

PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCRĂRII:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE ATELIER DE PRODUCTIE MOBILA SI ANEXE

LOCALITATEA:

Simleu Silvaniei, extravilan, nr. FN, tarla 30 (Jighi),
parcela

A 1101, nr. cad 55201, jud. Salaj

BENEFICIAR:

S.C. MANMOBILA PUIU S.R.L.

Simleu Silvaniei, str. Closca, nr. 40/A, jud. Sălaj

PROIECTAT

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
VULTUR D. LOANA ALEXANDRA
NR. 39270760/2018**

Zalău, str. Aleea Nucilor, nr. 1, bl. K3,
ap. 5, jud. Sălaj,

Proiect Nr. 1/2023

FOAIE DE CAPĂT

1. DENUMIREA LUCRĂRII :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE ATELIER DE PRODUCTIE MOBILA SI ANEXE

2. ADRESA :

**Simleu Silvaniei, extravilan, nr. FN, tarla 30 (Jighi),
parcela A 1101, nr. cad 55201, jud. Salaj**

3. BENEFICIAR:

**S.C. MANMOBILA PUIU S.R.L.
Simleu Silvaniei, str. Closca, nr. 40/A, jud. Sălaj**

4. PROIECT NR. : **1/2023**

5. DATA : **August 2023**

6. ÎNTOCMIT :

arh. Vultur Loana

coord. Urbanism arh. Nadasan Carmen

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	6
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	16
2.5. Ocuparea terenurilor	16
2.6. Echipare edilitara	17
2.7. Probleme de mediu	17
2.8. Optiuni ale populatiei	18
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	18
3.2. Prevederi ale PUG	19
3.3. Valorificarea cadrului natural	19
3.4. Modernizarea circulatiei	20
3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici	21
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	22
3.7. Protectia mediului	24
3.8. Obiective de utilitate publica	31
4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	32

Volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU	34
2. Baza legala a elaborarii	34
3. Domeniul de aplicare	34

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit	35
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	36
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	36
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	37
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara	37
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	37
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri	38

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale	38
---------------------------------------	----

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale	38
--	----

V. Unitati teritoriale de referinta	43
-------------------------------------	----

B. PIESE DESENATE

Planşa nr. U01. Plan de incadrare in zona	sc. 1/10000
Planşa nr. U01. Plan de incadrare pe ortofotoplan	sc. 1/5000
Planşa nr. U02. Situaţia existentă	sc. 1/ 1000
Planşa nr. U03. Reglementari urbanistice-zonificare	sc. 1/ 1000
Planşa nr. U04. Reglementari echipare edilitara	sc. 1/ 1000
Planşa nr. U05. Proprietate asupra terenurilor	sc. 1/ 1000

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Planul Urbanistic Zonal s-a întocmit ca urmare a Certificatului de Urbanism nr. 166 din 12.06.2023 emis de catre Primaria Orasului Simleu Silvaniei.

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

Planul urbanistic zonal se corelează cu prevederile documentațiilor din zona cu planul urbanistic general local, propunându-se amenajarea acestuia pe o suprafață de **2.500 mp**, teren proprietatea numitei S.C. MANMOBILA PUIU S.R.L., avand nr. cadastral 55201, conf. Extras de Carte Funciară nr. 55201. Categoria de folosinta a terenului, conform Extras CF este arabil.

Prin PUZ se doreste introducerea terenului in intravilan in vederea construirii unui atelier pentru productie mobila si anexe.

Conform extras CF Nr. 55201 Simleu Silvaniei, nr. CAD 55201, suprafata totala a terenului este de 2500 mp.

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

Prin documentatia de urbanism **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE ATELIER DE PRODUCTIE MOBILA SI ANEXE** se doreste introducerea terenului in intravilan ca zona pentru Unitati industriale.

Se va soluționa urbanistic teritoriul menționat mai sus precum și determinarea condițiilor de amplasare în zonă a construcțiilor, echiparea edilitară, rezolvarea circulației in interiorul parcelei și protecția mediului.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform PUG Simleul Silvaniei, terenul studiat este situat in extravilanul orasului Simleu Silvaniei si nu este studiata din punct de vedere urbanistic.

Conform extras CF Nr. 55201 Simleu Silvaniei, nr. CAD 55201, suprafata totala a terenului este de 2500 mp.

Documentația va oferi instrumentul necesar realizării unui concept unitar și coerent de dezvoltare a zonei, de echipare edilitară, prin corelarea cu Planul Urbanistic General al orasului Simleu Silvaniei.

Documentația prin programul de dezvoltare a localitatii, se va elabora în scopul mobilării terenului cu constructii pentru Unitati industriale, având regimul de înălțime în corelare cu recomandările studiilor geotehnice, a echipării tehnico edilitare a acesteia, a executării unei circulații auto in interiorul proprietatii, pietonale, parcări si va stabili priorități, permisivități în ceea ce privește obiectivele propuse.

1.3. Surse de documentare

La întocmirea prezentei documentații a fost consultat:

- PUG Oras Simleu Silvaniei;
- Ridicări topografice ale terenului în zona studiata;
- Studiu geotehnic al zonei studiate;
- Planul de încadrare a zonei studiate la scara 1/5000;
- Având în vedere obiectul lucrării, la elaborarea documentației s-a avut în vedere „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal”, reglementare tehnică cu indicativ: GM – 010 – 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 Aug. 2000
- Extras din Carte Funciară privind proprietățile și suprafețele terenurilor studiate ce s-au obținut de la O.C.P.I. și Fondul Funciar al Orasului Simleu Silvaniei, făcute prin reconstituirea cadastrului de identificare a parcelelor din teren.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

Zona studiata este cuprinsa in extravilanul Orasului Simleu Silvaniei, in partea de sud a acestuia. Terenul studiat este in suprafata de 2500 mp, teren extravilan ce face parte din parcela cu nr. cadastral 55201, conf. Extras de Carte Funciara nr. 55201, tarla 30 (Jighi), parcela A 1101. Terenul studiat are categoria de folosinta arabil.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata in PUZ-ul este un teren neamenajat cu o panta pornind de la CT + 230,50 m pana la +223.50 m, pe directia E – V. Pe directia S-N avem de asemenea o diferenta de nivel de cca 50-70 cm.

Zona studiata are categoria de folosinta arabil.

Zona este libera de constructii.

- Potential de dezvoltare.

Zona studiata este situata in extravilanul localitatii, la distanta fata de zone construite protejate.

Accesul la zona studiata se realizeaza direct de pe un drum de deservire locala, drum pietruit, partial amenajat cu rigole de o parte si de alta.

Activitatea propusa nu este una poluanta.

Beneficiarul doreste amenajarea unui atelier de productie mobila, avand deja o experienta vasta in domeniu, scopul fiind extinderea liniei de productie si amplificarea prezentei pe piata locala si regionala. Zona aleasa este predominant industriala si agricola, prezenta atelierului nu va afecta zone destinate locuirii.

2.2. Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Distanta intre zona studiata si limita intravilanului existent este de cca 135 m.

Zona respecta normele igienico sanitare privind distantele fata de zona de locuinte. In vecinatatea zonei studiate nu exista constructii de locuinte.

Distanta fata de Zona aferenta locuintelor este de cca 258,00 m, fata de limita estica a proprietatii. Intre zona de locuinte si zona studiata, pe zona de intravilan, se interpun zone cu destinatie de Unitate agricola si Unitati industriale.

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

Accesul la zona studiata se realizeaza direct de pe un drum de deservire locala, drum pietruit, partial amenajat cu rigole de o parte si de alta.

La cca 140,00 m fata de zona studiata, la drumul de deservire locala existent, exista o retea aeriana de distributie electrica de unde se vor putea alimenta viitorii consumatori.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Orașul Șimleu Silvaniei este situat în partea de vest a platformei Someșene, unitate geografică întinsă, respectiv în subunitatea acesteia, Platforma Sălăjană, care se caracterizează printr-un relief deluros cu interfluvii teșite, în general joase, cu altitudini medii de 300m, dominate de sâmburi cristalini insulari, cum sunt: Măgura Șimleului cu altitudini de 596m, Măgura Chilioara 420m și Culmea Vârfului Codrului 575m, masive închise "jugului intracorzotic" ce face legătura între cristalinel Munților Apuseni și cristalinel Munților Rodnei.

