIA AVIZATOARE)

(nume, prenume, semnătura)

L.S.

Data: _____

PROIECT

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCRĂRII:

**P.U.Z. – PARCELA DE PE
STR. BOGDAN PETRICEICU HAȘDEU
NR. TOPO. 3146/1 - MUNICIPIUL ZALĂU, JUD.
SĂLAJ**

LOCALITATEA:

Zalau, Parcela de pe Strada Bogdan Petriceicu
Hașdeu, Nr. Topo. 3146/1-mun. Zalău, Jud.
Sălaj

BENEFICIARI:

**- MĂLĂESCU SIMION și soția
MĂLĂESCU FLOARE**

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

PROIECT

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCRĂRII:

**P.U.Z. – PARCELA DE PE
STR. BOGDAN PETRICEICU HAȘDEU
NR. TOPO. 3146/1 - MUNICIPIUL ZALĂU, JUD.
SĂLAJ**

LOCALITATEA:

Zalau, Parcela de pe Strada Bogdan Petriceicu
Hașdeu, Nr. Topo. 3146/1-mun. Zalău, Jud.
Sălaj

BENEFICIARI:

**- MĂLĂESCU SIMION și soția
MĂLĂESCU FLOARE**

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

PROIECT

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCRĂRII:

**P.U.Z. – PARCELA DE PE
STR.BOGDAN PETRICEICU HAȘDEU
NR. TOPO.3146/1 - MUNICIPIUL ZALĂU, JUD.
SĂLAJ**

LOCALITATEA:

Zalau, Parcela de pe Strada Bogdan Petriceicu
Hașdeu, Nr. Topo. 3146/1-mun. Zalău, Jud.
Sălaj

BENEFICIARI:

**- MĂLĂESCU SIMION și soția
MĂLĂESCU FLOARE**

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



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

B-dul M. Viteazul, nr. 16/O1/5,
4700, ZALĂU, jud. SĂLAJ

**PLAN URBANISTIC ZONAL
PARCELA DE PE
STR. BOGDAN PETRICEICU HAȘDEU
NR. TOPO. 3146/1 - MUNICIPIUL ZALAU, Jud.
Salaj**

FISA PROIECTULUI

Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELA DE PE
STR. BOGDAN PETRICEICU HAȘDEU -
NR. TOPO 3146/1 - MUNICIPIUL ZALAU,
Jud. Salaj**

Proiect nr.: - 408 din 10.2007
Beneficiari: - MĂLĂESCU SIMION și soția
- MĂLĂESCU FLOARE

Proiectant general: S.C. TERRA XXI DESIGN S.R.L.
MUNICIPIUL ZALAU
Faza de proiectare: P.U.Z.
Data elaborării: Octombrie 2007



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

B-dul M. Viteazul, nr. 16/O1/5,
4700, ZALĂU, jud. SĂLAJ

**PLAN URBANISTIC ZONAL
PARCELA DE PE
STR. BOGDAN PETRICEICU HAȘDEU
NR. TOPO. 3146/1 - MUNICIPIUL ZALAU, Jud.
Salaj**

FISA PROIECTULUI

Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELA DE PE
STR. BOGDAN PETRICEICU HAȘDEU -
NR. TOPO 3146/1 - MUNICIPIUL ZALAU,
Jud. Salaj**

Proiect nr.: - 408 din 10.2007
Beneficiari: - MĂLĂESCU SIMION și soția
- MĂLĂESCU FLOARE

Proiectant general: S.C. TERRA XXI DESIGN S.R.L.
MUNICIPIUL ZALAU
Faza de proiectare: P.U.Z.
Data elaborării: Octombrie 2007

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. 1045 din 10 Iulie 2007 și nr.228 din 10 martie 2009 emis de Primăria Municipiului Zalău.

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

Planul urbanistic zonal propune scoaterea de sub interdicție definitivă de construire pentru funcțiunea de locuire a suprafeței de teren de 1.998 mp, nr. Top. 3146/1 cum este prevăzută în planul urbanistic general local, propunându-se amenajarea acestuia.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde strategia, prioritățile, reglementările și servituțiile de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor din zona studiată a zonei respective „PARCELA DE PE STRADA BOGDAN PETRICEICU HAȘDEU NR. TOP. 3146/1”.

Memoriul general tratează în detaliu atât sub aspect cantitativ cât și calitativ, problemele principale rezultate din conținutul P.U.Z. prezentat.

