



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.359 din 21 decembrie 2009

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - „ZONĂ DE LOCUIT – GRĂDINA DOCHIEI – ZALAU”

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:-Referatul Serviciului de Urbanism și amenajarea teritoriului 53.823/26.10.2009
;Rapoartele comisiilor de specialitate,

-prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională;

-Dispoziția primarului municipiului Zalău nr.7710/26.10.2009 privind aprobarea Avizului de oportunitate în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ DE LOCUIT – GRĂDINA DOCHIEI – ZALAU” și Certificatul de urbanism nr.504/19.05.2009,

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;

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 – GRĂDINA DOCHIEI – ZALAU”, în vederea construirii de locuințe unifamiliale izolate, cu regim de înălțime maxim D+P+E+M, suprafața minimă lot 450 mp, front minim la stradă 12 m iar pentru Strada 2 și Strada 4 lățimea carosabilului să fie 7 m pentru a asigura continuitatea cu strada I. Ghergariu.*

În vederea eliberării AC, se va solicita prin CU verificarea la cerința AF a soluțiilor de fundare propuse.

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



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR

Potroviță Stelian

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA DE LOCUIT – GRADINA DOCHIEI ZALAU

FISA PROIECTULUI

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA DE LOCUIT – GRADINA DOCHIEI – ZALAU

Proiect nr.: 41 / 2009

Beneficiari: Crecan Ioan Gheorghe, Pusok Attila-Arpad,
Stanca Nicolae Viorel, Stanca Veronica Lenuta,
Toth Sandor, Patcas Ioan, Simon Mariana,
Nemeti Gergely, S.C. T.R. Construction S.R.L.,
Matei Teodor-Aurelian, Terhes Nicolae, Dan
Radu, Ureche Ioan, Bara Radu, Grec Dorut,
Bulgar Ciprian, Neag Florin, Terdic Marius

Proiectant general:

S.C. DAST COMSERV S.R.L.
CLUJ-NAPOCA

Fază de proiectare:

P.U.Z.

Data elaborării:

Iunie 2009



COLECTIV DE ELABORARE:

Şef proiect: Arh. S. Cosoveanu



Urbanism: Arh. S. Cosoveanu



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

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

Edilitare: ing. CRISAN RODICA.....

A handwritten signature, likely belonging to Crisan Rodica, is written over the line following her name.

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	7
2.2. Incadrare in localitate	7
2.3. Elementele cadrului natural	8
2.4. Circulatia	11
2.5. Ocuparea terenurilor	12
2.6. Echipare edilitara	13
2.7. Probleme de mediu	13
2.8. Optiuni ale populatiei	14
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	16
3.2. Prevederi ale PUG	17
3.3. Valorificarea cadrului natural	17
3.4. Modernizarea circulatiei	18
3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici	19
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	21
3.7. Protectia mediului	25
3.8. Obiective de utilitate publica	26
4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	28

Volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale	
1. Rolul RLU	30
2. Baza legala a elaborarii	30
3. Domeniul de aplicare	32
II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor	
4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit	33

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	34
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	36
7. Reguli cu privire la asigurarea accesului obligatoriu	37
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara	38
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	39
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui	39
11. Reguli cu privire la amplasarea cladirilor in zona de protectie LEA	40
Anexele regulamentului	41
III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA	
11. Unitati si subunitati functionale	45
IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale	45
V. Unitati teritoriale de referinta	52
Anexe	
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. Reglementari-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. 504 din 19 mai 2009, emis de Primaria Municipiului Zalău.

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

Planul urbanistic zonal se corelează cu prevederile documentațiilor din zona cu planul urbanistic general local, propunându-se realizarea acestuia pe o suprafață de 12.29 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, cuprinde suprafețe de teren situate în intravilanul municipiului Zalău și suprafețe de teren situate în extravilanul municipiului, la limita intravilanului. Tema proiectului este parcelarea terenului și urbanizarea zonei cu locuințe unifamiliale izolate, cu un regim de înălțime maximă de D+P+E+M. Suprafața de teren studiată ce cuprinde atât teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, cât și teren domeniu public este de 12.29 ha. Menționăm că suprafața de teren studiată se învecinează în părțile de nord și de est cu terenuri situate în intravilan cu case de locuit existente, aflate în zona Grădina Poporului, strazile I. Ghergariu, Marin Sorescu, Ion Creangă, I. Mango și George Cosbuc.

Zona studiată cuprinde terenuri situate în intravilanul municipiului și terenuri situate în extravilan, 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 de a parcela zona studiată și de a analiza posibilitățile introducerii în intravilan a suprafeței de 5,48 ha existente în extravilanul municipiului, 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 normale în zona – autos și pietonale, parcuri și va stabili priorități, permisivități în ceea ce privește obiectivele propuse.

Conform documentației - Plan Urbanistic Zonal în Municipiul Zalău zona Andrei Muresan-G. Cosbuc- Decebal – Proiect nr. 94/1997 elaborat de S.C. ART PROIECT SRL – Zalău, zona situată în intravilanul municipiului, din suprafața studiată, a fost cuprinsă în respectivul PUZ, fiind reprezentată de unitatea teritorială C3. Pentru această zonă s-au prevăzut construcții cu regim de înălțime D+P+2E sau D+P+E+M, suprafața minimă lot 300 mp, POT- 35%, CUT-1,1.

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 apărarea 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. Timișoara.

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

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

- Plan de amplasament și de delimitare a corpului de proprietate pentru strazile I. Ghergariu, I. Creanga și M. Sorescu.
- Plan Urbanistic Zonal în Municipiul Zalău zona Andrei Muresan-G. Cosbuc- Decebal – Proiect nr. 94/1997 elaborat de S.C. ART PROIECT SRL – Zalău;
- Echipare tehnico-edilitară, acces carosabil și pietonal pentru parcelele "gradina Poporului Vest" din Municipiul Zalău – Pr. Nr. 3159/2005, elaborat de S.C. PROCONSAL S.A. Zalău.
- Studiul topografic al zonei
- Studiul geotehnic

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

De-a lungul anilor terenul studiat a avut diverse functiuni de natura agricola: pasune si teren arabil. In prezent zona studiata a ajuns sa fie marginita in partea de Est si Nord cu zone (PUZ Zona A. Muresan, G. Cosbuc- Decebal) avand functiunea de locuire. Terenul studiat este partial in intravilanul si partial in extravilanul Municipiului Zalau.

Accesul la parcelele studiate se realizeaza de pe strazile G. Cosbuc, I. Ghergariu, I. Creanga, M. Sorescu, I. Mango si de pe drumurile de servitute ce traverseaza zona. Terenul aferent zonei studiate este liber de sarcini si are categoria de folosinta pasune si teren arabil.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

In conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor si a constatarilor de pe teren, zona se inscrie ca amplasament intr-un cartier de locuinte, care in ultimii ani s-a dezvoltat puternic si gratie potentialului peisagistic deosebit.

Pentru terenul situat in intravilanul Municipiului Zalau o fost realizat un PUZ - Zona Andrei Muresan-G. Cosbuc- Decebal in anul 1997, teren care conform acestui PUZ este cuprins in unitatea teritoriala C3. De la realizarea acestui PUZ, pana in prezent zona studiata s-a dezvoltat foarte putin in ceea ce priveste construirea pe aceste terenuri, iar proprietatile respective au suferit modificari in ceea ce priveste proprietarii si parcelarile initiale.

Zona situata in extravilan cu categoria de folosinta pasune a ramas nestudiata in PUG 2000, iar ulterior nu au existat studii de specialitate pentru aceasta.

- Potential de dezvoltare.

Interesul proprietarilor de terenuri din zona este unul ridicat, in sensul dorintei manifestate de a construi cladiri de locuit pe parcelele proprietate personala. Zonele vecine dispun de utilitati necesare: energie electrica, apa potabila din reseaua publica, canalizare, gaze naturale.

2.2. Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

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

NORD

- strada George Cosbuc

EST

- teren privat – proprietati particulare, intravilan, strada I. Ghergariu;

SUD

- str. M. Sorescu, padure;

VEST

- drum de pamant, proprietati particulare si padure;

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării cu domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Viitorul ansamblu de locuințe unifamiliale va avea o poziție relativ marginasă, beneficiind de aceleași facilități ca zonele învecinate. Accesul se va stabili prin strada I. Ghergariu, str. I. Creanga, str. I. Mango, str. M. Sorescu și G. Cosbuc.

Zona va fi ușor accesibilă atât în ceea ce privește accesul auto și pietonal cât și cooperarea cu domeniul edilitar, în zona existând rețelele necesare racordării noilor construcții (rețele deja existente sau care sunt în curs de finalizare).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții 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 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 temperaturile zilnice devin pozitive din 18 Februarie și se mențin până la 16 Decembrie.

- Umezeala relativă a aerului reprezintă în medie de 72 unități. 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. Ceața face parte din categoria hidrometeorilor și este suspensia în atmosferă a picăturilor de apă sau a cristalelor de gheață de dimensiuni foarte mici care reduc vizibilitatea. Viscolul ca fenomen meteorologic este nesemnificativ dar prezintă și perioade în ultimii ani cu intensitate mai mare din Câmpia Vestivă. Poleiul este un fenomen specific iernii dar are o frecvență redusă prezentându-se

doar 0,5 cazuri/an. Principalele fenomene meteorologice: grindină slabă, vânt, ploi, însoțire normală.

Concluzii: zona 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 pe malul stâng al văii Zalăului și cuprinde porțiuni de terasă superioară și versanți cu panta de maxim 10 %. Terenul se situează la altitudini variind între valorile de 203 m și 223 m față de nivelul Mării Negre.

Condiții hidrogeologice

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

Clima

- Specificul zonei este continental - moderat.
- 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). Căldura prezintă o frecvență ridicată mai ales toamna, vară și iarnă.

Condiții geotehnice

GEOLOGIA

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este situat în bazinul neogen al Simleului. Rocă de bază este reprezentată prin argilă marnoasă cenușie 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 de 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 periclita stabilitatea terenului.

STRUCTURA TERENULUI

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

0,00 – 0,40 m sol vegetal

0,40 – 3,50, max. 4,5 m , de obicei cu grosimea de 0,30 – 1,20 m complex argilos prafos (silty clay după SR EN 14688/2002) constituit dintr-

o argila prafoasa plastic vartos, cafenie, cu cruste si concretiuni limonitice (feruginoase) si concretiuni calcaroase.