Din punct de vedere microgeografic, orașul Șimleu Silvaniei este situat în depresiunea Crasna, zona pe care este amplasat fiind neomogenă din punct de vedere topografic și geografic, formată din terasa de luncă, terasa a II-a și a III-a a văii Crasna, terenurile în pantă ale versantului sud-vestic al Măgurii Șimleului, forme ce dau un aspect de amfiteatru perimetrului în care s-a dezvoltat orașul.

Acest relief variat din perimetrul orașului s-a format datorită structurii geologice (formațiuni de roci sedimentare și de roci cristaline), mișcărilor tectonice și a eroziunii văii Crasna.

În zona imediat învecinată a orașului se disting două zone care s-au format în mod diferit:

a) *Măgura Șimleului* - un masiv insular cristalin ce domină orașul prin vârful său de 596m cu aspect de muncel. Pe latura nord - nord-est Măgura pierde treptat din înălțimi afundându-se în sedimentar. Pe latura de sud - sud-vest se formează un abrupt cu denivelări ce ating 400m, care coboară spre zona construită a orașului.

Elementele morfometrice, ca energie de relief (altitudinea maximă de 596m și minimă de 202m în lunca văii Crasna), fragmentarea reliefului (creată de rețeaua hidrografică) precum și declivitatea pantelor ating valori pe versantul sud - sud-vest al Măgurii Șimleului. Pădurea de gorun acoperă în pâlcuri mici versanții, în rest fiind plantați intensiv cu pomi fructiferi și viță de vie, având condiții bune de însorire (orientarea pantelor fiind sud - sud-vest - sud - est) și pedo-climatice.

b) *Traseele văii Crasna*

Raul Crasna, principalul colector al apelor de suprafață își curge apele din munții Meseșului și curge de la sud spre nord. Prin orașul Șimleu Silvaniei cursul apei este orientat de la sud-est spre nord-vest. Traversând masivul cristalin Măgura Șimleului. La marginea nord-vestică a orașului râul Crasna și-a creat un defileu de la câteva sute de metri până la 800 m.

Versanții văii Crasna prezintă o accentuată asimetrie datorată dispoziției unilaterale a teraselor pe malul stâng al râului.

Terasa de luncă (la 1.5 - 2.0 m deasupra taluzului văii) este bine dezvoltată pe întinsul orașului, cu întindere maximă pe partea stângă spre străzile T. Vadimirescu, G. Coșbuc și A. Vlaicu. Pe partea dreaptă terasa de luncă se întinde până în dreptul străzii S. Barnuțiu, apoi se restrânge pe partea centrală a orașului între străzile A. Iancu, Republicii și N. Bălcescu, datorită aluviunilor aduse în canal de dejecții ale torenților, care își strâng apele de la poalele Măgurii Șimleului. Apoi terasa de luncă continuă pe străzile Gh. Lazăr și Independenței și se îngustează treptat până la intrarea în defileul Cehei. Lărgimea maximă a terasei de luncă pe malul drept se înregistrează între străzile Muncitorilor și N. Bălcescu. Terasa de luncă se continuă și pe doi afluenți de stânga ai Crasnei, respectiv pe strada 22 Decembrie 1989 (Mureș) și între străzile Pandurilor și Crișan.

Orașul se dezvoltă în cea mai mare parte pe terasa de luncă a văii Crasna.

În ansamblu, orașul Șimleu Silvaniei este așezat pe un culoar depresionar cu trepte de altitudine orientate sud est - nord vest și dominat de măgura Șimleului, configurație ce dă orașului aspectul unui vast amfiteatru. Terassele dau nota peisajului fiind aproape netede, cu ușoare denivelări pe lima de contact. Aceste terase au determinat dezvoltarea mai mult longitudinală a vetrei orașului.

Apariția și dezvoltarea istorică a așezării umane care a devenit orașul Șimleu Silvaniei a fost influențată pozitiv de următorii factori naturali:

- terasele cvasiplane ale văii Crasna sunt favorabile construcțiilor fără condiții grele de adaptare;

- valea Crasna permite o circulație ușoară longitudinală asigurând legătura între Platforma Someșana și Câmpia Tisei;

- climatul este adăpostit, ferit de vânturi la poalele Măgurii Șimleului;

- dispoziția văii Crasna și a Măgurii Șimleului au creat o foarte bună poziție strategică de apărare a localității de-a lungul istoriei.

Fortificarea naturală creată de amfiteatrul natural și defileul Cehieiului au contribuit în decursul istoriei la apărarea vieții și continuității așezării umane, care a fost mediul istoric al actualului oraș. Sus pe vârful Măgura există resturile unei ascunzătorii, o mică fortăreață despre care tradiția orală spune că are un adăpost creat încă din timpul dacilor ca ultim refugiu pentru cazul când așezarea umană ar fi căzut în mâna navăliților.

Din punct de vedere geologic pe teritoriul orașului Șimleu Silvaniei apar următoarele unități structurale:

- munții Apuseni de nord, prin prelungirea muntelui Meseș în Măgura Șimleului;

- depresiunea neogenă Șimleu Silvaniei.

Formațiunile care apar în insula cristalină Măgura Șimleului din partea de nord a orașului, aparțin dacidelor interne cu sistemul Pânzelor de Codru de vârstă ***Ante-Proterozoic superior cu Seria de Someș.***

Seria de Someș este constituită dintr-un complex de micașturi și paragnaise, în general biotitice cu granați în diverse varietăți care fac trecerea la șisturi cuarțitice micacee cu granați sau chiar la cuarțite cu sericit și biotit.

Complexul micașturilor este reprezentat prin micașturi cu granați, cu biotit, cu biotit și granați cu o șistozitate pronunțată.

Micașturile cu granați cu conținuturi de până la 10 % granat și cu dimensiuni ce variază între 10 — 12 cm, imprimă rocii un caracter porfiroblastic subordonat.

Complexul paragnaiselor este format din paragnaise cu muscovit și biotit, paragnaise biotitice și paragnaise biotitice cu granat.

Uneori se individualizează paragnaise cu un conținut mai bogat în biotit și granat (10 — 22 % biotit și 4 — 8 % granat) care apar sub forma unor mici intercalații și în complexul micaceu. Acestea se găsesc asociate frecvent cu paragnaise biotitice cu granat și staurolit.

Magmatite metablastice prezintă în zonă dimensiuni mici și sunt reprezentate prin gnaise mixte și gnaise de injecție cu conținut ridicat de feldspat potasic.

Neozoicul

Badenianul (Tortonianul -to)

Depozitele badeniene apar sub formă de petice restrânse, pe malul drept al văii Sării și pe partea dreaptă a râului Crasna la intrarea în oraș dinspre localitatea Pericei.

Este reprezentat în bază printr-un orizont conglomeratic, polimictic, înlocuit pe alocuri de calcare și grezocalcare de tip Leitha.

Partea superioară a tortonianului este reprezentat printr-un facies predominant marnos. Local în cuprinsul badenianului apar nivele subțiri de tufuri.

Apare într-un mic petec pe partea stângă a râului Crasna, aval de podul de pe drumul 108 F către Satu Mare.

Este reprezentat prin conglomerate în bază peste care se dispune o succesiune monotonă marnoasă grezoasă.

Pannonian (pn) are mare răspândire în cadrul depresiunii Șimleului și este reprezentat din punct de vedere litologic printr-o succesiune monotonă de nisipuri ce alternează cu argile nisipoase.

Cuaternarul este reprezentat prin depozitele fluviatile ale teraselor râului Crasna valea Sării și pârâul Sălașului.

Izolată pe suprafațe restrânse apar depozite aluvionare ce aparțin teraselor superioară (pleistocen superior — nivelul inferior (qp31) și terasei inferioare — nivelul înalt (qp33), reprezentate prin pietrișuri și argile.

Hidrogeologie

Prezența straturilor acvifere este condiționată de litologia și tectonica zonei.

Terenurile pe care apar depozitele metamorfice — șisturi cristaline nu permit acumularea apelor subterane.

Circulația apei se poate realiza prin infiltrarea apelor din precipitații prin fisuri și linii tectonice și apariția de izvoare cu debite mici.