1.2. Obiectul lucrării

- Solicitari ale temei-program

Planul Urbanistic Zonal „PARCELA DE PE STRADA BOGDAN PETRICEICU HAȘDEU NR. TOP. 3146/1” constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă. Se va soluționa urbanistic teritoriul menționat mai sus precum și determinarea condițiilor de amplasare în zonă a lucuintelor familiale izolate și cuplate și rezolvarea circulației de servitute și pietonale, a mișcării juridice a terenurilor, echipare edilitară și protecția mediului.

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

La întocmirea planului urbanistic de zonă se va studia terenul situat în zona de intravilan a municipiului Zalău, Parcela de pe Str. Bogdan Petriceicu Hașdeu nr. Top.3146/1, Jud. Salaj și are ca vecinatati: N- drum

Str. Bogdan Petriceicu Hașdeu, E- Pop Ioan, S- drum str. Eminescu, V- Stuțu Dumitru și case de romi.

Documentația va oferi instrumentul necesar realizării unui concept unitar și coerent de dezvoltare a construcției de locuințe de echipare edilitară și de extindere în această zonă a rețelei stradale, pentru asigurarea unei circulații fluente, prin corelarea cu Planul Urbanistic General al municipiului aprobat în cursul anului 2000.

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

1.3. Surse de documentare

La întocmirea prezentei documentații a fost consultat:

- Planul Urbanistic General 2000 pentru Municipiul Zalău, pentru încadrare și propunerile la nivelul cartierului Stadion cu str. Bogdan Petriceicu Hașdeu.
- Plan Urbanistic Zonal "Zona rezidențială, str. Vânătorilor".
- Ridicări topografice ale terenului în zona Str. Bogdan Petriceicu Hașdeu cu, curbe de nivel, amplasamentele cu toate utilitățile existente cât și vecinătăți.
- Studiu geotehnic elaborat de S.C. ARCONSERV S.R.L. a zonei Str. Bogdan Petriceicu Hașdeu, Nr. Top. 3146/1.
- Date statistice provenite de la Direcția Județeană de Statistică
- Planul de încadrare a Municipiului Zalău la scara 1/5000 pus la dispoziție de Primăria Municipiului Zalău.
- Având în vedere obiectul lucrării, la elaborarea documentației s-a avut în vedere „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal”, reglementare tehnică cu indicativ: GM - 010 - 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 Aug. 2000
- Medalion și numerele topografice ale parcelelor existente în teren a zonei.
- Extrase din Carte Funciară privind proprietățile și suprafețele terenurilor studiate ce s-au obținut de la O.J.C.G.C. și Fondul Funciar al Primăriei Zalău, făcute prin reconstituirea cadastrului de identificare a parcelelor din teren.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul Municipiului Zalău la adresa mai sus menționată, fiind un teren parcelat a unei familii. Accesul

la acest teren se poate face direct în partea de nord din str. Bogdan Petriceicu Hașdeu și din sud din drum str. Eminescu.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care se va executa PUZ-ul este un teren neamenajat cu o panta generala de 14%, pornind de la CT +310.00 m pana la +325.00 m.

- Potential de dezvoltare.

Fiind o zona interdicție definitivă de construire situată între două parcele unde momentan se află executate construcții, zonă cu acces din două străzi și cu posibilitatea racordării la utilități se propune mobilarea acestei parcele cu locuinte individuale familiale izolate si cuplate.

Prin studiul prezent se doreste scoaterea acestei zone de sub interdicție definitivă de construire și introducerea acesteia in circuitul orasenesc avand ca rezolvare expertiza geotehnică a terenului aferent acestei parcele.

2.2. Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata, Parcela de pe str. Bogdan Petriceicu Hașdeu este amplasata in interiorul intravilanului Municipiului Zalau neavand studii de specialitate.

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

Pentru a relationa zona cu localitatea, sub aspectul accesului specificăm că accesul este deja realizat direct în partea de nord din str. Bogdan Petriceicu Hașdeu și din sud din str. Eminescu ce dă în str. Oborului.

Zona trebuie sa coopereze pentru dezvoltarea edilitara cu posibilitatea racordării acesteia la utilități deja existente pe str. Bogdan Petriceicu Hașdeu și propuse pe str. Eminescu ce dă în str. Oborului prin PUZ zonă rezidențială str. Vânătorilor.

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Orașul Zalău, reședința Jud. Sălaj este situat în depresiunea cu același nume la poalele de Nord - Vest ale poalele muntelui Meseș. Clima specifică zonei orașului Zalău se încadrează în cea de tip continental moderat caracteristică regiunii Nord - Vest-ice ale țării noastre ca urmare, în timpul iernii predomină invaziile de natură maritim polară din Nord - Vest, iar vara, aerul cald din Sud - Vest, în cadrul activității ciclice nord mediteraneene.