3,50 (max. 4,50 m) – 6,00 m complex argilos de culoare vinetie, plastic tare (clay dupa SR ISO 14688-1/2) constituit dintr-o argila vinetie cu concreiuni calcaroase.

ADÂNCIMEA DE FUNDARE

Luand in considerare conditiile naturale, morfologia terenului si caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare se dau urmatoarele conditii de fundare:

Terenul de fundare – conform SR EN ISO14688 – 2004 se va calcula la stare limita de deformatie. Pentru aceasta se dau urmatorii parametrii de calcul la constructiile ce se vor executa:

Se va funda la adancimea minima de 1,20 m fata de cota terenului cu conditia incastrarii minim 40 cm in stratul bun de fundare.

Pentru argila galbena se dau urmatorii parametrii:

$\gamma = 18.4 \text{ kN/mc}$ (greutatea volumetrica)

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

$c = 3.5 \text{ kPa}$ (coeziunea)

Avand in vedere faptul ca cladirea proiectata se incadreaza in cf. NP 074/2007 la categoria geotehnica 1, risc geotehnic 1, la predimensionarea fundatiilor se pot lua valorile din STAS.

La predimensionarea fundatiilor se poate lua presiune conventionala: $P_{\text{conv}} = 220 \text{ kPa}$ 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:

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

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 cu grad de seismicitate VI.

Conform normativului P100-1-2006 zona localitatii Zalau se încadrează în zona de seismicitate de calcul F cu valori de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0.08 g$ și perioada de colț $T_c = 0.7 \text{ sec}$.

RECOMANDĂRI

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 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 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 vegetatie arboricola de talie mare la mai puțin de 4,00 m de constructie.

2.4. Circulatia

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

Zona studiata este legata de localitate prin intermediul strazilor existente I. Ghergariu, I. Creanga, M. Sorescu, I. Mango, G. Cosbuc, strazi care actualmente sunt partial asfaltate (G. Cosbuc) sau pietruite iar unele sunt de pamant necesitand lucrari de modernizare si corectare a dimensiunilor gabaritice. Pentru strazile I. Ghergariu, M. Sorescu, I.

Creanga, I. Mango se desfasoara in prezent lucrari de modernizare si de realizare a retelelor edilitare stradale. Pe zona studiata exista drumuri de pamant folosite pentru acces la loturile de pamant existente in zona.

- Capacitati de transport, greutati in fluanta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi.

Zona nu dispune de strazi modernizate. Pentru strazile I. Ghergariu, M. Sorescu, I. Creanga, I. Mango se desfasoara in prezent lucrari de modernizare si de realizare a retelelor edilitare stradale. Se doreste modernizarea cailor de acces si amenajarea unor noi strazi si drumuri de servitute care sa deserveasca toate parcelele din zona.

2.5. Ocuparea terenului

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Pe zona studiata se afla o singura constructie cu destinatia de locuinta in curs de finalizare. Marea majoritate a terenului este agricol, avand folosinta actuala de pasune si gradini.

- Relationari intre functiuni

Terenul studiat este situat atat in intravilan (fara studii recente de specialitate) cat si in extravilanul municipiului, la limita intravilanului. Se are in vedere mobilarea zonei cu locuinte.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe zona studiată este construita o casa de locuit. In raport cu suprafata totala procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare sunt neglijabile.

$$\text{POT} = \text{Sc}/\text{ST} \times 100 ; 206 \text{ mp} / 12,29 \text{ ha} \times 100 = 0.16 \% , \text{ deci}$$

Procentul de ocupare a terenului este 0.22%

Iar coeficientul de utilizare în momentul de față este:

$$\text{CUT} = \text{Sd}/\text{ST} ; 618 \text{ mp} / 12,29 \text{ ha} = 0.005$$

- Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiată exista o locuinta, in faza de construire „la rosu”.

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

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

- Asigurarea cu spatii verzi

Pe terenul studiat, spatiile sunt ocupate cu pajisti. Spațiile verzi a zonei vor fi asigurate prin zonele ce raman in jurul cladirilor construite, spatii verzi amenajate. Zona nu dispune de spatii verzi amenajate.

Zona studiata este delimitata in partea de Sud de padure.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Zona nu prezinta riscuri naturale. Conform studiului geo-tehnic elaborat, zona este favorabila pentru executarea constructiilor, cu luarea de masuri specifice pentru terenuri in panta, cu substrat argilos .

2.6. Echipare edilitara

- Studiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport a energiei electrice, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale)

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

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada I. Creanga exista un post de transformare 20/0,4 kV si retele aeriene executate cu cond.TYIR, montate pe stalpi de beton , care alimenteaza casele din strazile existente.

Alimentarea cu apă potabilă

Zona dispune de retele de apa potabila din PE Dn 63-110 mm pe strazille: I. Creanga, si Cosbuc, la o distanta de cca. 50 de metri de zona studiata.

Retele de canalizare

Zona dispune de retele din PVC Dn 315 mm pentru colectarea apelor uzate menajere, pe aceleasi strazi (I.Creanga si Cosbuc) la o distanta de cca. 50 m.

Alimentare cu gaz metan

Pe terenul care face obiectul zonei studiate nu există rețele de alimentare cu gaze naturale. Acest gen de rețele se regasesc in sa pe strazile I. Creanga si Cosbuc in imediata vecinatate.

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 rețelilor de gaz metan, și utilizarea gazului pentru încălzirea locuințelor, prepararea hranei și prepararea apei calde menajere, utilizând cazane individuale.

Retele de telefonie

Pe terenul care face obiectul analizei nu sunt retele de telefonie fixa. Semnalul de telefonie mobila este f. bun pentru principalele retele care activeaza pe teritoriul judetului.

- Principalele disfunctionalitati

Desi o parte din suprafata studiata este situata in intravilan, zona nu a cunoscut o dezvoltare a echiparii edilitare, neexistand nici o retea. Retele edilitare se vor rezolva prin PUZ-ul de fata.

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 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 diferitelor proprietari având statutul de teren rural (fânețe). Cadrul natural, poziția și suprafața mare neamenajată este propice pentru a se executa mobilare cu construcții de locuințe.

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

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
Nu sunt riscuri naturale și antropice majore; de asemenea zona este ferită până în prezent de factori poluanți
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona:
 - torentul situat în partea de vest a amplasamentului;
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu este cazul.
- Evidențierea potențialului balnear și turistic
Nu este cazul.

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 initiativa proprietarilor. Datorita faptului ca terenul studiat se invecineaza cu un cartier existent si este deasemenea invecinat de constructii care au fost autorizate de primarie, in mod firesc, considera ca zona din punct de vedere urbanistic, trebuie sa aiba 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 20 m orientata pe directia Est-Vest.

Panta medie este de cca. 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 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 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 $p_{conv} = 220$ 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 parțial în intravilan și parțial este în extravilanul municipiului Zalău.

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+E+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.

Numarul de locuitori estimat pentru viitorul ansamblu de locuinte construit este de aproximativ 676 locuitori. Zona va beneficia de serviciile si institutiile aflate in zona Gradina Poporului si in zona centrala.

3.4. Modernizarea circulatiei

In zona studiata strazile existente au fost propuse pentru modernizare si extinderea acestora cu fire noi de circulatie. Pentru strazile I. Ghergariu, I. Creanga, M. Sorescu, I. Mango, exista lucrari de modernizare aflate in derulare. Strazile noi propuse pentru zona studiata in PUZ vor continua strazile existente.

Strada nr. 1, cu latimea de 9.00 m, cu continuare din strada L. Ghergariu, prezinta un carosabil de 7 m, 2 fire de circulatie auto si trotuare de 1,00 m latime de o parte si de alta.

Strada nr. 2, cu pornire de la intersectiile strazilor I. Creanga si L. Ghergariu, va avea o latime de 6,00 m, doar parte carosabila.

Strada nr. 3, cu latimea de 14,50 m, va face legatura intre strada nr. 8 (continuarea strazii M. Sorescu) si strada G. Cosbuc. Aceasta va avea un carosabil de 7,00 m., 2 fire de circulatie, zona verde cu latimea de 1,00 m de o parte si de alta a carosabilului si trotuare de 1,50 m de o parte si de alta. In partea vestica a strazii s-a prevazut un sant cu latimea de 1,50 m ce va colecta apa de pe versantul din zona.

Strada nr. 4 cu o latime de 12.00 m, prezinta un carosabil cu latimea de 7.00 m, 2 benzi de circulatie, spatiu verde de 1.00 m latime de o parte si de alta a carosabilului si trotuare cu latimea de 1.50 m de o parte si de alta. Aceasta face legatura intre strada nr. 8 si strada G. Cosbuc. Strada nr. 4 va cuprinde si o portiune ce se va fi continuarea strazii I. Mango.

Strada nr. 5 cu un carosabil de 6,00 m, respectiv 8,00 (1+6+1) m va fi o strada infundata. Aceasta va porni din strada nr. 4. Aceasta va prezenta la capat o zona de intoarcere tip T.

Strada nr. 6 cu o latime de 6,00 m, va fi de asemenea o strada infundata, avand doar carosabil si va porni din strada nr. 4 (continuarea strazii I. Mango). Aceasta va prezenta la capat o zona de intoarcere tip T.

Strada nr. 7, cu o latime de 12.00 m, face legatura intre strada I. Mango si intersecta strazilor M. Sorescu, I. Neculce si strada nr. 8. Aceasta prezinta un carosabil de 7,00 m., 2 fire de circulatie, zona verde cu latimea de 1,00 m de o parte si de alta a carosabilului si trotuare de 1,50 m de o parte si de alta.

Strada nr. 8, cu o latime de 12,00 m, porneste de la intersecta strazilor nr. 7, I. Neculce si str. M. Sorescu si se termina la intersectie cu strada nr. 3. Aceasta prezinta un carosabil de 7,00 m., 2 fire de circulatie, zona verde cu latimea de 1,00 m de o parte si de alta a carosabilului si trotuare de 1,50 m de o parte si de alta.