Depozitele badenian — pannonianului conțin numeroase strate poros permeabile reprezentate prin gresii, conglomerate și nisipuri.

Stratele acvifere freatice apar de la suprafață (izvoare) până la adâncimi de 4.00 m pe zona de extravilan a orașului.

Resursele de apă potabilă.

Alimentarea cu apă a orașului se realizează din acumularea de la Vârșoț.

Resurse de ape minerale

La limita de est a orașului a fost identificat un izvor termal cu temperatura de 40°C și un conținut de săruri asemănător cu cel de la băile Boghiș.

Clima

Din punct de vedere al unităților climatice, teritoriul orașului Șimleu Silvaniei este caracterizat de o climă cu influențe dinspre Oceanul Atlantic.

Temperaturile medii anuale sunt de cca 9°C cu o amplitudine ce variază între 19.3 — 27.6°C.

Relieful depresionar favorizează pătrunderea dinspre S — SE a maselor de aer și stagnarea lor, fapt ce duce la apariția fenomenelor de inversiune termică.

Inversiunile termice sunt sesizate prin temperaturile medii ale aerului mai ridicate cu 2-3° C pe versanții superiori ai Măgurii decât pe terasele inferioare ale Crasnei unde se conturează aerul rece care coboară de pe versanți.

Clima zonei se caracterizează prin brume timpurii și uneori târzii, număr redus de zile cu ceață și umiditate ridicată în zona văiilor în raport cu versanții.

Cantitatea medie anuală a precipitațiilor este de 700 mm, cu un maxim în lunile iunie (120 mm) și iulie (100 mm) și un minim în noiembrie, decembrie, ianuarie, februarie (50 mm).

Orașul nu dispune de o stație meteorologică care să furnizeze date de amănunt despre factorii climatici care caracterizează depresiunea Șimleului.

Conform codului de proiectare CR 1 — 1 — 3, evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol este de 1,5 kN/m², având intervalul mediu de recurență de 50 ani.

Adâncimea maximă de îngheț are valori cuprinse între 0.70 — 0.80 m. conform STAS 6054- 77- Teren de fundare. Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României.

Vânturile. Regimul vânturilor este determinat de principalii centri de acțiune atmosferică din emisfera nordică și anume: anticlonul Azorelor, minima Islandeză, anticlonul Euroasiatic și minima Mediteraneană.

Vânturile dominante bat din sectorul vestic - în timpul verii și din cel nord-estic- iarna.

Vânturi locale (brizele de vară și cele de munte) pot apărea datorită încălzirii diferențiate a maselor de aer în zonele depresionare și masivele muntoase.

Conform codului de proiectare NP 082 — 04 — bazele proiectării și acțiunii asupra construcțiilor, cu privire la acțiunea vântului, viteza vântului mediată pe 1 min la înălțimea de 10 m, are valoarea caracteristică de 35 m / sec cu intervalul de recurență de 50 ani și 2 % probabilitatea de depășire anuală și presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 min la 10 înălțime este de 0,5 kPa.

Conform Studiu geotehnic elaborat de catre SC PROIECT – CONSTRUCT REGIUNEA TRANSILVANIA SRL terenul studiat are urmatoarele caracteristici:

DATE PRIVIND TERENUL PE AMPLASAMENT

Localizare geografica

Simleu Silvaniei este situat in partea de vest a judetului Salaj, la o distanta de 29 km pe soseaua nationala D.N. 1H fata de municipiul Zalau, resedinta judetului Salaj. Impreuna cu localitatile rurale componente: Bic, Cehei si Pusta, ocupa o suprafata de 62,26 kmp sub magura Simleului, in bazinul hidrografic al raului Crasna.

Este asezat in lunca si terasele a II-a si a III-a ale vaii Crasna fiind dominat in partea de nord de masivul cristalin al Magurii Simleului, ramasita a unui vechi lant cristalin, avand aspect de muncel si o altitudine maxima de 597 m. Dealurile premontane din imprejmuirile orasului au aspectul unor culmi domoale.

Incadrarea preliminara in categoria geotehnica

In vederea definirii preliminare a categoriei geotehnice s-a plecat de la urmatoarele conditii de teren:

Factorii de avut in vedere	Descriere	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri bune	2
Apa subterana	Fara epuiz.	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Normala	3
Vecinatati	Fara riscuri	1
Risc geotehnic	redus	7
Categoria geotehnica		1

Conform punctajului calculat lucrarea se incadreaza preliminar in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic **redus**. Incadrarea s-a facut conform Normativului privind documentatiile geotehnice pentru constructii, indicativ NP 074/2022 si "Anexa M.O. al Romaniei, partea I-nr. 56 bis/20.I.2023".

Linia de cercetare

In luna august 2023 s-a procedat la predarea amplasamentului. In vederea determinarii coloanei litografice s-au executat doua sondaje geotehnic conform **SR EN ISO 14688-2/2005, SR EN 1997-2/2007, STAS 1242/3-87, STAS 1242/4-85.**

Sondajele s-au facut prin foraj $\varnothing 2 \frac{1}{2}$ (63,5 mm) cu recuperaj continuu pentru prelevarea probelor de foraj, pana la adancimea de 5,00 m fata de cota 0,00.

Studiul geotehnic ca sinteza a cercetarii terenului analizeaza si detaliaza particularitatile amplasamentului prin prisma urmatoarelor aspecte:

- Stratificatia terenului de fundare;
- Regimul hidrogeologic al zonei;
- Caracteristicile fizico-mecanice ale terenului;
- Prezentarea calcului capacitatii portante la nivelul talpii fundatiei;
- Aprecieri asupra stabilitatii de ansamblu a amplasamentului.

Programul de cercetare s-a desfasurat in conformitate cu Normativul privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare indicativ NP 074/2002.

Geologia si morfologia. Conditii climatice.

Geologia

Din punct de vedere geo-morfologic, arealul studiat este in orasul Simleu-Slvaniei, in arealul depresional al Crasnei. Regiunea face parte din Dealurile de Vest, mai exact Dealurile Silvaniei, dealuri submontane monoclinare, apartinand stratelor sedimentare pilocene. Amplasamentul cercetat nu prezinta in prezent fenomene geodinamice active.

Din punct de vedere structural in alcatuirea Dealurilor de Vest se pot distinge un fenomen cristalin (precambrian-paleozoic) si o suprastructura groasa. Fundamentul este reprezentat de blocuri, cu dimensiuni diferite, situate la adancimi care cresc de la contactul cu muntele spre vest. In cateva locuri sunt insa si blocuri ridicate ce dau maguri sau creste cristaline la zi. Depozitele badeniene din jurul Magurii Simleului sunt formate din nisipuri galbui, pietrisuri, marne si gipsuri. Acestea s-au depus in conditiile unei mari nu prea adanci, cu o buna aerisire, ceea ce a permis dezvoltarea unei bogate faune si flore. In zona de bordura a bazinului

Simleului, interfluviile sunt acoperite cu pietrisuri de cuarțit, ce ating grosimi de până la 100m. Se considera ca acestea s-au depus în condiții de piemont, acoperind suprafețe întinse, dar eroziunea la care au fost supuse face ca ele să apară numai pe culmile înalte.

Sedimentarul ce-l acoperă apare sub două forme. Unul vechi (prelaramic) care este ușor cutat și discontinuu și altul neogen cu grosime mare și în structura frecvent ușor monoclinală. Importante sunt ciclurile de sedimentare din Badenian (acumulări de depozite grosiere, calcare, tufuri), Sarmatian (marne, argile, tufuri), Pliocen (faciesuri piemontane cu pietrisuri, nisipuri, argile) ca și erupțiile vulcanice miocene de care sunt legate unele blocuri de andezite, dacite, etc.

Regiunea Dealurilor de Vest a devenit uscat în a doua parte a Pliocenului, fiind apoi antrenată de mișcarea de ridicare caracteristică întregului lanț carpatic. Mișcarea de ridicare a determinat intensificarea proceselor de eroziune care au fragmentat și transformat această unitate într-o treptă deluroasă situată între munte și câmpie. Amplasamentul cercetat nu prezintă în prezent fenomene geodinamice active.