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

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

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

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

- Precipitațiile atmosferice, orașul Zalău beneficiază de cantități anuale de precipitații de 634 l/mp. Regimul precipitațiilor este de tip continental temperat cu maxime în luna Iunie (99,1 l/mp) și o minimă în luna Februarie (28,5 l/mp).

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

- Fenomene meteorologice. Ceața face parte din categoria hidrometeorilor și este suspensia în atmosferă a picăturilor de apă sau a cristalelor de gheață de dimensiuni foarte mici care reduc vizibilitatea.. Viscolul ca fenomen meteorologic este nesemnificativ dar prezintă și perioade în ultimii ani cu intensitate mai mare din Câmpia Vestivă. Poleiul este un fenomen specific iernii dar are o frecvență redusă prezentându-se doar 0,5 cazuri/an. Principalele fenomene meteorologice: grindină slabă, vânt, ploi, însorire normală.

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

- Relieful prezintă:

- altitudinea zonei este la +299.00, +295.00 m față de nivelul mării, latitudinea 47,12 și longitudine de 23,03
- panta predominantă a zonei este de la Vest la Est.
- zona nu prezintă depresiuni, ravene și fenomene specifice
- în areal nu sunt zone protejate din punct de vedere a cadrului natural

- Rețeaua hidrografică:

- apa subterana este cantonata în stratul de nisip cu pietris la 5-6 m adancime. În foraj nu a fost intalnita.
 - regimul de scurgere a rețelei hidrografice se face prin pantele existente ale zonei
 - zona nu este inundabilă și nu prezintă lucrări hidrotehnice.
- Sol: solul este predominant argila prafoasa galbena ruginie.

2.4. Circulatia

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

Zona studiata prezinta o circulatie rutieră favorizata deoarece parcela studiata este mărginită în partea de nord și sud de drumuri circulabile.

- Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari între tipurile de circulatie, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi.

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

2.5. Ocuparea terenului

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona din PUZ studiata prezinta ca elemente caracteristice doua accese deja existente și posibilitatea racordării la utilități. Zona este libera de constructii.

- Relationari între functiuni

Terenul studiat este o zona intravilan ce nu a fost studiata din punct de vedere geotehnic de la data aprobării PUG-ului Municipiului Zalau adică din anul 2000. Se are în vedere mobilarea zonei cu locuinte individuale familiale izolate si cuplate.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiata în proporție de 100% este libera de construcții.

$$POT = Sc/ST \times 100 ; 499,50 \text{ mp} / 1.998 \text{ mp} \times 100 = 25,00 \% , \text{ deci}$$

Procentul de ocupare a terenului este 25%

Iar coeficientul de utilizare în momentul de față este:

$$CUT = Sd/ST ; 1798,20 \text{ mp} / 1.998 \text{ mp} = 0,90$$

Coeficientul de utilizare a terenului este de 0,90

- Aspecte calitative ale fondului construit

Pe parcela studiata nu sunt construcții.

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelere cu zonele vecine asigurarea cu spatii verzi

Zona studiata este cuprinsa în zone de locuit, care la ora actuală are căi de legătură modernizate și nemodernizate cu orașul. Servicii în zona studiata nu sunt efectuate atât energia electrica, aductiune de apa, canalizare, gaze, etc.

- Asigurarea cu spații verzi

Pe parcela studiată, nu sunt momentan spații verzi sau plantațe cu și arbori de diferite specii, deoarece parcela a fost amenajată cu pământ ca umplutură. Spațiile verzi a zonei vor fi asigurate prin zonele ce rămân în jurul clădirilor construite.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Zona prezintă riscuri naturale din care cauză la elaborarea PUG al mun. Zalău zona a fost trecută cu interdicție definitivă de construire.

Conform raportului de expertiză geotehnic elaborat, în urma investigațiilor făcute, rezultă că în această zonă se pot construi clădiri de locuit cu regim de înălțime demisol parțial, parter și cel mult trei etaje cu dimensiuni reduse în plan, numai cu respectarea măsurilor specificate în raport la capitolul 7.

- Principalele disfuncționalități

Principala disfuncționalitate care caracterizează zona este existența unor riscuri naturale, care pot fi stopate prin măsurile prevăzute în raportul de expertiză geotehnică.

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei corespunzător.

Nu există aspecte de incompatibilitate și incomodare în relațiile dintre circulația carosabilă și pietonală.

2.6. Echipare edilitară

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

Alimentarea cu apă- Există conducte stradale de alimentare cu apă pe str. Bogdan Petriceicu Hașdeu. De la rezervoarele de apă de 500 mc coboară conducta magistrală cu Dn=500 mm și una cu Dn=300 mm, ambele din oțel, care asigură alimentarea cu apă potabilă a cartierului Stadion.