Strada nr. 9, (L. Ghergariu) prezinta, pe portiunea ce se vecineaza cu zona studiata in partea de est, un carosabil de 7,00 m., 2 fire de circulatie, zona verde cu latimea de 1,00 m de o parte si de alta a carosabilului si trotuare de 1,50 m de o parte si de alta. In partea vestica mai prezinta inca o zona de 1,00 m latime de spatiu verde si un sant de 1,50 m latime.

Strazile I. Creanga, M. Sorescu si G. Cosbuc vor pastra sectiunile initiale propuse prin proiectele : "Plan Urbanistic Zonal in Municipiul Zalau zona Andrei Muresan-G. Cosbuc- Decebal" – Proiect nr. 94/1997 elaborat de S.C. ART PROIECT SRL – Zalau si "Echipare tehnico-edilitara, acces carosabil si pietonal pentru parcelele "gradina Poporului Vest" din Municipiul Zalau – Pr. Nr. 3159/2005, elaborat de S.C. PROCONSAL S.A. Zalau.

Elementele geometrice ale strazilor au tinut cont de natura terenului si de respectarea prevederilor STAS 10144/1-80 si 10144/3-81 - Elemente geometrice si caracteristici strazi. Viteza maxima permisa de elementele geometrice este 50 km/h.

Toate strazile sunt prevazute cu trotuare cu latimea de 1 m, acolo unde spatiul o permite fiind propuse si zone verzi cu latimea de 1,00 m de o parte si de alta a carosabilului.

La realizarea intersectiilor s-a tinut cont de prevederile "Normativului privind amenajarea intersectiilor la acelasi nivel" - CD 173-2001, elementele geometrice rezultate pentru intregul sistem al retelei stradale permit accesul fara probleme al tuturor masinilor si utilajelor de interventie in caz de necesitate.

A fost prevazuta si posibilitatea introducerii transportului public de calatori in zona, prin prevederea de alveole de stationare pe Strada 3.

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

Pe terenul studiat se prevede o zona functionala si anume :

- LV1 Zona construabila cu locuinte individuale cu D+P+E+M

Prin prezentul P.U.Z. se asigura amplasarea a 169 de case cu regim maxim de inaltime demisol, parter, etaj si mansarda. Fronturile la strada au tinut cont de proprietatea asupra terenurilor care a fost determinanta in constituirea ansamblului care s-a dorit a fi unul armonios organizat. S-a prevazut pe fiecare proprietate cite o casa de locuit unifamiliala.

Retragerile viitoarelor constructii este prevazuta a se face de regula la 5.00 m de la aliniament (limita parcelelor la drum).

In zonele unde parcelele au o adancime mai redusa s-a propus ca retragerea de la aliniament (limita parcelelor la drum) sa fie de 3.00 m.

In functie de situatie ele au tinut cont de rezolvarea corecta a retelei stradale.

Fata de limitele laterale s-a prevazut o retragere diferentiata, pentru a se asigura un maxim de degajare a fatadelor ; astfel, una din laturile cladirilor se va amplasa la min. 1 m fata de limita proprietatii, lasind libere 3 fatade, asigurind insorirea incaperilor si o distanta decenta fata de vecini.

Regimul maxim de inaltime propus va fi de $S(D) + P + 1^E + M$, corespunzind la locuinte unifamiliale.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) va fi de 30%, iar coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) va fi de max. 1,2.

Se prevede 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.

Imprejmuirile se vor realiza in sistem semiopac, dublate de gard viu; inaltimea maxima a imprejmuirii va fi de 1,80 m.

Locuintele se vor bransa obligatoriu la rețelele de canalizare din zona. Pentru colectarea gunoiului menajer fiecare locuinta va fi dotata cu pubele.

BILANT TERITORIAL

		EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	ZONA AFERENTA LOCUINTE	0,25	2,03	9,96	81,04
LV1	ZONA CONSTRUIBILA CU LOCUINTE D+P+E+M CU LOT MINIMAL DE 450.00 mp	0,0206	0,16	2,988	30
	ZONA CU SPATII VERZI AMENAJATE IN INTERIORUL PARCELELOR	-	-	3,984	40
	ZONA DESTINATA ACCESELOR, PARCARILOR, DRUMURI SI ALEI PIETONALE IN INTERIORUL PARCELELOR	-	-	2,988	30
	TOTAL	0,0206	2,03	9,96	100
SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE					
2.	ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, DRUMURI SI ALEI PIETONALE CU ELEMNTE ADIACENTE, ALEI DE LEGATURA SI TROTUARE	1,65	13,43	1,94	15,78
3.	ZONA AFERENTA DOTARILOR ECHIP. EDILITARA	-	-	-	-
4.	ZONA SPATIU VERDE AMENAJAT LA DRUM	-	-	0,39	3,18
5.	TEREN NEAMENAJAT	10,614	84,54	-	-
T O T A L		12,29	100	12,29	100

INDICI URBANISTICI

	OBIECTIVELE PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT % (PROPUS)	Construcții locuinte	30%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT mp/Ad (PROPUS)	Construcții locuinte	1.2

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apă

Sursa de alimentare cu apa a imobilelor propuse este rețeaua de apa potabila din strada I. Creanga si Cosbuc. Dupa cota de amplasare a imobilelor, apa potabila poate fi distribuita in mod gravitational existand in cele doua zone (respectv strada I. Creanga si Cosbuc) statii de pompare cu hidrofor, fapt ce nu impune realizarea de noi statii de pompare.

Se va executa :

- Extindere de rețea de apa cu Dn 63-110 mm din PEID Pn 10 bar cu o lungime totala de 2200 m.
- Un numar de 169 branșamente de apă potabilă din conducte de Pe Dn 25 mm Pn 10 bar cu o lungime totala de 500 m
- 169 camine de apometru amplasate la limita de proprietate a imobilelor.

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 instalați interioare de apă rece, caldă și canalizare, cu preparare individuală a apei calde este de 120 l/om, zi. Coeficientul de variatie zilnica a debitului, K_{zi} , are o valoare cuprinsa intre 1.30 si 1.40 iar coeficientul de variatie orara K_o , are valoare 2.5

Zona de locuit Gradina Dochiei cuprinde un numar de 169 imobile propuse. Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un numar de 4 persoane / imobil. Astfel avem :

Necesar de apa locuinte	q_{sp} [l/omxzi]	N	k_{zi}	k_o	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [l/s]
	120	676	1.40	2.50	81.120	4.732	11.830

unde:

$$\begin{aligned}
 Q_{med\,zi} &= q_{sp} \cdot N / 1000 & [m^3/zi] \\
 Q_{max\,zi} &= k_{zi} \cdot q_{sp} \cdot N / 1000 \cdot 24 & [m^3/h] \\
 Q_{max\,orar} &= k_o \cdot k_{zi} \cdot q_{sp} \cdot N / 24 \cdot 1000 & [l/s] \\
 q_{sp} &\text{ - necesarul specific de apă rece și apă caldă} & [l/om \cdot zi] \\
 Q_{med\,zi} &\text{ - debit de apă mediu zilnic} & [m^3/zi] \\
 Q_{max\,zi} &\text{ - debit de apă maxim zilnic} & [m^3/h] \\
 Q_{max\,orar} &\text{ - debit de apă maxim orar} & [l/s] \\
 k_{zi} &\text{ - coeficient de variație a debitului zilnic de apă} \\
 k_o &\text{ - coeficient de variație a debitului orar de apă} \\
 N &\text{ - numărul de persoane}
 \end{aligned}$$

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

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 accesoriiile 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. I. Creanga și Cosbuc.

Rețeaua de canalizare propusă cu diametrul de 250 mm din PVC va urmări traseul axului drumului fiind executată în paralel cu cea de 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%. Pentru situațiile în care traseul conductelor rețelei de canalizare străbate proprietăți private se va solicita acordul proprietarilor.

Se va executa :

- Rețea de canalizare cu Dn 250 mm din PVC cu o lungime totală de 2200 m.
- 169 racorduri de canalizare cu Dn 160 mm din PVC cu o lungime totală de 845 m.
- Camine de racord amplasate la limita de proprietate – 169 bucăți
- Camine de vizitare pe rețea (cf. STAS 3051/91) – 60 bucăți

Rețelele interioare de canalizare menajeră 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 apă locuinte	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [l/s]
	120	676	1.40	2.50	81.120	4.732	11.830
Debit preluat la canalizare					64.896	3.786	9.464

Debitul maxim care se va evacua în rețea este debitul vasului de WC cu o valoare de 1.15 l/s caruia i se adaugă debitul maxim orar de 93.464 l/s, astfel debitul de dimensionare a rețelei de canalizare menajeră este de 10.614 l/s.

Alimentarea cu gaz metan

Gazele naturale vor fi utilizate pentru încălzire, preparare apă caldă menajeră și pentru prepararea hranei.

Alimentarea cu gaze naturale a locuințelor din zona studiată se va face din rețeaua existentă pe strada I. Creanga și Cosbuc prin extinderea rețelelor stradale. Extinderea rețelei de gaze se va face pe o lungime de 20

m pana la limita amplasamentului studiat. In incinta studiata retea de distributie va avea o lungime de 2300 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:

21 bransamente din teava Dn 32 mm PE 100 si L = 1,0 m

89 bransamente din teava Dn 32 mm PE 100 si L = 3,0 m

23 bransamente din teava Dn 32 mm PE 100 si L = 8,0 m

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

Pentru fiecare locuinta se estimeaza un necesar de:

- Incalzire si preparare apa calda $d_i = 2,80 \text{ mc/h}$
- Preparare hrana $d_i = 0,81 \text{ mc/h}$

Necesarul estimat de gaze naturale este de :

$169 \text{ locuinte} \times 3,61 \text{ mc/h} = 610,09 \text{ mc/h}$

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 retea de telefonie fixa. Pentru racordarea caselor prevazute in PUZ se prevede extinderea retelei de Tc existente prin montarea cablului de Ltc pe stalpi proprii sau comun cu LEA 0,4 Kv in functie de contractul de inchiriere intre FREE si Romtelecom.

Materiale necesare - Cablu Ltc de 75 perechi montat aerian .

Alimentarea cu energie electrica

Calculul puterii necesare :

Calculul puterii instalate si cerute se face in conformitate cu prevederile normativului PE 132/2003- Normativ pentru proiectarea retelelor de distributie publica .