Trasaturile climatice ale orașului sunt condiționate de factori generali și locali. În linii mari, ținutul se încadrează în sectorul cu climă temperată cu ușoare influențe oceanice. De aici rezultă prezenta unor temperaturi medii anuale de aproximativ 9 grade Celsius și o amplitudine de ce variază între 19,3 și 27,6 grade Celsius. Aspectul depresionar al reliefului, favorizează patrunderea dinspre S-S.E. a maselor de aer și stagnarea lor având drept consecință apariția fenomenelor de inversiune termică. În afara de învesiunile de temperatură, mai sunt caracteristice brumele timpurii și uneori cele târzii, un număr redus de zile cu ceață și umiditate ridicată de vale în raport cu versanții. Cantitatea medie anuală a precipitațiilor este de 700 mm, cu un maxim în lunile iunie-iulie și cu un minim în martie. Vânturile cele mai frecvente bat din sectorul V. Și N.V. și aduc cu ele umezeala. În partea estică a orașului au fost descoperite izvoare termale.

Conform normativului STAS 1709-1/90 privitor la zona climatică a teritoriului României, zona studiată se încadrează în tipul climateric II, având un indice cuprins între 0...20.

Observații în teren:

Zona studiată se prezintă relativ stabil față de alunecările de teren active, sau mai vechi. Clădirile din jur nu prezintă crapecuri sau fisuri care să se datoreze terenului de fundare. Considerăm că prin respectarea strictă a prevederilor din prezentul studiu, construcțiile se pot executa fără a periclita stabilitatea terenului.

Pentru determinarea condițiilor geotehnice ale terenului de fundare au fost executate două sondaje geotehnice (Sg 01, Sg 02) conform SR EN ISO 14688-2/2005, SR EN 1997-2/2007, STAS 1242/2-87, STAS 1242/4-85.

Stratificațiile identificate în sondaje sunt următoarele:

Sondaj 01

0,00 – 0,10 m – sol vegetal (telenit);

0,10 – 0,60 m – praf argilos de culoare cafeniu deschis, plastic consistent;

- 0,60 – 1,30 m – praf argilos de culoare cafeniu deschis, plastic consistent;
- 1,30 – 2,20 m – argila prafoasa de culoare cafeniu deschis cu intercalatii ruginii si gri, plastic consistent;
- 2,20 – 3,80 m – argila prafoasa de culoare cafeniu deschis cu intercalatii gri si ruginii cu pietris, plastic consistent;
- 3,80 – 5,00 m – argila prafoasa de culoare cafeniu inchis cu gri, plastic vartos/tare;

Sondaj 02

- 0,00 – 0,10 m – sol vegetal;
- 0,10 – 0,40 m – praf argilor de culoare cafeniu deschis, plastic consistent;
- 0,40 – 1,50 m – praf argilor de culoare cafeniu deschis, plastic consistent;
- 1,50 – 2,00 m – argila prafoasa de culoare cafeniu deschis cu intercalatii ruginii si gri, plastic consistent;
- 2,00 – 3,50 m – argila prafoasa de culoare cafeniu deschis cu intercalatii gri si ruginii cu pietris, plastic consistent;
- 3,80 – 5,00 m – argila prafoasa de culoare cafeniu inchis cu gri, plastic vartos/tare;

Apa subterana

Apa subterana a fost identificata la 3,70 m, nivelul poate varia in functie de anotimpurile cu precipitatii abundente.

Adancimea zonei de inghet

Clima de tip continental moderat a zonei impune, conform STAS 6054/77, coborarea talpii fundatiei sub adancimea maxima de inghet. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de 0,70 – 0,80 m.

Zona seismica

Potentialul seismic al regiunii este corespunzator zonei seismice de calcul F caracterizata printr-o valoare a perioadei de colt de $T_c = 0,7$ secunde si o valoare de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand $IMR = 225$ ani de de $a_g = 0,10$ potrivit normaticului P100/1-2013.

Evaluare geotehnica

Incadrarea definitiva in categoria geotehnica

In urma investigatiilor si incercarilor de laborator s-a constatat ca terenul de fundare nu isi modifica fundamental conditiile de incadrare:

Factorii de avut in vedere	Descriere	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri bune	2
Apa subterana	Epuiz. normale	2
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Normala	3
Vecinatati	Fara riscuri	1
Risc geotehnic	reduc	9
Categoria geotehnica		1

Incadrarea in categoria terenurilor reduse s-a facut pe baza identificarii stratelor. Punctajul fina calculat este 9 puncte, ($a_g = 0.10g$ s-a adaugat un punct pentru zona F) categoria geotehnica 1, risc geotehnic redus, conform Normativului privind documentatiile geotehnice pentru constructii, indicativ NP 074/2022.

Elemente de proiectare

In proiectare se va tine cont de prevederile NP 112/2014 si de incadrările pamanturilor precizate in subcapitolul 1.8.

In baza acestor date rezulta prezenta unor terenuri bune pentru executia lucrarilor proiectate. Presiunea conventionala calculata conform NP 112/2014 pentru valorile de baza $B = 1,00$ m si $D_f = 2,00$ m.

Adancimea minima de fundare este de $-1,50$ m fata de CTN.

Pentru predimensionare se poate lua presiunea conventionala $P_{conv} = 270$ kPa.

Pentru oricare alte dimensiuni ale latimii fundatiei si alta adancime se impune aplicarea corectiilor metodologiei de calcul prescrisa de NP 112/2014.

Identificarea pamantului care alcatuieste terenul de fundare s-a facut in baza SREN ISO 14688-2/2005.

RECOMANDARI

- Se recomanda fundatii de suprafata izolate, in strat de argila prafoasa de culoare cafeniu deschis cu intercalatii ruginii si gri, plastic consistent (1,30-2,20 m) $D_f \geq 1,50$ m; $P_{conv} = 270$ kPa;
- Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament sau in gropile de fundare in timpul executiei si se va avea in vedere realizarea de epuizmente pentru a asigura pe cat posibil executarea pe uscat a sapaturilor si betonarilor;
- Constructia se va realiza in flux continuu pana la terminarea infrastructurii;
- Se vor prevedea racorduri elastice si etanse pentru conductele de apa ce intra si ies din cladiri;
- In jurul cladirii se vor amenaja trotuare etanse din asfalt turnat sau din dale de piatra sau beton, rostuite cu mortar de ciment, cu o latime de minim 1,00 m. Sub acestea se va amenaja un strat de pamant stabilizat cu o grosime de 20 cm. Trotuarele vor avea o panta de 5% spre exterior;
- Apele pluviale colectate de pe acoperis vor fi si ele colectate si dirijate spre canalizare;
- Se va evita stagnarea apei la distante mai mici de 5 m in jurul constructiei;
- Zonele nebetonate vor fi inierbate;
- O atentie deosebita se va acorda gestionarii apelor meteorice si a celor provenite din deteriorarea retelelor edilitare;

2.4. Circulatia

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

Accesul la zona studiata se realizeaza direct de pe un drum de deservire locala, drum pietruit, partial amenajat cu rigole de o parte si de alta.

In momentul de fata nu exista acces amanajat la parcela studiata.

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

Caile de circulatie din interiorul parcelei asigura necesarul pentru desfasurarea in bune conditii a mijloacelor auto.

2.5. Ocuparea terenului

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata este cuprinsa in extravilanul Orasului Simleu Silvaniei si nu este reglementata din punct de vedere urbanistic.

Pe zona studiata nu exista constructii si nu se desfasoara nicio activitate.

- Relationari intre functiuni

Terenul studiat este situat in extravilanul orasului Simleu Silvaniei avand categoria de folosinta arabil.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe terenul beneficiarului nu exista constructii:

$$POT = Sc/ST \times 100 ; 0,00 \text{ mp} / 2.500\text{mp} \times 100 = 0,00 \% , \text{ deci}$$

Procentul de ocupare a terenului este 0.00%

Iar coeficientul de utilizare în momentul de față este:

$$CUT = Sd/ST ; \quad 0,00 \text{ mp} / 2500 \text{ mp} = 0,00$$

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Zona studiată este situata in extravilanul orasului Simleu Silvaniei. Accesul la parcela se realizeaza pe un drum de deservire locala, partial amenajat.

In vecinatatea zonei exista retele aeriene de distributie a energiei electrice, la cca 140 m, de unde vor putea fi alimentati viitorii consumatori.