Canalizarea- pe terenul ce face obiectul PUZ nu există conducte stradale de canalizare pentru colectarea apelor uzate menajere și a celor pluviale. Pe str. Bogdan Petriceicu Hașdeu, în zona blocurilor de locuințe, există conducte stradale de canalizare, dar din cauză că terenul studiat este în pantă zona nu se poate racorda la această conductă de canalizare a orașului. Prin soluția propusă conducta de canalizare din incintă se va racorda la rețeaua de canalizare conform PUZ strada Vânătorilor. Apele pluviale sunt colectate prin rigole deschise.

Alimentarea cu gaz metan- în această zonă există o conducta de distribuție a gazului metan pe str. Bogdan Petriceicu Hașdeu, putându-se face legătura pentru această parcelă studiată cu această conducta (Dn=100 mm).

Alimentarea cu energie termica - pe terenul ce face obiectul PUZ nu existe retele termice pentru apa calda si incalzire a locuintelor. La limita de Nord a terenului studiat, in incinta blocurilor de locuinte, exista asemenea retele. Prin proiectul de urbanism nu se intentioneaza extinderea acestora deoarece se preconizeaza utilizarea gazului metan deja existent in zona.

Rețele de telecomunicatie - pe terenul studiat prin PUZ nu exista rețele de telecomunicatii, insa in zona blocurilor de locuinte exista pe toate strazile si aleeele.

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

- **Principalele disfunctionalitati**

Nu sunt disfunctionalitati in zona studiata, toate utilitatile din imprejurimile PUZ-lui sunt propice pentru racordarile viitoarelor constructii.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM(nr. 214/RT1999)- MLPAT(nr. 16/NN/1999) si ghidului de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

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

- **Reletia cadru natural-cadrul construit**

Zona ce se studiaza este un spatiu format dintr-o singură parcelă a celor 2 proprietari ce nu au utilizat spatiul în nici un fel neavand nici o ordine sau gandire spatiala. Acest teren este inconjurat de proprietati cu curti si case unifamiliale, cu 1-2 nivele. Cadrul natural si suprafata mare neamenajata este propice pentru a se executa mobilare cu constructii de locuinte.

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

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu sunt riscuri naturale si antropice

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

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

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu sunt valori de patrimoniu in zona

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Zona nu prezinta aceasta optiune.

2.8. Opțiuni ale populației

Fiind o zonă din intravilanul Municipiului Zalău au fost făcute cereri a unor ofertanți, a unor persoane particulare în vederea de construire de locuințe unifamiliale izolate și cuplate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele , acțiunile , prioritățile , reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Elaborarea documentației de tip P.U.Z. este obligatorie în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic al amplasamentului studiat, pentru scoaterea de sub interdicție definitivă de construire.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform prevederilor P.U.G. al Municipiului Zalău zona studiată se află în intravilanul mun. Zalău pe str. Bogdan Petriceicu Hașdeu în zonă de locuințe , dar din condiții geotehnice zona este cu interdicție definitivă de construire. Prin expertiza geotehnică a acestui teren se urmărește scoaterea acestui teren de sub această restricție.

Terenul studiat în actualul PUZ, face legătura la sud cu PUZ-ul Zona rezidențială str. Vânătorilor.

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

De asemenea s-a ținut cont de configurația terenului, precum și de concluziile raportului de expertiză geotehnic .

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

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

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale lejere .

Rețeaua este organică și combină circulația carosabilă cu cea pietonală .

Accesul principal din partea de nord se realizează direct din str. Bogdan Petriceicu Hașdeu, iar din partea de sud din str. Eminescu (PUZ-str. Vânătorilor) , care mărginește terenul aferent PUZ-ului studiat.

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

Beneficiarii au solicitat amplasarea pe teren a 2 locuințe familiale una D+P+E+M spre str.B.P.Hașdeu și una D+P+M spre str. Eminescu, fiind prevăzute în funcție de posibilitățile unei geometrii adecvate situației existente.

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

3.4. Modernizarea circulației

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

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

Panta generală a drumului este de max. 14%.

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

Pe terenul studiat se prevăde o zonă funcțională și anume :

- CC1 Zona construită cu locuințe individuale și cuplate cu D+P+E+M și D+P+M

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA AFERENTA LOCUINTE				
CL1	ZONA CONSTRUIBILA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE D+P+E+M ȘI D+P+M CU LOT MINIMAL DE 500.00 mp, LOT MAX. 950mp	-	-	499.50	25
	TOTAL	-	-	499.50	25
SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE					
2.	ZONA DE CAROSABIL, PARCARI	-	-	350.00	17.52
4.	ZONA PIETONALĂ	-	-	100.00	5.00
5.	SPATII VERZI	-	-	1048.50	52.48
T O T A L		1998.00	100	1998.00	100

INDICI URBANISTICI

GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI	OBIECTIVELE PROPUSE	VALOARE
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT %	Construcții	25.00%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT mp/Ad	Construcții	0.90

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

REȚELE DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE

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

Lucrări propuse :

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

REȚELE DE CANALIZARE MENAJERĂ

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

Se propune rezolvarea canalizării menajere, prin racordare la canalizarea municipală a orașului Zalău.