Conform Anexa 2-Tabel 1.

Puterea instalata:

$P_i = 169 \text{ vile} \times 20 \text{ kw/vila} = 3380 \text{ kw}$

Puterea ceruta :

$P_c = 169 \times P_c \text{ vila} \times C_s = 169 \times 3,5 \text{ kw/vila} \times 0,51 = 301,665 \text{ kw}$

Coef. de simultaneitate $C_s = 0,51$ - pentru 169 consumatori , conf.Tabel 5.

$P_c = 301,665 \text{ kw}$

$I_c = 483,34 \text{ A}$

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor prevazute in P.U.Z se propune executarea unei linii electrice subterane de joasa tensiune in lungime de aproximativ 2100 m, cu montarea de firide de tip E in lungul traseului cablului electric. Din aceste firide se vor realiza bransamente electrice individuale, cu montare de blocuri de masura si protectie la limita fiecarei proprietati.

- Gospodarie comunală
- În cadrul zonei studiate prin prezentul P.U.Z fiecare locuinta va fi dotata cu pubele pentru colectarea gunoiului menajer

3.7. Protectia mediului

- Diminuarea pana la eliminarea surselor de poluare

Zona studiată este ferită de surse de poluare fiind amplasata intr-un cadru de proprietati cu terenuri si spatii verzi.

Toate constructiile vor beneficia de retele de utilitati tehnico-edilitare care vor functiona in sistem centralizat potrivit normelor tehnice si sanitare.

Canalizarea menajera se va cupla la reseaua de canalizare a municipiului.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului în vederea colectării corecte a apelor de pe suprafetele invecinate 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 si preepurarea apelor uzate.

Zona se va racorda la statia de epurare a apelor uzate a mun. Zalau.

- Depozitarea controlata a deseurilor

In ceea ce priveste depozitarea deseurilor aceasta se va realiza in mod controlat prin colectarea regulata de catre o firma specializata.

Din totalul de 0,9 - 1,0 kg de deșeu/locuitor/zi in mediul urban, o buna parte o constituie deseurile de ambalaje (hartie, carton, plastic, sticla, metal, lemn, in total aproximativ 52 kg/locuitor/an.

Primaria are sarcina de a introduce colectarea selectiva a deseurilor (Art. 49 din O.U.G. 78/2000 aprobată cu modificari prin Legea 426/2001). Se vor asigura recipiente de colectare selectiva a deseurilor pentru fiecare locuinta, care vor fi ridicate regulat de catre firma de salubritate ce deservește întregul municipiu.

Toate deseurile nereciclabile se vor transporta la o statie de transfer si apoi la depozitul zonal de deseuri al judetului 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. Se prevede ca pentru fiecare parcela se se amenajeze cel puțin 40% spatiu verde.

- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

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

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe amplasament;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor , brânșamentelor 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

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Pana în prezent nu a fost semnalată prezenta 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 că apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni 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 protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

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

- Circulația juridică a terenurilor între detinatori în vederea realizării noilor obiective de utilitate publică

Suprafața de aproximativ 12628.00 mp urmează să se exproprieze din terenul proprietate privată a persoanelor fizice și juridice în vederea soluționării lucrărilor propuse de interes comun, respectiv realizarea căilor rutiere și echipării edilitare potrivit normelor tehnice.

Suprafețele situate în zonele de protecție ale rețelelor edilitare (LEA) vor fi supuse servitutii de trecere și folosire de utilitate publică, fiind marcate ca atare pe planșe și înscrise în cartea funciara a parcelei.

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

3.7 Obiective de utilitate publica

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

Nr. crt.	Domenii (Denumirea)	Categoria de interes			Suprafata (mp)	Lun-gimea (ml)	Observatii
		N	J	L			
CAI DE COMUNICATIE							
1.	Modernizare strazi existente			•		2180	Se vor intocmi documentatii tehnice
2.	Amenajare alei si trotuare			•		4360	Se vor intocmi documentatii tehnice
GOSPODARIE COMUNALA							
3.	Amenajare platforma gospodareasca			•	-	-	Se va intocmi documentatie tehnica
INFRASTRUCTURA MAJORA							
4.	Infiiintarea retelei de alimentare cu apa potabila Dn 63-110 mm			•		2200	Se vor intocmi documentatii tehnice
5.	Executarea unui numar de 169 bransamente din conducte Pe Dn 25 mm			•		500	
6.	Camine de apometru			•			169 buc.
7.	Statie de pompare cu 2 pompe si vas tampon			•	-	-	-
8.	Hidranti de incendiu exteriori			•			1 buc.
9.	Infiiintare retea de canalizare menajera Dn 250 mm			•		2200	Se vor intocmi documentatii tehnice
9.	Executarea unui numar de 169 racorduri la retea - Dn 160 mm			•		845	
10.	Camine de racord			•			169 buc.
11.	Camine de vizitare			•			60 buc.
12.	Infiiintare retea stradala de canalizare pluviala			•		2100	Se vor intocmi documentatii tehnice - Rigole deschise acoperite cu dale
13.	Infiiintare retea de alimentare cu gaze naturale 90 si 63 mm			•		2300	Se vor intocmi documentatii tehnice
SISTEME DE PROTECTIA MEDIULUI							
21.	Plantarea fiecarei parcele cu pomi, arbusti, vita de vie			•			

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

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

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

Indici urbanistici P.O.T. max. 30 % , C.U.T. max. 1.2 , înălțimea construcțiilor H max. streasina = 11.00 m.

S-au prevăzut :

- Suprafețe destinate circulației pe drumuri principale și 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 Zalău, prin serviciile de specialitate cu atribuții de coordonare și urmărire în domeniu , va asigura aplicarea principiilor de dezvoltare durabilă a întregii zone.

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Ansamblul de locuinte propus prin prezentul P.U.Z. este actualmente situat atat intravilanul cat si in extravilanul municipiului. Propunerile formulate se incadreaza in specificul zonei invecinate, acela de locuire iar modificarile 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 intregii zone, 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.

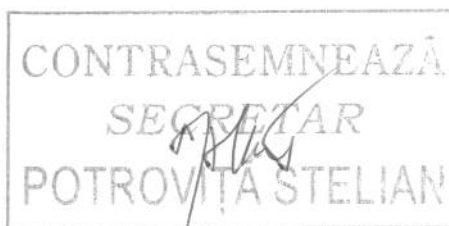
Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

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.

Întocmit,
Arh. Sorin Cosoveanu

Ing. Rodica Crisan



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 afla atat in extravilanul cat si in intravilanul municipiului Zalau si este proprietate particulara a persoanelor fizice si juridice si domeniu public (drumuri existente). Prin tema de proiectare se solicita schimbarea destinatiei terenului din pasune in zona de constructii cu locuinte cu regim de inaltime D+P+E+M. Pentru zona situata in intravilanul municipiului, zona pentru care s-a efectuat in anul 1997 un PUZ, se doreste reorganizarea ei prin reparcelare si se vor prevedea reglementari si prescriptii noi ce vor fi valabile pentru intreaga zona studiata in actualul PUZ.

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 urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 363/2006 - privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I - Rețele 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 studiată se are în vedere mobilarea terenului pentru executarea de construcții de locuințe.

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 căruia se aplică prevederile R.L.U. este zona studiată în actualul PUZ, zona adiacentă strazilor L. Ghergariu, G. Cosbuc, I. Mango, I. Creanga, M. Sorescu.

Condițiile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile P.U.G. referitoare la echiparea tehnico - edilitară, caile de comunicații cât și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

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

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 in 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 in 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 înregistreaza 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 posibilității creării circulațiilor nou propuse cât și a rețelilor tehnico-edilitare prevăzute în memoriul general.
- Completarea zonelor de locuințe și servicii conexe prin valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare.
- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai de către primăria Zalău cu avizul autorităților abilitate prin lege și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a prescripțiilor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelișuri, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

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

Activitatea de construire în zona studiată „PUZ – ZONA DE LOCUIT – GRADINA DOCHIEI- ZĂLAU” 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-edilitare 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, căilor 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 faza D.T.A.C. întocmite în acest scop.
- Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de cedarea gratuită, unde este necesar, a unei suprafețe de teren 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 identificat prin nr. Cadastral 4752/5/27/1.

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, faziile de siguranță și faziile de protecție.

- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșele de reglementări urbanistice (3, 5, 6 și 8 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.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară 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.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare intră 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 freactice
- 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.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile prezentului P.U.Z.

Orice intentie care nu se conformeaza celor avizate si aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar sa urmeze procedurile similare de avizare si aprobare urmate de prezenta documentatie.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

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

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primari conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism.

Spatiul verde amenajat pentru fiecare parcela va fi de minim 40% din suprafata totala detinuta (parcela).

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiuri:

- imprejmuiuri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

- împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor 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 fatadă, preferându-se arbuști decorativi, cu rol de fixare a terenului.

Spațiile neconstruite neocupate vor fi înierbate și plantate cu arbori.

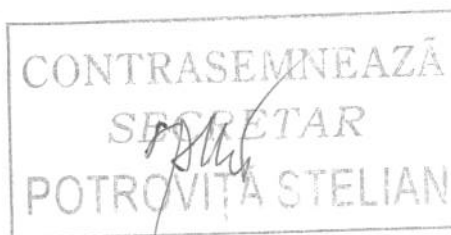
Se recomandă specii de salcam, fag, frasin.

Împrejuririle vor fi realizate fie transparent, fie dublate cu gard viu. Înălțimea gardurilor va fi către stradă de 1,80 m din care 0,30-0,50 m va fi un soclu opac.

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 20 kV (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). Pentru LEA 110 kV s-a prevăzut un culoar de protecție sanitară de 30 m (15 m de o parte și de alta din axul liniei).

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%.

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 m²/locuitor.

III. Zonificarea funcțională.

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, în condiții speciale de densitate redusă, realizabile punctual pe baza de studiu geotehnic. Se admit spații comerciale de mici dimensiuni pentru deservirea locuințelor din zona.

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 principală este cea de locuire. Se admit și spații comerciale de mici dimensiuni pentru deservirea locuințelor din zona.