- Asigurarea cu spatii verzi

Spațiile verzi a zonei vor fi de minim 20% din terenul detinut.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Conform Planului Urbanistic General al orasului Simleu Silvaniei, în zona studiată și cea învecinată, nu exista zone cu riscuri naturale.

- Principalele disfunctionalitati

Zona nu prezinta disfunctionalitati in ceea ce priveste accesul la parcela, amplasamentul parcelei si panta naturala a terenului.

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)

Alimentarea cu apa – in zona studiata nu exista retele de apa potabila.

Canalizarea- pe terenul ce face obiectul PUZ nu exista conducte de canalizare pentru colectarea apelor uzate menajere si a celor pluviale.

Alimentarea cu gaz metan- in zona nu exista retele de gaze naturale.

Alimentarea cu energie termica – in zona studiata nu exista retele de energie termica.

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

Alimentarea cu energie electrica

In vecinatatea zonei exista retele aeriene de distributie a energiei electrice, la cca 140 m, de unde vor putea fi alimentati viitorii consumatori.

Solutia de alimentare a consumatorilor din zona studiata se va stabili printr-un proiect tehnic in fazele urmatoare de proiectare.

- Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt date de necesitatea extinderii retelei electrice pana la zona studiata in PUZ si rezolvarea in sistem local, de catre beneficiar a alimentarii cu apa si deversarea apelor uzate menajere.

2.7. Probleme de mediu

Activitatea propusa se va desfasura in conformitate cu prevederile actelor normative in vigoare.

Analizele de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- Reletia cadru natural-cadrul construit

Zona ce se studiaza in PUZ este un spatiu neutilizat in momentul actual. Conform PUG zona este situata in extravilanul orasului Simleu Silvaniei si nu este reglementata din punct de vedere urbanistic.

Se invecineaza la Nord cu teren proprietate privata CAD 55200, la Est cu drum de exploatare agricola, teren domeniu public nr. CAD 56219, la Sud cu teren proprietate privata proprietar Sumalan Ileana, nr. CAD 50770 si la Vest cu teren proprietate privata proprietar Sandor Daniel, nr. CAD 55200.

Cadrul natural si pozitia parcelei, sunt propice pentru a se executa mobilare cu constructii specifice activitatilor beneficiarului.

PUZ-ul ce se executa, propune amenajarea zonei ca o relatie armonioasa intre natural si construit.

- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
Nu sunt riscuri naturale si antropice

- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona
Nu exista astfel de riscuri pentru zona
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
Nu sunt valori de patrimoniu in zona
- Evidentierea potentialului balnear si turistic
Zona nu prezinta aceasta optiune.

2.8. Optiuni ale populatiei

Prin functiunea propusa, zona nu ridica probleme in ceea ce priveste protejarea populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni și restrictii - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea constructiilor.

Elaborarea documentatiei de tip P.UZ. este obligatorie în vederea introducerii terenului in intravilan si reglementării din punct de vedere urbanistic al amplasamentului studiat.

Conform Studiu geotehnic se stabilesc urmatoarele masuri si recomandari:

In proiectare se va tine cont de prevederile NP 112/2014 si de incadrările pamanturilor precizate in subcapitolul 1.8.

In baza acestor date rezulta prezenta unor terenuri bune pentru executia lucrarilor proiectate. Presiunea conventionala calculata conform NP 112/2014 pentru valorile de baza $B = 1,00$ m si $D_f = 2,00$ m.

Adancimea minima de fundare este de $-1,50$ m fata de CTN.

Pentru predimensionare se poate lua presiunea conventionala $P_{conv} = 270$ kPa.

Pentru oricare alte dimensiuni ale latimii fundatiei si alta adancime se impune aplicarea corectiilor metodologiei de calcul prescrisa de NP 112/2014.

Identificarea pamantului care alcatuieste terenul de fundare s-a facut in baza SREN ISO 14688-2/2005.

RECOMANDARI

- Se recomanda fundatii de suprafata izolate, in strat de argila prafoasa de culoare cafeniu deschis cu intercalatii ruginii si gri, plastic consistent (1,30-2,20 m) $D_f \geq 1,50$ m; $P_{conv} = 270$ kPa;
- Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament sau in gropile de fundare in timpul executiei si se va avea in vedere realizarea de epuizmente

- pentru a asigura pe cat posibil executarea pe uscat a sapaturilor si betonarilor;
- Constructia se va realiza in flux continuu pana la terminarea infrastructurii;
 - Se vor prevedea racorduri elastice si etanse pentru conductele de apa ce intra si ies din cladiri;
 - In jurul cladirii se vor amenaja trotuare etanse din asfalt turnat sau din dale de piatra sau beton, rostuite cu mortar de ciment, cu o latime de minim 1,00 m. Sub acestea se va amenaja un strat de pamant stabilizat cu o grosime de 20 cm. Trotuarele vor avea o panta de 5% spre exterior;
 - Apele pluviale colectate de pe acoperis vor fi si ele colectate si dirijate spre canalizare;
 - Se va evita stagnarea apei la distante mai mici de 5 m in jurul constructiei;
 - Zonele nebetonate vor fi inierbate;
 - O atentie deosebita se va acorda gestionarii apelor meteorice si a celor provenite din deteriorarea retelelor edilitare;

3.2. Prevederi ale PUG

Operațiunea de amenajare a zonei inițiată de beneficiar se înscrie în prevederile P.U.G. ale orasului Simleu Silvaniei prin introducerea terenului in intravilan ca Zona pentru Unitati Industriale.

Pentru a putea realiza investitia propusa se va trece terenul in intravilan prin intocmirea unui PUZ.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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 echiparii edilitare.

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. oras Simleu Silvaniei.

Zona beneficiaza de acces direct, amenajat, de pe drumul de exploatare agricola existent.

Zona amintită poate primi următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei

- Constructii industrial si de depozitare;

UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari permise

- activitati industriale nepoluante;
- depozitarea materialelor nepoluante;

- servicii nepoluante;
- grupuri social-administrative;
- constructii tehnico-edilitare care servesc functiunii de baza;
- spatii pentru depozitare si transport marfa;
- birouri, vestiare, spatii medicale de incinta;
- spatii de prezentare si vanzare produse;
- comert cu amanuntul pentru nevoile angajatilor;
- cladiri pentru birouri, vestiare;
- sedii firma;
- parcaje;
- amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala;
- amenajarea de zone verzi;
- constructii si amenajari de echipare tehnico edilitara;
- lucrari de amenajare si terasare a terenului;
- toate functiunile copatibile cu functiunea determinanta a zonei stabilite in prezenta documentatie.

Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare spatiilor de productie (garaje, depozite, etc.);
- se permite construirea locuintelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazei unitatilor;

Rețeaua este organică și combină circulația carosabilă cu cea pietonală.

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

Beneficiarul a solicitat amplasarea pe teren a unei hale cu regim de inaltime Parter si Etaj, corp de cladire prevăzute în funcție de posibilitățile unei geometrii adecvate terenului natural existent si a unei anexe.

Obiectivul propus va beneficia de acces direct pietonal și carosabil din circulațiile propuse, precum și de racord la rețelele edilitare de alimentare cu apă, canalizare, electricitate.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul in zona studiata se realizeaza din partea estica direct din drumul de exploatare agricola existent.

Accesul in incinta se va amenaja prin realizarea unei porti auto cu latimea de 7,00 m.

Se propune realizarea unei cai de circulatie auto, in interiorul proprietatii de cca 10,00 m latime (platforma betonata sau asfaltata).

Intreg spatiul existent intre hala si anexa va fi betonat si/sau asfaltat si va reprezenta si zona de intoarcere auto.

In zona de intrare, in interiorul proprietatii, in zona estica a halei propuse se vor amenaja 5 locuri de parcare.

Drumurile de incinta: intreaga zona interioara va fi betonata, asfaltata sau pavata. Accesul si parcarile vor fi delimitate cu vopsea sau pavele de culori diferite.

Infrastructura drumurilor se executa din strat de balast cilindrat cu grosimea de 15 cm, strat de piatra sparta cu grosimea de 15 cm, peste care se executa structura drumurilor din beton clasa BC 25 cu grosimea de 20 cm, sau din dalaj carosabil 8 cm grosime pe pat de nisip. Drumurile se executa cu panta transversala de 2% cu rigole din beton pentru preluarea apelor pluviale. Acestea vor fi trecute printr-un deznisipator inainte de a fi deversate in santurile pluviale din zona.