Apele uzate menajere rezultate, vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incintă (din tuburi PVC , sau polipropilenă cu Dn 160 - 200 mm) spre canalizarea din PUZ zona Vânătorilor.

REȚELE DE CANALIZARE PLUVIALĂ

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

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

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

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

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Rețele de medie tensiune :

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

Racord electric consumatori casnici și economici:

Instalațiile electrice aferente consumatorilor vor fi alimentate din LES 0,4KV, prin intermediul unor blocuri de măsură și protecție monofazate sau trifazate după caz, din postul de transformare pe stâlp, nou proiectat de 250KVA, prin cabluri torsadate, astfel încât conductoarele se vor utiliza pentru branșarea consumatorilor.

Branșamentele se vor realiza subteran, utilizând conductoare de aluminiu, după cum branșamentul este pentru consumatori monofazați sau trifazați și va fi prevăzut un bloc de măsură și protecție corespunzător puterii din cererea de branșament.

Iluminat exterior:

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

RETELE DE TELEFONIE

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

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

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

În acest scop se prevăd rețele de distribuție subterane, ce vor fi racordate la rețelele existente în această zonă, conform reglementărilor edilitare.

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

Aceste rețele se vor monta suprateran și subteran

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

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

- Încălzirea cu sobă - 0,60mc/h

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

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

- Gospodărire comunala

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

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

3.7. Protecția mediului

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

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate.

Zona nu necesită stații de epurare a apelor uzate.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Se vor prevedea două spații special amenajate în acest sens.

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

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări, plantări de zone verzi, etc.
- Organizarea sistemelor de spații verzi
- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe amplasament;
- măsuri de etanșizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelilor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor executa în zonă;
- măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea, la distanțe de minim 2,00 m față de limitele parcelei de arbori cu rădăcini pivotante care armează stratele, consumă apa din teren și îmbunătățesc parametrii geotehnici ai stratelor;

- măsuri pentru reducerea poluării aerului ;
- măsuri pentru depozitarea controlată , colectarea și transportul gunoaielor menajere

3.8. Obiective de utilitate publica

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

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

Sunt doua tipuri de proprietăți in zona studiata:

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

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

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

Indici urbanistici P.O.T. max. 25 % , C.U.T. max. 0.90 , înălțimea construcțiilor H max. cornișă = 10,00 m de la cota ±0,00 a parterului.

S-au prevăzut :

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

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

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

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

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea circulației ;
- zonificarea funcțională a terenului ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înălțime , P.O.T. , C.U.T.)
- dezvoltarea rețelelor edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor eventuale riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Fiecare obiectiv propus îndeplinește cumulativ următoarele condiții :

- acces direct carosabil și pietonal ;
- posibilitatea de racordare la rețelele edilitare propuse ,

- asigurarea parcării în interiorul parcelei.

Administrația Publică Locală , Primăria Municipiului Zalău, prin serviciile de specialitate cu atribuții de coordonare și urmărire în domeniu , va asigura aplicarea principiilor de dezvoltare durabilă a întregii zone.

Întocmit,
Arh. Corneliu Zebacinski



Volumul 2 . REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rol RLU

Regulamentul local de urbanism este o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărend și detaliind reglementările de în P.U.Z.. Prescripțiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.. La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la bază regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum și reglementările cuprinse în P.U.G. și prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G., pentru zona de intravilan ce conține (1.998mp) din teritoriul studiat .

2. Baza legala

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

Baza legală a elaborării R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestuia. Prevederile P.U.Z. modifică propunerile P.U.G. în ceea ce privește restricția, din condiții geotehnice interdicție definitivă de construire care prin studiul geotehnic efectuat și prin expertiza geotehnică realizată s-au stabilit măsuri necesare în vederea construirii pe parcela studiată în suprafață totală de 1.998mp, care va face parte din unitatea Teritorială de Referință.

3. Domeniul de aplicare

Pentru zona studiată se are în vedere mobilarea terenului pentru executarea de construcții de locuințe familiale.

R.L.U. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în extravilan cât și în intravilan.