IV .Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Art. 1 - Tipuri de subzone functionale

Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 - Utilizari permise

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

Art. 6 - Interdictii temporare:

Art. 7 - Interdictii 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 TERITORIALE DE REFERINTA LV1

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

LV1 - 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 dominanta a zonei

- rezidentiala;

Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei

- conform P.U.Z.;

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 - Utilizari permise

- locuinte individuale izolate avand dimensiuni reduse in plan;
- se admit spatii comerciale de mici dimensiuni pentru deservirea locuintelor din zona;
- se admit servicii si birouri profesionale, cu conditia ca suprafata desfasurata sa nu depaseasca 180 mp, sa nu genereze trafic intens sau poluare de orice tip;
- 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 intocmit, verificat si avizat conform legislatiei in vigoare.

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.
- autorizarea executarii constructiilor va fi conditionata de cedarea gratuita, unde este necesar, a unei suprafete de teren pe toata latimea parcelelor pentru a se putea realiza caile de circulatie la dimensiunile prevazute pentru zona respectiva si echiparii edilitare prevazute.
- autorizarea executarii constructiilor va fi conditionata de cedarea amintita mai sus si dupa obtinerea acordului scris din partea proprietarului drumului identificat prin nr. Cadastral 4752/5/27/1.

Art. 7 - Interdictii permanente:

- orice constructii 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 pre colectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc);
- depozite de orice fel.

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 3.00 m. respectiv 5.00, 6.00 sau 8.00 m (in functie de adancimea 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 1,00 m pentru loturile cu o latime mai mica si de 3,00 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, exceptie fac constructiile de pe unele parcele care sunt taravesate de linii electrice aeriene si care necesita amplasarea acestora la distanta fata de aceste linii, pentru aceste parcele se poate aproba amplasarea constructiilor la minim 1,00 m fata de limita posterioara;

- 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;

b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 3.0 m;

- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 12 - Accese carosabile

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:
- parcela este construibila numai daca se asigura un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
- acces carosabil la garaj de minim 2,5 m latime, accesul in panta va incepe de la 0,50 m de la limita proprietatii spre interior;
- acces carosabil pentru traficul greu in curte, pentru mijloace de stingere a incendiilor, de 3,00 m latime;
- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Art. 13 - Accese pietonale

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;
- acces pietonal de 1,50 m latime la locuinte;
- acces pietonal de 1,50 m latime la spatiile cu alte destinatii;

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

Art. 14 - Racordarea la retelele existente

- conform P.U.Z.
- zona fiind neechipata cu utilitati, autorizatie se va emite numai dupa obtinerea avizelor necesare.
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice, obligatoriu la reseaua de canalizare;
- se va asigura in mod rapid evacuarea si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

Art. 15 - Realizarea de retele noi

- se vor face in conditiile respectarii 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., planşa Reglementari urbanistice A02, parcela trebuie sa fie de cel putin de 450,0 mp. Frontul minim la strada va fi de 15 m în cazul constructiilor izolate, doar pentru parcelele în forma existenta la data aprobarii P.U.Z. Exceptie de la acesta regula fac parcelele de colt, care au un front la strada redus, sub cel minim de 15,00 m propus, dar care au o latime de cel putin 15,00 m. si se asigura un acces auto si pietonal conform articolelor 12 si 13 din prezentul regulament de urbanism.

- 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 construibila 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 în 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. si regulament.

- Daca proprietarul unor parcele doreste comasarea acestora si reparcelarea lor în mod diferit fata de parcelarea propusa prin PUZ se vor respecta prevederile din regulamentul de urbanism în ceea ce priveste dimensiunea minima a unei parcele, latimea frontului stradal, aliniamentul stradal al constructiilor, POT-ul si CUT-ul propuse si aprobate prin prezentul PUZ.

- 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 pietë;
- respectarea prevederilor P.U.G. si P.U.Z aprobate.

Art. 18 - Înaltimea constructiilor

- pentru toate cladirile noi înaltimea va fi, $H_{max} = 11$ 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) în 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 anexe 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:

$$POT_{max} = 30\%;$$

Coeficientul maxim de utilizare a terenului

$$CUT_{max} = 1.20 \text{ mp Adc/mp teren};$$

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:
- este interzisa stationarea autovehicolelor 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 cel putin 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 40% din suprafata terenului ;
- realizarea unei zone verzi de cel putin 1.00 m latime de la limita proprietatii spre interiorul parcelei (spatii verzi si plantatii de aliniament) ;
- 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 imprejmuiuri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

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.

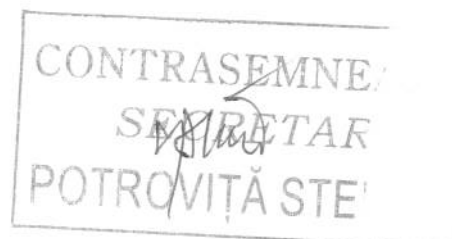
UTR-urile se identifică cu subzonele funcționale.

Contururile s-au delimitat prin axele strazilor si limitele cadastrale pe baza functiunii dominante.

Fiecare din unitatile si subunitatile mentionate au fost precizate prin cate un indicativ zonal.

In cadrul subunitatilor similare deoarece caracteristicile sunt similare, s-a formulat acelasi set de prescriptii. In consecinta fiecare unitate teritoriala de referinta identificata firesc printr-un indicativ zonal, va beneficia de fisa sa de prescriptii specifice anexata prezentului Regulament Local de Urbanism.