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

Pe terenul studiat se prevăde o zona funcțională și anume :

- UA - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE

Proiectul are ca scop reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei studiate in scopul amenajarii unei zone cu functiunea de Unitate industriala.

In acest scop, pe zona studiata se propune realizarea unor constructii industriale – hala de productie mobila si o anexa ce va deservi activitatea de baza.

Construcția propusă cu destinația de hală de productie mobila, va avea regim de înălțime parter si etaj/etaj partial.

Hala va avea forma dreptunghiulara cu dimensiunile 15,00 x 40,00 m.

Accesul în hala se va face direct din exterior prin intermediul unor uși de diferite dimensiuni din partea estica si nordica a constructiei.

Infrastructura se propune a se realiza din fundații izolate și cuzineți sub stâlpi, cu grinzi de fundare din beton armat turnat monolit.

Structura construcției propuse va fi o structură metalică formată din stâlpi și grinzi metalice, închideri la exterior cu panouri sandwich cu spumă poliuretanică, cu grosime de 15 cm. Compartimentarea interioara se va realiza cu structuri usoare, bca sau panouri sandvich.

Toate încăperile, sunt iluminate și ventilate natural prin ferestrele de diferite dimensiuni prevăzute prin proiect.

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		MAX PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR	-	-	1250,00	50,00
2.	ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, PLATFORME BETONATE, DRUMURI SI ALEI PIETONALE CU ELEMNTE ADIACENTE, ALEI DE LEGATURA SI TROTUARE	-	-	700	28,00
3.	ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI AMENAJATE SI NEAMENAJATE	-	-	500	20,00
4.	ZONA AFERENTA ECHIPARII EDILITARE	-	-	50	02,00
5.	TEREN NEAMENAJAT	2500,00	100%	-	-
T O T A L		2500,00	100%	2500,00	100

INDICI URBANISTICI

GRADUL DE OCUPARE A	OBIECTIVELE PROPUSE	%
---------------------	---------------------	---

TERENULUI		
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT MAXIM %	Construcții	50%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT MAXIM mp/Ad	Construcții	2,50

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa a constructiei propuse se va realiza de la un put sapat propus pe amplasamentul beneficiarului prin realizarea unei retele de apa subterane pana la constructie.

Reteaua de alimentare cu apa va avea diametru $D_n = 50$ mm.

Pentru inmagazinarea apei se vor folosi rezervoare supraterane dimensionate in functie de necesitati. Calculul necesarului de apa si volumul rezervoarelor de apa se vor face prin proiecte tehnice separate la fazele urmatoare ale investitiei.

Pentru asigurarea cantităților de apă necesare combaterii incendiilor, se propune amplasarea unui bazin de apa exterior unde se va racorda o instalatie cu hidranți de incendiu exteriori, care trebuie să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor după caz.

Reteaua de apa exterioara pt PSI va avea diametru $D_n = 90$ mm, pe care se vor monta 2 hidranti.

Daca pe viitor se va extinde reseaua publica de apa pana la parcela beneficiarului, beneficiarul se va racorda la reseaua publica de alimentare cu apa.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in reseaua de canalizare menajera interioara propusa, cu deversare intr-un bazin etans vidanjabil amplasat asubteran, in zona de acces. Reteaua exterioara de canalizare, de incinta, se va realiza cu teava PVC-KG – DN 250 mm .

Dimensionarea bazinului etans vidanjabil se va realiza in functie de necesitati.

Daca pe viitor se va extinde reseaua publica de canalizare pana la parcela beneficiarului, beneficiarul se va racorda obligatoriu la reseaua publica de canalizare menajera.

Canalizarea pluviala

Se propune realizarea unei retele de canalizare pluviale cu rigole acoperite care va prelua apa din precipitatii, provenita atat de pe platforme, trotuare, cat si de pe acoperisul constructiilor proiectate.

Reteaua de canalizare pluviala va fi realizata din rigole betonate acoperite cu grilaje metalice și tubulatură îngropată din PVC cu $\varnothing 250$ mm.

Apele pluviale, considerate curate se vor deversa in santurile pluviale din zona.

Inainte de a fi deversate in santurile pluviale, apa preluata de pe platformele betonate si acoperis va fi trecuta printr-un deznisipator.

Zona studiata in PUZ nu este cuprinsa in zone cu risc de alunecare de teren sau zone cu risc de inundatii.

Conform STAS 4273/83, PUZ -ul se incadreaza in clasa a IV de importanta.

Apele pluviale cu un Qpl = 13,775 l/s vor fi evacuate in reseaua de canalizare pluviala proiectata si ulterior in valea Zalaului

Debitele de ape pluviale rezultate din incinta obiectivului si evacuate in emisar, calculate conform relatiei: $Q_{pl} = m \times S \times \phi \times i$, din STAS 1846/90 rezultă:

$$Q_{pl} = m \times S_1 \times \phi_1 \times i + m \times S_2 \times \phi_2 \times i + m \times S_3 \times \phi_3 \times i = 0,8 \times 0,125 \times 0,90 \times 95 + 0,8 \times 0,075 \times 0,85 \times 95 + 0,8 \times 0,05 \times 0,1 \times 95 = 8,55 + 4,845 + 0,38 = 13,775$$

unde [m] - coeficient de reducere a debitelor de calcul (m = 0,8);

[i] - intensitatea ploii de calcul (I = 95 l / s);

[ϕ] - coeficient de scurgere pentru diferite suprafete ocupate ;

[ϕ_1] - coeficient de scurgere pentru suprafete construite ($\phi_1 = 0,90$);

[ϕ_2] - coeficient de scurgere pentru suprafete betonate ($\phi_2 = 0,85$);

[ϕ_3] - coeficient de scurgere pentru incinte nebetonate ($\phi_3 = 0,10$).

S_1 - suprafata maxima construita	= 0,125 ha
S_2 - suprafata zona carosabil, parcaje, alei si trotuare	= 0,075 ha
S_3 - suprafata spatii verzi amenajate, etc.	= 0,05 ha
S_{totala} - suprafata amplasament	= 0,25 ha

Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza o extindere a retelei existente in zona printr-un cablu subteran sau aerian de la reseaua aeriana existenta la cca 140 m de proprietate, la drumul de deservire locala existent.

Se va realiza un panou general de distributie in incinta proprietatii. Bransamentul va fi monofazat si trifazat.

Se va realiza un proiect tehnic separat pentru bransament si reseaua interioara in faza D.T.A.C.

Alimentare cu gaz metan

Nu este cazul.

Daca pe viitor in zona se va realiza o retea de alimentare cu gaze naturale, atunci si beneficiarii se vor bransa la reseaua centralizata.

Microclimatul

Pentru cladirile proiectate, incalzirea spatiilor si asigurarea apei calde menajere se va realiza cu curent electric prin intermediul unei pompe de caldura si a unor panouri solare care vor produce curent electric si apa calda.

Rețele de telecomunicatii

Nu este cazul

Gospodarie locala

Pe parcela beneficiarului se vor amenaja un punct pt depozitarea selectiva a deseurilor.

Colectarea gunoiului menajer se va face in sistem centralizat, de catre o firma specializata si transportate in locuri special amenajate in acest sens, proprietarii avand obligatia de a incheia contract de ridicare a gunoiului menajare cu firma ce deserveste orasul Simleu Silvaniei.

Toate deseurile nereciclabile se vor transporta la o statie de transfer si apoi la depozitul zonal de deseuri al judetului Salaj.

Gestionarea deseurilor (colectarea, stocarea temporara, transportul, valorificarea/eliminarea) se va realiza cu respectarea legislatiei in domeniu.

3.7. Protectia mediului

Problemele principale de mediu se refera la manipularea deseurilor de constructii rezultate, selectarea materialelor de constructii cu impact limitat asupra mediului, precum si a metodelor de economisire a energiei.

Inconvenientele temporare cauzate de lucrarile de constructie ar trebui sa fie diminuate prin intermediul planificarii si al coordonarii dintre intreprinderi, vecini si autoritati, la faza de D.T.A.C. si D.T.O.E.