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

- pe terenul prevăzut pentru construcția de locuințe individuale se vor respecta condițiile de constructibilitate prevăzut în raportul de expertiză geotehnică efectuat pe parcela studiată.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

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

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

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

Emisii atmosferice

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

Zgomot

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

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

Activitatea de construire în zona studiată „PUZ -parcels de pe str.Bogdan Petriceicu Hașdeu - nr. topo 3146/1 - municipiul Zalău, jud. Salaj” delimitată prin P.U.Z. urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- construirea pe terenul liber al acestei zone
- modernizarea fondului existent cu intervenții în organizarea funcțională și îmbunătățirii nivelului de echipare edilitară
- reglementarea dreptului pentru noile construcții și de exploatare potrivit funcțiilor stabilite în P.U.Z.
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitară a zonei
- realizarea căilor de comunicații și amenajărilor aferente
- realizarea legăturii cu zonele adiacente orașului
- Certificatele de Urbanism vor cuprinde datele referitoare pentru fiecare zonă, iar autorizațiile pentru construcțiile ansamblului de locuințe individuale și cuplate urmează să se supună prevederilor P.U.Z, respectiv regulamentelor aferente.

Pentru condițiile de autorizare a parcelelor se vor respecta prevederile art.30 din RGU-GM-007-2000 și precizările planșei nr.02 "Zonificarea teritoriului și căile de comunicație" astfel:

- față de prevederile Regulamentului General de Urbanizare(R.U.G.) în cazul zonelor de locuințe individuale și colective și conform temei de proiectare (conf. Art. 4, sect. II) s-a ajuns la concluzia, în urma studiului elaborat că o subunitate funcțională (parcels), trebuie să aibă o suprafață minimă de 500 mp și maximă 1200 mp pentru clădiri amplasate izolat și o suprafața minimă de 600mp și maximă de 1200 mp pentru cele cuplate cu frontul la drum de servitute la maxim 15 - 18 m, în vederea asigurării accesibilității și manipulării a materialelor în interiorul parcelelor.

Pentru a fi construibilă, parcels trebuie să fie scoasă de sub restricția de construire (zonă cu interdicție definitivă de construire din condiții geotehnice conform PUG mun Zalău 2000) și să îndeplinească următoarele condiții:

- să se respecte întocmai raportul de expertiză geotehnică nr. 26/2007 cu măsurile necesare stabilite în cap. 7, raport întocmit de Prof. dr. ing. Florian Roman, ce face parte integrantă din prezentul PUZ
- să aibă asigurat accesul la drum public

- să aibă posibilități de asigurare a echipării tehnico-edilitare necesare cu respectarea normelor sanitare și de protecția mediului;
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea corectă a construcțiilor.

6. Reguli de amplasare și retragere minima obligatorie

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

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

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale sau posterioare a parcelei este egală cu jumătate din înălțimea construcției. De regulă retragerea minimă este fixată la 4 m de la limitele proprietății.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile- drumul de servitute, de acces auto prevăzut în incintă sunt destinate doar accesului cu auto al riveranilor precum și al autovehiculelor care asigură aprovizionarea și igienizarea zonei.

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

Circulații, accese, parări și garaje - se va ține seama de standarde pentru lucrări de străzi, nr. 10144/-1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

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

Lucrări de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Se va avea în vedere valorificarea lucrărilor de străzi existente, care se vor mențien pe cât posibil, prevăzându-se amenajările tehnice necesare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare publice
- la clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheții
- să se asigure evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice
- să se evite dispunerea vizibilă a cablurilor TV
- se va interzice dispunerea antenelor TV în locuri vizibile din circulațiile publice

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

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

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

- obiectivele propuse a fi realizate vor avea destinația prevăzută în P.U.Z.
- accesele vor fi realizate conform prevederilor P.U.Z., având la bază avizul de specialitate
- în dreptul porților de acces la drumurile publice se vor amenaja retrageri astfel ca așteptările să nu se facă pe domeniul public, proprietarii își vor asigura parcaje proprii să nu afecteze căile de circulație.
- amplasamentul construcțiilor se va stabili prin P.U.Z. față de drumuri cu respectarea normelor de distanță față de vecinătăți, norme sanitare, cod civil (conf. Art. 5)
 - retragerile proiectate pentru clădiri față de aliniamentul stabilit vor fi de min. 6 m
 - se va menține limita din planurile inițiale, parcela construibilă (aliniament posterior), care măsurat de la aliniament variază între 2 - 5 m

- alinierea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor (conf. Art. 6)
 - în cazul existenței unui calcan clădirile vor fi relizate cuplat pe una din laturile laterale ale parcelei și cu o retragere față de limita opusă de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă, dar nu mai mică de 4 .00 m.
 - distanța minimă dintre clădiri de pe aceeași parcelă va fi la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornisa clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 4.00 m.