Întocmit,
Arh. S. Cosoveanu

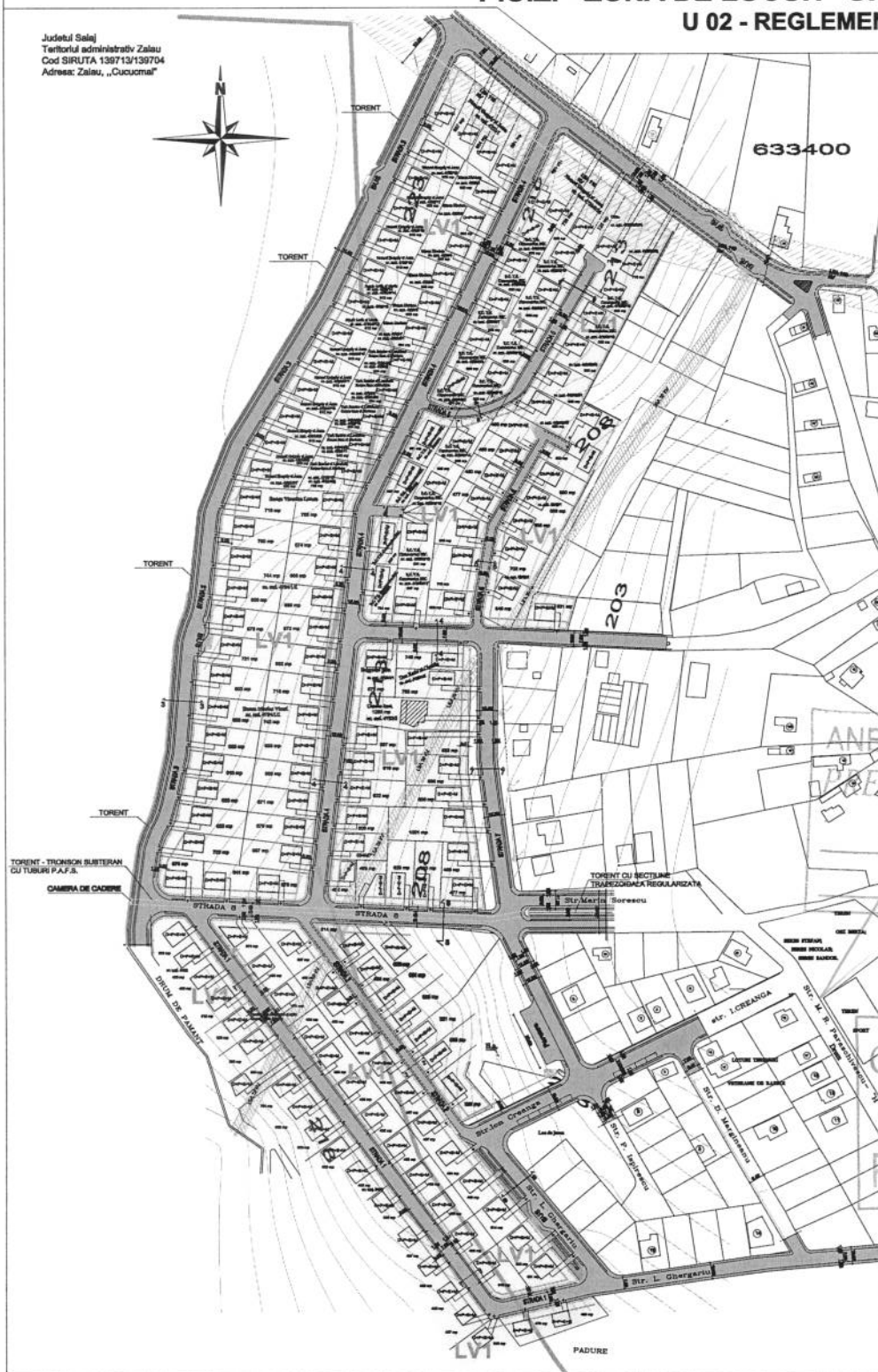


TABEL PROPRIETARI PUZ ZONA DE LOCUIT GRADINA DOCHIEI - ZALAU

Nr. crt	Nume si prenume	Cartea funciara	Nr. cadastral	Suprafata
1.	Pusok Attila-Arpad si sotia Pusok Maria	4690/N	4754/2/14	108 mp
2.	Pusok Attila-Arpad si sotia Pusok Maria	4671/N	4753/14	504 mp
3.	Pusok Attila-Arpad si sotia Pusok Maria	4670/N	4753/13	165 mp
4.	Pusok Attila-Arpad si sotia Pusok Maria	4689/N	4754/2/13	446 mp
5.	Szigyarto Sara	3628/N	4752/4/1	1000 mp
6.	Dan Radu si sotia Dan Ariana-Claudia	4386/N	4752/4/2	1500 mp
7.	Ureche Ioan		4752/3	2500 mp
8.	Stanca Veronica Lenuta	5729/N	4754/1/2	10000 mp
9.	Stanca Nicolae Viorel	5728/N	4754/1/1	10000 mp
10.	Toth Sandor si sotia Toth Loredana Hajnalka Patcas Ioan si sotia Patcas Mariana	4665/N	4753/8	376 mp
11.	Toth Sandor si sotia Toth Loredana Hajnalka Patcas Ioan si sotia Patcas Mariana	4678/N	4754/2/2	259 mp
12.	Toth Sandor si sotia Toth Loredana Hajnalka Patcas Ioan si sotia Patcas Mariana	4666/N	4753/9	292 mp
13.	Toth Sandor si sotia Toth Loredana Hajnalka Patcas Ioan si sotia Patcas Mariana	4679/N	4754/2/3	341 mp
14.	Toth Sandor si sotia Toth Loredana Hajnalka Patcas Ioan si sotia Patcas Mariana	4667/N	4753/10	211 mp
15.	Toth Sandor si sotia Toth Loredana Hajnalka Patcas Ioan si sotia Patcas Mariana	4680/N	4754/2/4	423 mp
16.	Toth Sandor si sotia Toth Loredana Hajnalka Patcas Ioan si sotia Patcas Mariana	4668/N	4753/11	133 mp
17.	Toth Sandor si sotia Toth Loredana Hajnalka Patcas Ioan si sotia Patcas Mariana	4681/N	4754/2/5	517 mp
18.	Toth Sandor si sotia Toth Loredana Hajnalka Patcas Ioan si sotia Patcas Mariana	4669/N	4753/12	55 mp
19.	Toth Sandor si sotia Toth Loredana Hajnalka Patcas Ioan si sotia Patcas Mariana	4682/N	4754/2/6	666 mp
20.	Simon Mariana	4664/N	4753/7	581 mp
21.	Simon Mariana	4677/N	4754/2/1	52 mp
22.	Simon Mariana	4663/N	4753/6	630 mp
23.	Simon Mariana	4662/N	4753/5	629 mp
24.	Simon Mariana	4661/N	4753/4	630 mp
25.	Simon Mariana	4660/N	4753/3	630 mp
26.	Simon Mariana	4659/N	4753/2	650 mp
27.	Nemeti Gergely si sotia Nemeti Anna-Etelka	4683/N	4754/2/7	600 mp
28.	Nemeti Gergely si sotia Nemeti Anna-Etelka	4684/N	4754/2/8	606 mp
29.	Nemeti Gergely si sotia Nemeti Anna-Etelka	4685/N	4754/2/9	612 mp
30.	Nemeti Gergely si sotia Nemeti Anna-Etelka	4686/N	4754/2/10	612 mp
31.	Nemeti Gergely si sotia Nemeti Anna-Etelka	4687/N	4754/2/11	612 mp
32.	Nemeti Gergely si sotia Nemeti Anna-Etelka	4688/N	4754/2/12	612 mp
33.	Nemeti Gergely si sotia Nemeti Anna-Etelka	4658/N	4753/1	2672 mp

34.	Nemeti Gergely si sotia Nemeti Anna-Etelka	4672/N	4753/15	613 mp
35.	Nemeti Gergely si sotia Nemeti Anna-Etelka	4673/N	4753/16	613 mp
36.	Nemeti Gergely si sotia Nemeti Anna-Etelka	4674/N	4753/17	614 mp
37.	Nemeti Gergely si sotia Nemeti Anna-Etelka	4675/N	4753/18	614 mp
38.	Nemeti Gergely si sotia Nemeti Anna-Etelka	4642/N	4752/5/25	2100 mp
39.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4618/N	4752/5/1	704 mp
40.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4619/N	4752/5/2	600 mp
41.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4620/N	4752/5/3	600 mp
42.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4621/N	4752/5/4	600 mp
43.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4622/N	4752/5/5	600 mp
44.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4623/N	4752/5/6	600 mp
45.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4624/N	4752/5/7	600 mp
46.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4625/N	4752/5/8	600 mp
47.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4626/N	4752/5/9	600 mp
48.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4627/N	4752/10	663 mp
49.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4628/N	4752/5/11	663 mp
50.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4629/N	4752/5/12	663 mp
51.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4630/N	4752/5/13	663 mp
52.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4631/N	4752/5/14	663 mp
53.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4632/N	4752/5/15	663 mp
54.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4633/N	4752/5/16	663 mp
55.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4634/N	4752/5/17	667 mp
56.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4635/N	4752/5/18	622 mp
57.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4636/N	4752/5/19	622 mp
58.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4637/N	4742/5/20	622 mp
59.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4638/N	4752/5/21	622 mp
60.	S.C. T.R. Construction S.R.L. Zalau	4639/N	4753/5/22	622 mp
61.	Crecan Ioan Gheorghe si sotia Crecan Sonia Natalia	3485/N	5126	9790 mp
62.	Crecan Ioan Gheorghe si sotia Crecan Sonia Natalia	2779/N	4756	14345 mp
63.	Crecan Ioan Gheorghe si sotia Crecan Sonia Natalia	4643/N	4752/5/26	1100 mp
64.	Matei Teodor-Aurelian si sotia Matei Marinela		6513/1	5013 mp
65.	Matei Teodor-Aurelian si sotia Matei Marinela		6513/2	1340 mp
66.	Crecan Ioan Gheorghe si sotia Crecan Sonia Natalia	2797/N	4752/1	5300 mp
67.	Crecan Ioan Gheorghe si sotia Crecan Sonia Natalia	2797/N	4752/2	2500 mp
68.	Bara Radu	4235/N	5385	510 mp
69.	Grec Dorut			603 mp
70.	Bulgar Ciprian			740 mp
71.	Neag Florin			600 mp
72.	Terhes Nicolae			1879 mp
73.	Terhes Nicolae			1266 mp
74.	Terdic Marius			2680 mp

Județul Salaj
Teritoriul administrativ Zalău
Cod SIRUTA 139713/139704
Adresa: Zalău, „Cucurmal”



LIMITE

—

- == == LIMBA ÎNTRĂLĂINĂRĂ PROPRIE CONFORM PUA ZONA DE LOCUIT GRADINA DOCHIE - ZALAU

ZONIFICARE

- ☐ ZONA APERTA (CORTILELLI) (LVI)
- ☐ ZONA APERTA (PATELLI DI VINO ARRETRATE)
- ☐ ZONA APERTA (CORTILELLI) (CORTILELLI DI PATELLI)

REGLEMENTARI URBANISTICE

- | | |
|---|--|
| $D=P+E+M$ | CONSTRUCȚIA PRINCIPALĂ: ÎNȘI DE ÎNȘI DE ÎNȘI |
|  | CONSTRUCȚIA ÎNȘI DE ÎNȘI DE ÎNȘI |
|  | ALIMENTAȚIA ÎNȘI DE ÎNȘI DE ÎNȘI |
|  | TRACȚIA, ALI PERSONAL |
|  | MAȘINĂ PORTILĂ |
|  | IDENTIFICARE, PROTECȚIE |
|  | MAȘINĂ PORTILĂ |

- | | |
|---|--|
|  | ZONA PROTETTIVELLA 30 (N)
(si usala per general contributione da a parte di de pitte) |
|  | CLASOR PROTETTIVA 110 (N)
30 in laltura (si usala usual elapitor da a parte di de pitte) |
|  | PROFUMI CARATTERISTICHE DE STIMPI |
|  | IMPIE VERDE IN PLANTAZI DE ALIMENT |
|  | IMPIE VERDE AGRICOLA |
|  | ACCESSE PER PROPRIETATE |
| LVI | ZONA D'ACQUEDUTTO CURSINI DE PAULINE (P+P+P) |
| DMC | TORRENT - TRONCHIN BURTON |
| POD | |

ANEXA la HCL 359/21.12.2009

PRESEDINTE DE SEDINTA



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

*Teleconference: BC TOTAL PLAN REG.
Chil-Minwoo*

S.S. DAST COMBURY SULL SULLAVOON 1950-1951		Kneading CRICAN IOAN GHEORGHE Zales, nr. Piatra, nr. 3, J. 2nd. Stn.		Project No. 41
PROFESSOR Ph. Assistant Ph. Assistant	NAME A.M. & Gheorghe A.M. & Gheorghe	Phone 1-1000 Date July 10	The project PLEZ - JORDA DE LOCUT - GRADINA DOBROE Zales, parca Central, 4th. St.	Page P.12
			The project REGULAMENTUL URBANISTICE - ZONIFICARE	Page P.12

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI
IMOBIL
extravilan, intravilan, extravilan
scara 1:2000

Teritoriul administrativ ZALAU
Cod SIRUTA 139713/139704
Adresa: loc. Zalan, „Cucumal”

633400

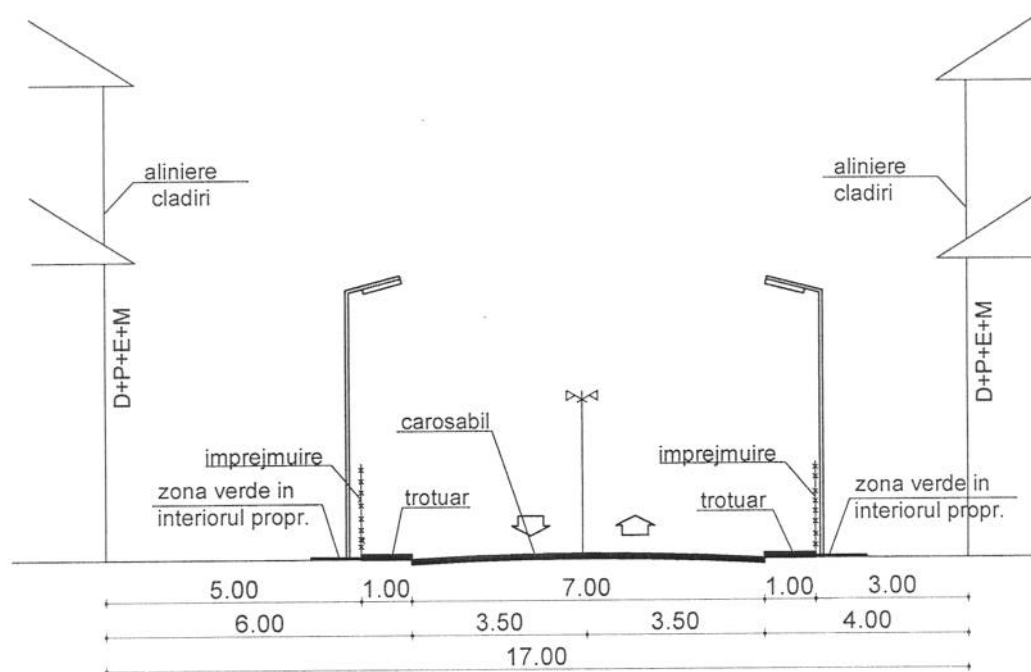


ANEXA la HCL 359/21.12.2009
PRESEDINTE DE SEDINTA
[Signature]