Antreprenorii (beneficiarii) vor aplica standarde si proceduri de constructii nedaunatoare mediului. Toate contractele pentru lucrari de constructii vor contine urmatoarele prevederi legate de protectia mediului:

- luarea de masuri si precautii pentru evitarea efectelor adverse asupra mediului, a efectelor nocive sau de intrerupere a activitatii cauzate de executarea lucrarilor. Acest lucru se va face prin evitare sau suprimare acolo unde este posibil, si nu prin diminuare sau atenuarea efectului generat.
- respectarea tuturor legilor si a reglementarilor europene, nationale si locale de protectie a mediului. Numirea personalului cu sarcina de a pune in practica masurile de protectie a mediului.
- diminuarea intensitatii emisiilor de praf, pentru a se evita sau scadea efectele adverse asupra calitatii aerului.
- diminuarea deranjamentelor produse si reimprospatarea florei, acolo unde este distrusa drept consecinta a lucrarilor.
- protejarea apelor de suprafata, a panzelor freatice si a calitatii solului. Colectarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor rezultate.

Prevenirea poluarii apelor

In cadrul lucrarilor de realizare a constructiilor se vor utiliza cantitati relativ mici de apa pentru prepararea materialelor de constructie. Acestea vor fi asigurate din punctele de lucru ale furnizorilor de materiale de constructii, respectiv statiile de preparat betoane. Cantitatile de apa vor fi in cea mai mare masura inglobate in material. Masurile propuse pentru realizarea lucrarilor vor duce la reducerea impactului asupra factorului de mediu apa in limite admisibile.

In perioada de functionare, lucrarile ce se executa nu vor influenta negativ calitatea apelor subterane, fiind asigurata etansietatea retelelor de canalizare pentru evitarea exfiltratiilor.

Norme de igiena referitoare la aprovizionarea cu apa a zonei

Sistemele de aprovizionare cu apa a localitatilor trebuie sa fie autorizate si sa furnizeze apa potabila in cantitatea necesara si de o calitate care sa respecte prevederile legale in vigoare, astfel incat sa nu afecteze starea de sanatate a consumatorilor.

Pana la realizarea unei retele stradale de apa, in regim centralizat beneficiarii vor adopta solutii locale de alimentare cu apa – put sapat (fantana).

Reteaua de distributie a apei trebuie sa asigure regimul continuu, cantitatea necesara si sa nu permita contaminarea exterioara.

Se folosesc numai echipamente, produse, materiale, substante chimice sau amestecuri utilizate in contact cu apa potabila avizate sanitar, conform prevederilor legale in vigoare.

Exploatarea si intretinerea sistemelor de tratare, inmagazinare si distributie a apei potabile si controlul calitatii apei produse revin producatorilor/distribuitoarelor de apa potabila.

Monitorizarea calitatii apei potabile va fi efectuata conform prevederilor legale in vigoare.

Norme de igiena referitoare la colectarea si indepartarea apelor uzate si a apelor meteorice

Autoritatile publice locale si operatorii economici vor asigura indepartarea si epurarea apelor uzate si apelor meteorice, astfel incat sa nu se creeze disconfort si imbolnavirea membrilor comunitatii.

Apele uzate trebuie epurate in asa fel incat, in avalul deversarii, apele receptorului sa se incadreze conform normelor in prevederile standardului de calitate a apelor de suprafata, dupa categoria de folosinta.

Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa isi prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.

Este interzisa raspandirea neorganizata, direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane s.a.) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, in cazul in care localitatile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie intretinute permanent in buna stare de functionare, prin curatarea si repararea defectiunilor.

In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a apelor uzate, cu luarea masurilor de protejare a mediului si sanatatii.

Indepartarea apelor uzate menajere si fecaloid menajere provenite de la constructii neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai

apropiata locuinta; instalatiile se intretin in buna stare de functionare; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

Masuri pentru protejarea factorului de mediu apa

In perioada de executie a diferitelor lucrari in zonele existente, calitatea apelor subterane poate fi influentata de eventualele deversari de substante poluante (combustibil, ulei, ape uzate), poluari rezultate din urma spalarii agregatelor, utilajelor de constructii sau a altor substante de catre apele de precipitatii.

In vederea protejarii calitatii apelor subterane sunt necesare adoptarea urmatoarelor măsuri:

- carburantii se vor depozita in rezervoare etanse, in spatii/platforme amenajate;

- intretinerea utilajelor (spalarea lor, efectuarea de reparatii, schimburile de piese, de uleiuri, alimentarea cu carburanti etc) se va realiza numai in locurile special amenajate;

- verificarea tronsoanelor de conducta si a imbinarilor, la efectuarea probei de presiune, atat la racordarea cu reseaua de canalizare, cat si la cea de alimentare proprie cu apa potabila;

- se vor adopta masuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafetelor excavate sau a depozitelor temporare de pamant.

Se interzic activitatile cu substante nocive in apropierea surselor de apa.

Prevenirea poluarii aerului

Singura sursa generatoare de noxe pentru factorul de mediu aer in perioada de constructie va fi functionarea utilajelor si circulatia mijloacelor de transport, la si de la obiectiv pe parcursul realizarii constructiei. Tipurile de noxe rezultate sunt NO_x, CO, SO₂, COV, particule.

Tinand cont de volumul relativ mic al acestui tip de trafic, de perioadele scurte si locale de functionare a motoarelor mijloacelor de transport, rezulta ca activitatea nu creeaza probleme deosebite din punct de vedere al protectiei calitatii aerului.

In perioada de executie vor fi respectate urmatoarele:

- utilajele si mijloacele de transport folosite in timpul lucrarilor de constructie vor respecta prevederile legale privind stabilirea procedurilor de aprobare tip a motoarelor cu ardere interna destinate masinilor mobile rutiere si stabilirea masurilor de limitare a emisiilor de gaze si particule poluante provenite de la acestea, in scopul protectiei atmosferei;

- respectarea tehnologiilor specific lucrarilor de constructie;

- folosirea de utilaje si autovehicule cu grad redus de emisii de gaze de arder (EURO);

- verificarea periodica din punct de vedere tehnic;

- folosirea motorinei EURO la alimentarea utilajelor si autovehiculelor;

- manipularea si procesarea materialelor pulverulente se face numai in sistem inchis, sau prin transport pneumatic, dupa caz.

Masuri pentru protejarea factorului de mediu aer

Faza de executie

- Se vor lua masuri de reducere a nivelului incarcarii atmosferice cu pulberi in suspensie sedimentabile;
- În perioada realizării construcțiilor, obiectivele trebuie protejate cu plase de protecție care să rețină particulele de praf;
- Materialele de constructii pulverulente se vor manipula in asa fel incat sa se reduca la minim nivelul particulelor ce pot fi antrenate de curentii atmosferici;

In cadrul cladirilor propuse, nu se vor folosi materiale de constructii care sa degajeze formaldehide. De asemenea, nu se vor folosi materiale care au in compozitie azbest.

In perioada de executie a lucrarilor factorul de mediu aer poate fi impurificat prin urmatoarele actiuni:

- Activitatea utilajelor de constructie genereaza emisii de gaze si pulberi provenite de la arderea combustibililor;
- Executia propiu-zisa a diferitelor lucrari la nivelul solului;
- Transportul materialelor de constructii.

In cadrul unui santier sunt si alte activitati potential poluatoare pentru aer, de exemplu alimentarea cu carburanti a utilajelor si a mijloacelor de transport, intretinere si reparatii utilaje, incalzirea spatiilor de birouri si a apei menajere. Aceste activitati au o pondere redusa in poluarea aerului si sunt limitate la perioada de executie.

Daca lucrarile prevazute vor fi executate si pe durata iernii, parcurile de utilaje si mijloace de transport vor fi dotate cu roboti electrici de pornire, pentru a se evita evacuarea de gaze de esapament pe timpul unor demarari lungi sau dificile.

Utilajele si mijloacele de transport vor fi verificate periodic in ceea ce priveste nivelul de monoxid de carbon si concentratiile de emisii in gazele de esapament si vor fi puse in functiune numai dupa remedierea eventualelor defectiuni.

Se recomanda ca la lucrari sa se foloseasca numai utilaje si mijloace de transport dotate cu motoare Diesel care nu produc emisii de Pb si foarte putin monoxid de carbon.