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

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

Spațiile neconstruite neocupate vor fi inierbate si plantate cu arbori.

Imprejmuirile vor fi realizate fie transparent, fie cu gard viu. Înălțimea gardurilor va fi către stradă de 1,50 m din care 0,30 m va fi un soclu opac.

III. Zonificarea functionala.

11. Unități si subunități funcționale

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

1. Zona de locuit. Cuprinde subzona:

CC1 - locuințe individuale și cuplate in condiții speciale de densitate redusă, realizabile punctual pe baza de studiu geotehnic și a expertizei geotehnice.

2. Zona de circulație. Cuprinde subzonele:

- drumuri existente modernizate, carosabil nou, parcaje, trotuare, alei pietonale

3. Zona spațiilor verzi. Cuprinde subzonele:

- plantații de aliniament

- spații verzi cu dotări

4. Zona echipari edilitare

IV .Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

• ZONA DE LOCUIRE

CC1-Locuinte individuale și cuplate cu D+P+E+M și D+P+M

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

- Utilizare funcțională:

Utilizari admise: locuinte individuale izolate si cuplate;

- Caracteristici ale parcelelor:

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maxima admisă la clădirii de 12 x 15 metri la clădirile dispuse in regim de construire izolat si de 12 x 16.50 la clădirile construite cuplat; suprafata minima este de 500 mp pentru clădirile izolate si de 800 mp pentru cele cuplate si un front minim la strada de 12 m; adancimea parcelei este mai mica sau egala cu lățimea; parcela este accesibila dintr-un drum de servitute.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage de la axul drumului cu o distanța de minim 13.00 metri.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Clădirile vor fi dispuse cuplat și izolat si se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 1m și maxim jumătate din înălțimea la cornisă măsurată in punctul cel mai inalt față de teren dar nu mai puțin de 3.00 metri.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată in punctul cel mai inalt față de teren dar nu mai puțin de 5.00 metri.

- Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Pe aceeași parcela se pot amplasa doua clădiri cuplat. Se recomandă amenajarea unui demisol pentru adaptarea clădirilor la teren care va include si garajele.

- Circulații si accese

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

- Aspectul exterior al clădirilor

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

- Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Pentru instalațiile de apă si canal se vor prevedea galerii ramforsate. Toate noile branșamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare.

- Imprejmuiri - gardurile la strada vor avea inaltimea de 1,5 ml din care un soclu opac de 0,30 ml si o parte transparenta de 1,2 ml dublata sau

nu de un gard viu. Gardurile spre limitele separatoare vor putea fi opace cu înalțimi de maxim 2,00m.

Coeficientul general de ocupare și utilizare al terenului

- LIMITA REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+E+M spre str. B.P.Hașdeu și D+P+M spre str. Eminescu,

pentru locuințe familiale

Înălțimea maximă admisibilă: D+P+E+M,

Locuințe familiale individuale: 500.00mp

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): 25.00%

Coeficient maxim de ocupare al terenului (CUT):

CUT max. Pentru înălțimi D+P+E+M = 0.90 ADC/mp teren

- LIMITA REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+E+M spre str. B.P.Hașdeu și D+P+M spre str. Eminescu,

pentru locuințe familiale cuplate

Înălțimea maximă admisibilă: D+P+E+M,

Locuințe individuale cuplate 800mp

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): 25.00%

Coeficient maxim de ocupare al terenului (CUT):

CUT max. Pentru înălțimi D+P+E+M = 0.90 ADC/mp teren

V. Unitati teritoriale de referinta

1. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR COMPONENTE

Având în vedere că P.U.Z.-ul „Parcela de pe str. Bogdan Petriceicu Hașdeu Nr topo. 3146/1” este o zonă de locuire în intravilan cu terenuri proprietate particulară materializate pe cât posibil după următoarele criterii:

- a. construcții dispuse izolat pe teren minim de 500 mp cu front la stradă de minimum 12 m
- b. construcții dispuse cuplat pe teren minim 800 mp și cu front la stradă de minimum 12 m
- c. construcțiile față de aliniament vor fi retrase cu 4 m și dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și normele actuale

Condiții tehnice de construire

Art. 2.16. Gabarit, suprafață teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri se determină prin planuri verticale, perpendicular

pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și prin planurile înclinate față de orizontală, pentru acoperire.