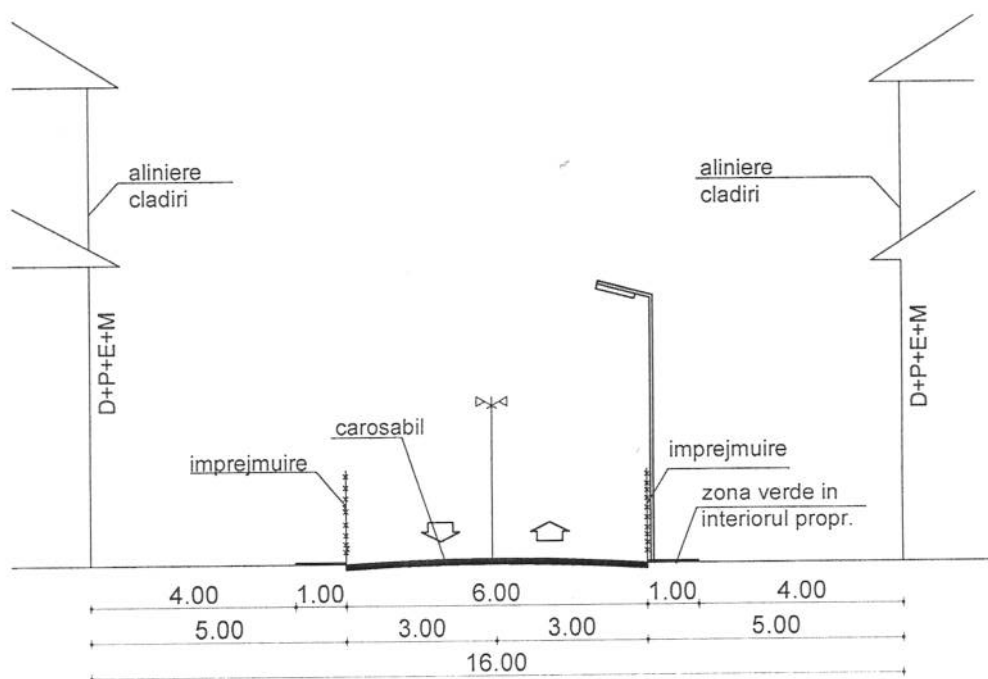
CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
[Signature]
D 203
ROTROVITA STELIA

O.C.A.I. SALAJ
Drăgoiu Marinela
inspector

SECTIUNI STRADALE



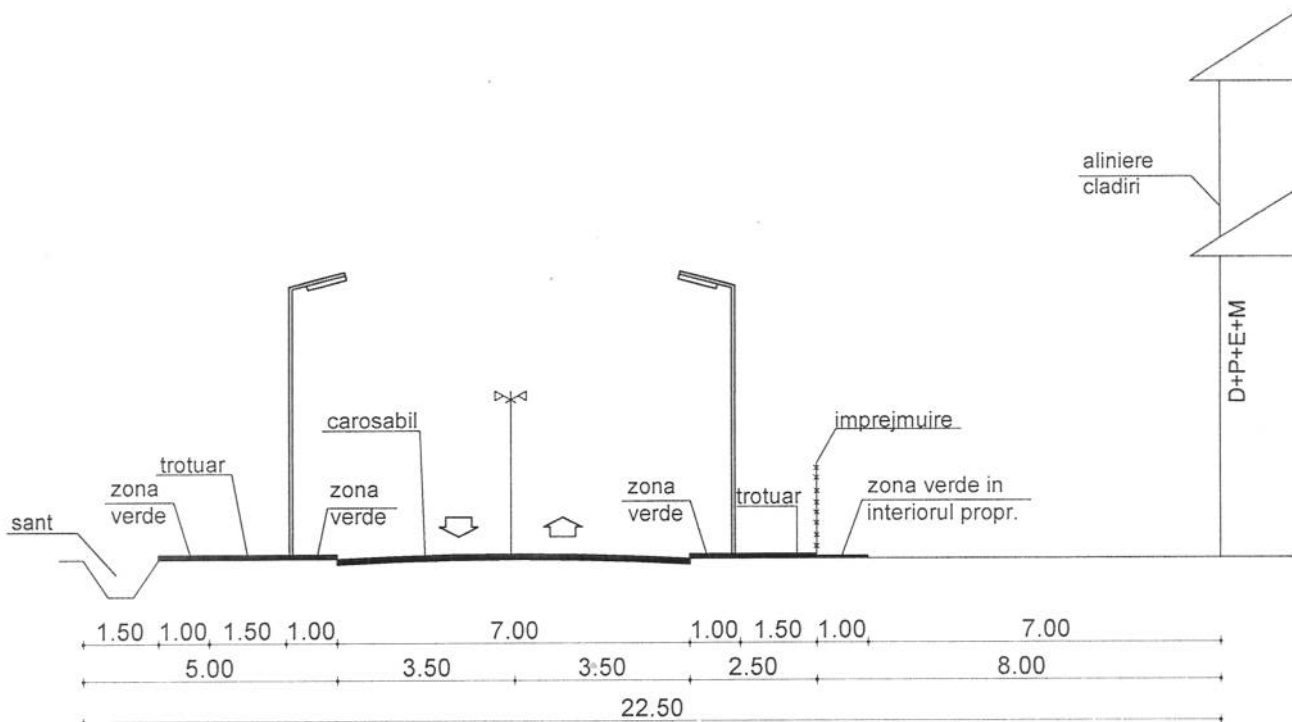
SECTIUNEA 1-1 (Strada 1)



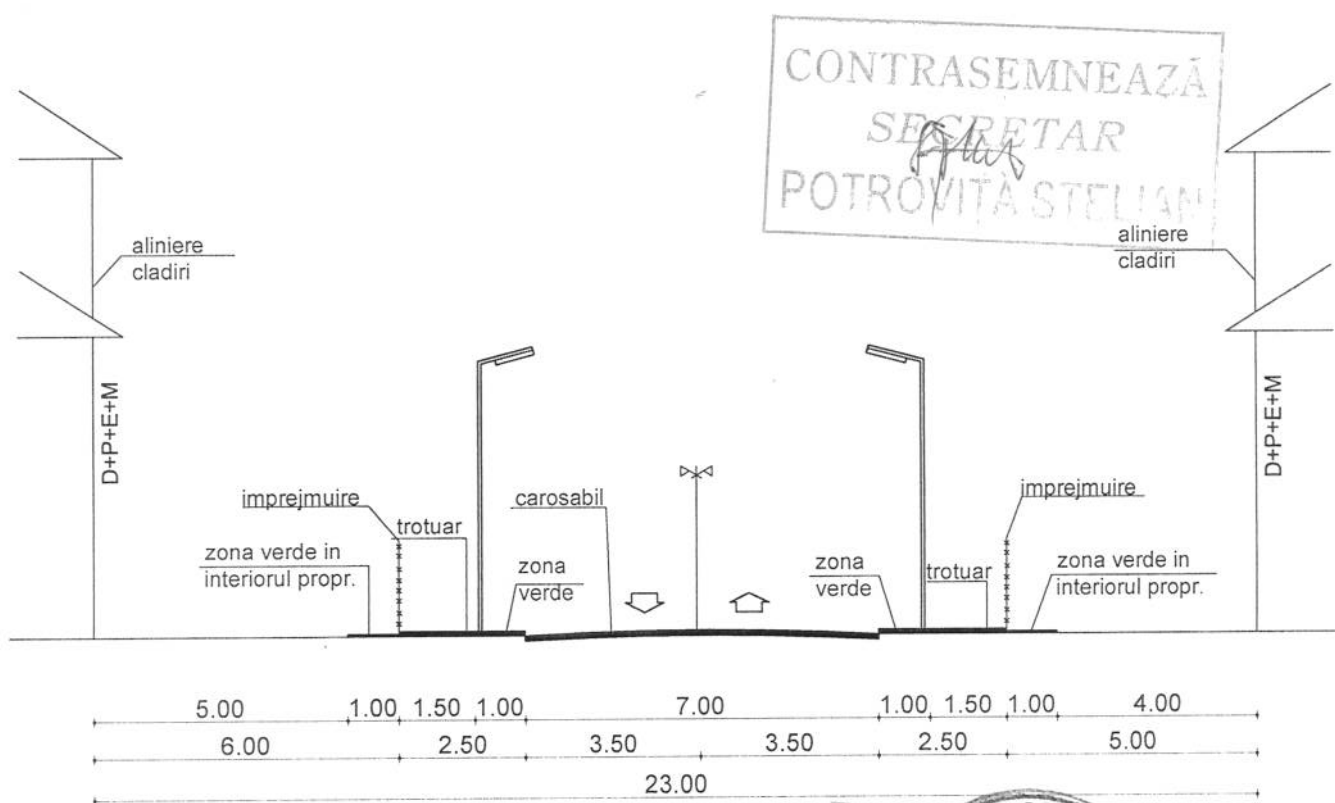
SECTIUNEA 2-2 (Strada 2)



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITA STELIAN



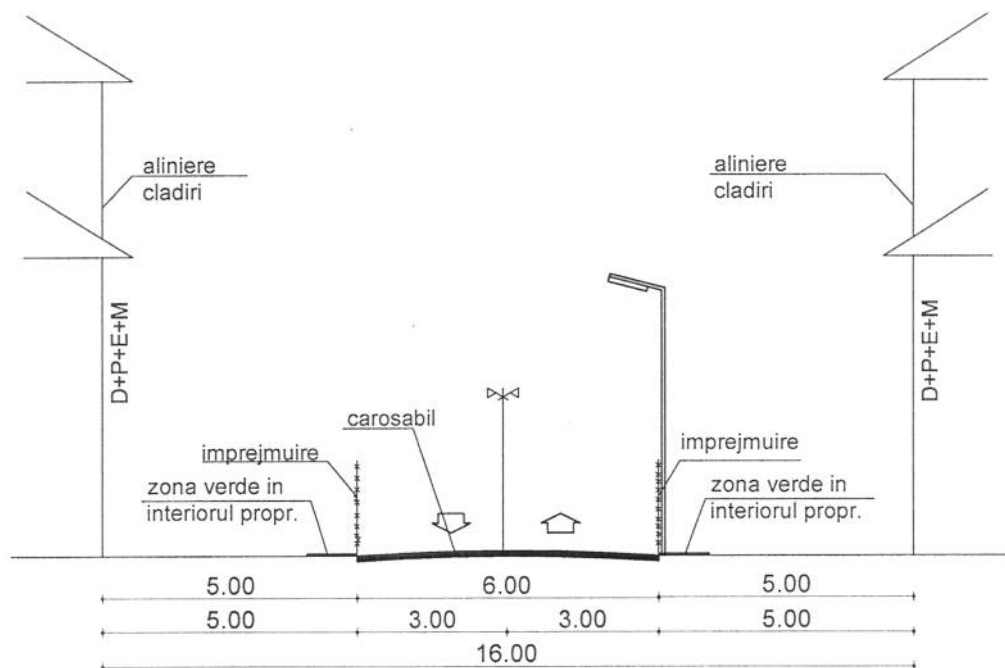
SECTIUNEA 3-3 (Strada 3)



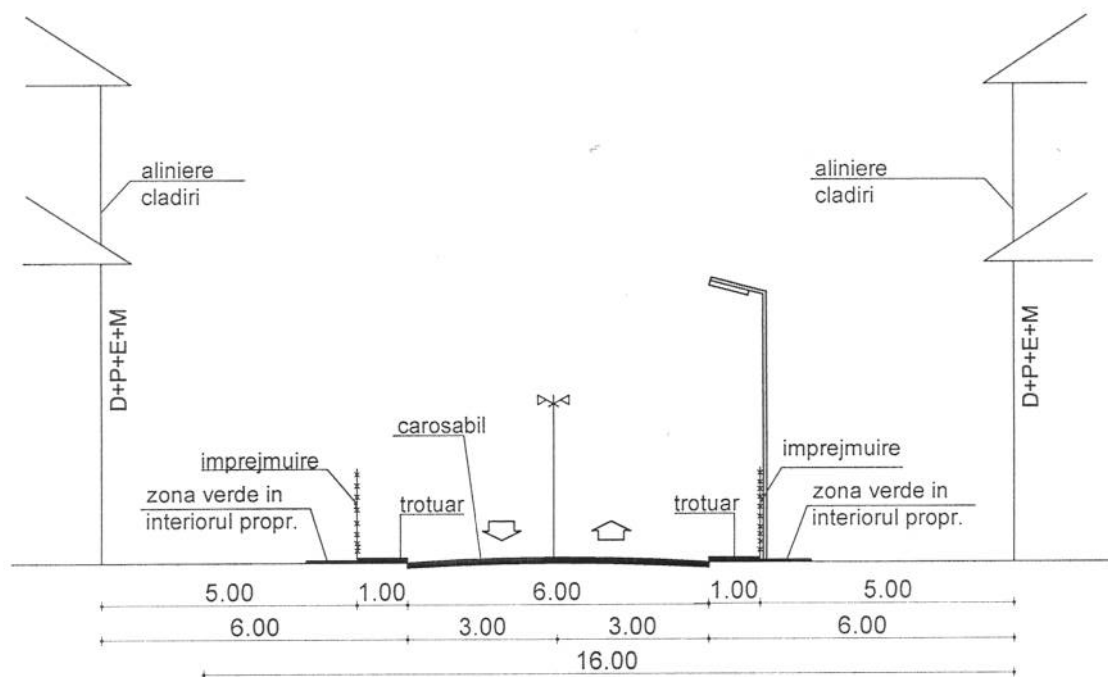
SECTIUNEA 4-4 (Strada 4)

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN





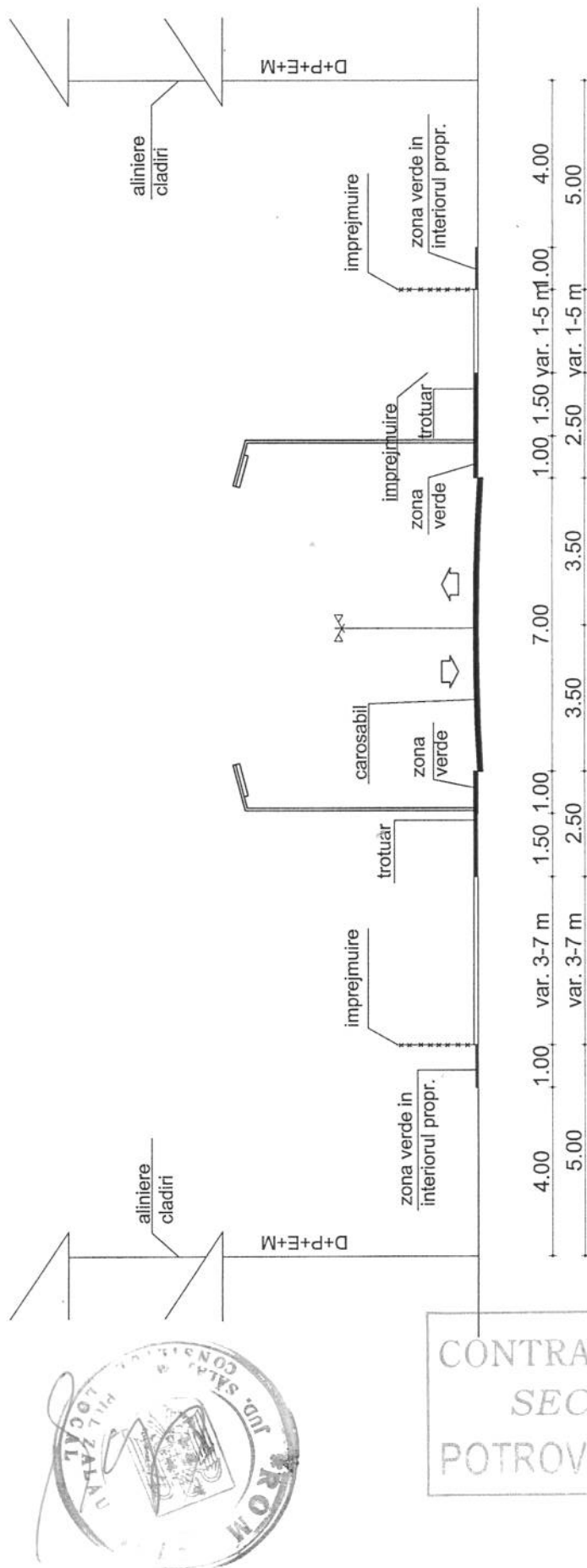
SECTIUNEA 5-5 (Strazile 5 si 6)



SECTIUNEA 5'-5' (Strada 5')



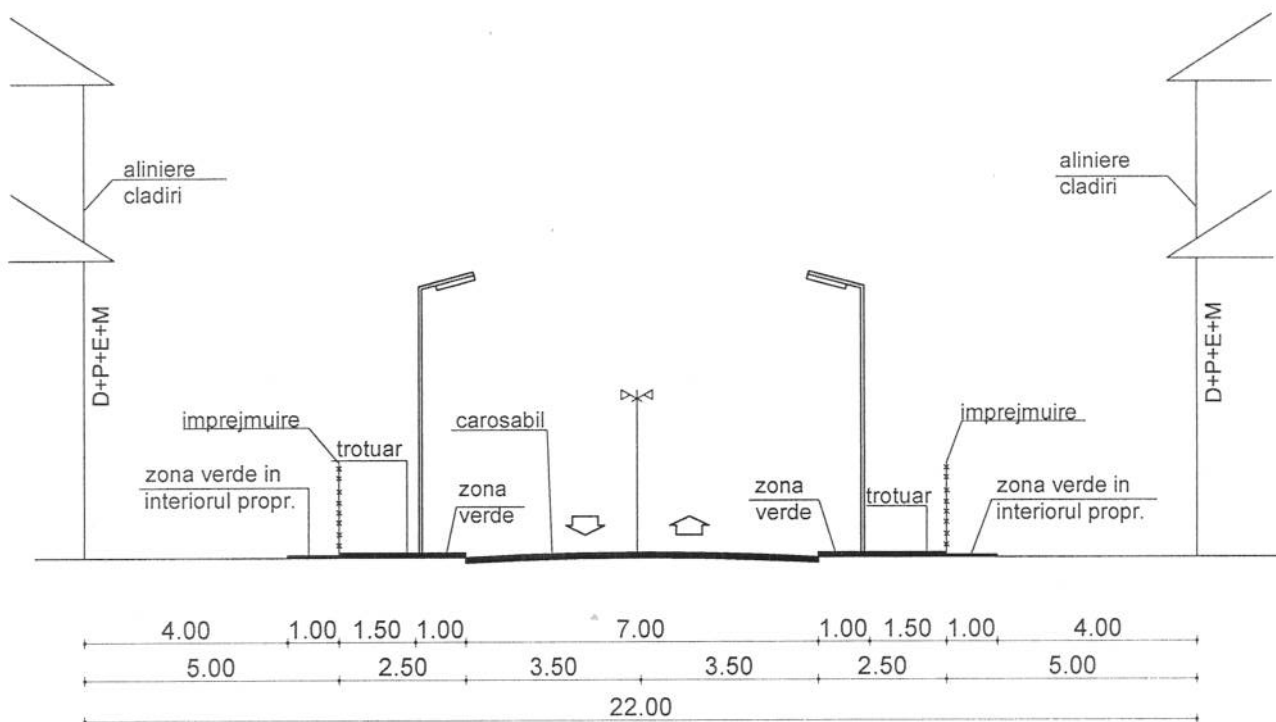
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITA STELIAN



SECȚIUNEA 7-7 (Strada 7)



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN



SECTIUNEA 8-8 (Strada 8)



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITA S. ELIAN



SECTIUNEA 9-9(Strada L. GHERGARIU)