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

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

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

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

Împrejmuiri, mobilier urban, spații libere și plantate

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

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

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

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

- la expirarea autorizației, construcțiile vor fi dezafectate revenindu-se la starea inițială;
- construcțiile provizorii vor fi retrase la minim 2.00 m de la aliniament, în interiorul parcelei.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Întocmit,
Arh. Corneliu Zebacinski



CAIET DE SARCINI

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

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

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

Se procedează după cum urmează:

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

Planul de reparcelare a ținut cont în măsura în care aceasta a fost posibilă, de limitele de proprietate actuale ale parcelelor.

4.Sarcini cu privire la terenurile proprietarilor:

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

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

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



Întocmit,
Arh. Corneliu Zebacinski



Anexe:

Anexa nr.1. REGULAMENT DE CONSTRUIRE

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:	- înălțimea construcțiilor nu poate depăși 10.00 m., măsurată între cota parterului $\pm 0,00$ și cornișă, cu regim de înălțime,, D+P+M și D+P+E+M ” - se admit depășiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornișa clădirii învecinate în cazul cuplărilor
INPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR:	- zona de implantare este definită de planul de parcelare între limitele precizate; - construcțiile preconizate vor fi amplasate „la aliniament” min.13m de la axul drumului; - orientarea fațadei principale este indicată în planul de parcelare. - retragerile din planurile inițiale vor fi de până la 4 m
ACOPERIȘURI:	- pante cuprinse între 10 și 37°; - iluminarea încăperilor la mansardă se poate realiza și prin ferestre tip „Velux” - învelitorile vor fi realizate obligatoriu din țiglă sau tablă tip țiglă „LINDAB”
STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:	- parcare mașinilor mici va fi asigurată numai în interiorul parcelei sau în zona retrasă; - parcare mașinilor mici nu va împiedica accesele și fluxurile pe căile de circulație.
ACCES E OBLIGATORII:	- accese carosabile pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate în baza normelor pentru trafic greu; - acces carosabil(arteră de circulație de cat.III - a) de interes local realizat din două benzi de circulație,prevăzut cu trotuar, zonă verde - parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
ÎMPREJMUIRI:	- împrejmuirile, gardurile la stradă vor avea 1.50 m din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă de 1.20 m, dublată sau nu de un gard viu. - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.00 m care vor masca spre vecini garaje. - Împrejmuirile vor fi construite: - fie conform modelelor indicate de proiectant; - fie în urma consultării cu proiectantul Planului de Parcelare.
SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE	- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor f tratate ca grădini de fațadă - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuarele de gardă vor fi înnebrite și vor fi plantate cu un arbori - pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese
ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:	- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje - toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș sau terase -- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea garajelor și anexelor - toate imitațiile de materiale sunt interzise; - este obligatoriu plantarea a cel puțin un arbore cu tulpină mai înaltă de 4 m pentru fiecare 100 mp din lot.

SERVITUȚI:

- Viza arhitectului coordonator pentru fiecare permis de construire (chiar și pentru împrejurimi).
- Respectarea măsurilor necesare în vederea construirii menționate în capitolul 7 din raportul de expertiză geotehnică ce face parte integrantă din prezentul PUZ.

Anexa nr.1.1 LISTA LUCRĂRILOR EDILITARE

DOMENIUL DE ACTIVITATE	L U C R Ă R I	MATERIALE
• Alimentare cu apă:	- Conductă de racord; D = 100 mm. - Rețele incintă; D = 50 ÷ 75 mm.	Oțel. Oțel.
• Canalizare menajeră și pluvială:	- Menajer: Conduțe: D = 250 mm - Pluvial: Conduțe: D = 250 mm	Beton. Beton.
• Electricitate:	- Linii subterane - Post de transformare de 160 KVA.	- Montat îngropat
• Gaze naturale	- linii subterane	Oțel
• Telecomunicații:	- linie de telefonie	Cabluri telefonice cu fibră optică
• Circulații:	- străzi categoria IV - a; - trotuare;	Fundații din balast ;Strat rezistent din beton de ciment;îmbrăcămintă asfaltică;fundații din nisip;suprastructură din dale beton.
• Iluminat public:	- stâlpi stradali	- țevă cu profile rotunde
• Plantații:	- în spații verzi de aliniament, libere și plantate	- gazon, flori anuale și perene arbuști și arbori, gard viu. - se recomandă speciile de salcâm, fag, plop, frasin
• Împrejmuiri:	- amenajare la aliniament;	- de 1,50 m înălțime, cu soclu opac de 0.30m din beton sau zidarie de caramida si parte transparenta de 1,2 m dublate sau nu de gard viu.

Anexa nr.2 SARCINI DE REALIZARE ȘI INTREȚINERE

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

ANEXA ___ la HCL 179/9.06.09
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Pop Eugen



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Potrovița Stelian
POTROVIȚA STELIAN