Procesele tehnologice care produc mult praf vor fi reduse in perioadele cu vant puternic sau se va urmări o umectare mai intensa a suprafetelor.

Prevenirea poluarii solului si subsolului

Solul, in decursul timpului, poate suferi diferite procese care ii pot afecta structura si calitatea, aceste procese pot fi de natura fizica, chimica sau biologica, fiecare dintre acestea avand o influenta pozitiva sau negativa asupra sa.

Ca urmare a respectarii disciplinei in constructii, prin masurile incluse in contracte, se va evita contaminarea solului cu deseuri de constructii.

La decopertare se vor respecta prevederile din autorizatia de construire.

Containerele metalice pentru stocarea temporara a deseurilor din constructii vor fi amplasate pe o platforma betonata sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafata impermeabilizata si acoperita in vederea evitarii levigarii continutului in caz de precipitatii.

Impactul este in primul rand de natura fizica si se manifesta prin:

- tasare datorita accesului si stagnarii utilajelor;
- decopertare sol la sistematizarea terenului;
- inlaturarea solului, in zonele invecinate, prin compactare si destructurare;
- lucrarile de constructii a retelelor de canalizare interioara, alimentarea cu apa, vor afecta temporar structura solului, prin executarea sapaturilor pentru reseaua de canalizare interioara si de alimentare cu apa;

- in organizarea de santier vor fi efecte asupra structurii solului, prin efectuarea unor sapaturi pentru fundatii. De asemenea executia lucrarilor va determina generarea de deseuri (deseuri de PVC – capete de conducta, deseuri metalice, etc);

- se vor monta LES (linii electrice subterane) pentru aprovizionarea consumatorilor prevazuti in zona studata;

Lucrarile si masurile propuse pentru protectia solului si subsolului, propuse pt. eliminarea riscurilor de poluare a solului sunt:

- depozitarea si gospodarirea corespunzatoare a deseurilor rezultate;
- pe durata executiei lucrarilor deseurile de constructii se vor colecta separat si se vor elimina la un depozit automatizat de deseuri sau se vor valorifica prin unitati autorizate;

- pamantul rezultat din sapatura se va stoca temporar pe amplasament si se va reutiliza la refacerea la starea initiala a terenului, concomitent cu executia lucrarilor pe anumite zone, in conditiile cerute de normele tehnice de constructii;

- evitarea eventualelor deversari in timpul functionarii instalatiilor;
- impermeabilizarea prin betonare a tuturor zonelor unde ar exista posibilitatea unor deversari accidentale;

- realizarea unor retele de canalizare etanse, cu racorduri etanse si flexibile, amplasate corespunzator in sol, pe un strat de nisip. Adancimea conductelor va fi de 0,80 m, astfel incat sa nu afecteze natura si structura solului;

Prin respectarea tuturor masurilor de organizare, functionare a obiectivului, precum si a prevederilor din domeniul protectiei mediului, protectiei si securitatii muncii, poluarile accidentale cu impact semnificativ asupra solului pot fi prevenite si vor fi evitate.

Masuri pentru protectia factorului de mediu sol

In perioada de executie a lucrarilor in vederea realizarii obiectivelor propuse se considera ca factorul de mediu sol poate fi influentat de urmatoarele:

- depozitarea necontrolata pe spatii neamenajate a deseurilor rezultate din activitatile de constructii;

- depunerea pulberilor si a gazelor din motoarele cu ardere interna a utilajelor si spalarea acestora de catre apele pluviale urmate de infiltrarea in subteran;

- scapari accidentale sau intentionate de carburanti, uleiuri, ciment, substante chimice sau alte materiale poluante, in timpul manipularii sau stocarii acestora.

- spalarea agregatelor, utilajelor de constructii sau a altor substante de catre apele de precipitatii poate constitui o alta sursa de poluare a solului;

- perturbarea structurii geologice prin lucrarile de escavatii pentru realizarea fundatiilor si ale structurii cladirilor.

Se mentioneaza ca activitatea ce se va desfasura in perioada de executie va avea caracter temporar, manifestandu-se si prin ocuparea pe o perioada limitata a unor suprafete de teren pentru organizările de santier si drumurile de acces.

Nu se vor introduce substante poluante in sol si nu se va modifica structura sau tipul solului.

Lucrarile care se vor efectua pentru dotările tehnico-edilitare se vor executa ingrijit, cu mijloace tehnice adecvate in vederea evitarii pierderilor accidentale pe sol si in subsol.

Caile rutiere si parcarile vor fi impermeabilizate pentru evitarea poluarii solului cu uleiuri si produse petroliere.

Se interzice depozitarea de pamant excavat sau materiale de constructii in afara amplasamentului obiectivului si in locuri neautorizate.

In perioada de exploatare se considera ca factorul de mediu sol va fi afectat de ocuparea definitiva a terenului cu diferite amenajari si constructii.

Se precizeaza ca Planul Urbanistic Zonal are ca obiectiv protectia mediului, in acest sens, prin lucrarile mentionate mai sus (ecologizarea zonelor poluate, crearea de spatii verzi, etc), va imbunatati calitatea factorului de mediu sol.

• **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Situatiile de risc pot aparea numai in cazurile de nerespectare a prevederilor legislative si incalcarilor grave din domeniul protectiei mediului, protectiei si securitatii muncii, sau in cazul in care nu sunt respectate tehnologiile de exploatare stabilite prin actele de reglementare.

Situatiile de risc potential sunt:

- riscuri naturale: risc de inundare, risc de cutremur, etc;
- riscuri tehnologice accidentale.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului în vederea colectării corecte a apelor de pe suprafetele invecinate și coborârea acestora către rigolele si canalele pluviale proiectate.

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

• **Epurarea si preepurarea apelor uzate.**

Apele uzate menajere vor fi colectate prin rețeaua de canalizare menajera de incinta si deversate in bazinul etans vidanjabil propus in incinta.

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin rețeaua de canalizare propusa, care va functiona gravitational. La rețeaua de canalizare propusa vor fi racordate constructiile prevazute in zona studiata.

• **Depozitarea controlata a deseurilor.**

Prin functiunea propusa nu vor rezulta deseuri care necesita regim special de depozitare.

Colectarea deseurilor se va face in mod selectiv (ambalaje, sticla, hartie, PET, etc) in vederea reciclării acestora potrivit legislatiei de profil.

Deseurile rezultate in urma activitatii vor fi colectate conform legislatiei in vigoare.

Deseurile provenite in urma executarii lucrarilor de construire propuse vor fi colectate, depozitate containerizat, de unde vor fi transportate si depozitate de catre o firma specializata.

Deseurile se vor depozita temporar în europubele (recipient PVC) și vor fi eliminate prin depozitare la depozitul final de deșuri de către o firma specializată/autorizată în baza unui contract de prestări servicii.

Pentru eliminarea deșeurilor atat în perioada de construcție cât și funcționare, beneficiarii au obligația de a încheia contracte de eliminare/valorificare a deșeurilor generate pe amplasamentul analizat, cu o firmă specializată/autorizată.

In zona studiata se propunea amenajarea unei zone in interiorul parcelei pentru colectarea gunoiului menajer. De asemenea, in interiorul constructiilor se vor amenaja spatii pentru colectarea deșeurilor rezultate ca urmare a activității prestate.

Colectarea gunoiului menajer se va face in sistem centralizat, de catre o firma specializata si transportate in locuri special amenajate in acest sens, proprietarii avand obligatia de a încheia contract de ridicare a gunoiului menajer cu firma ce deservește comuna Sarmasag.

Toate deseurile nereciclabile se vor transporta la o statie de transfer si apoi la depozitul zonal de deseuri al judetului Salaj.

Gestionarea deșeurilor (colectarea, stocarea temporara, transportul, valorificarea/eliminarea) se va realiza cu respectarea legislatiei in domeniu.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari, plantari de zone verzi, etc.**

In perimetrul obiectivului si in imediata vecinatate a acestuia, **nu sunt** specii rare ocrotite, arii naturale protejate, specii protejate din fauna si flora salbatica.

Activitatea obiectivului va produce un impact redus asupra vegetatiei si implicit asupra faunei in zona constructiilor.

Masurile de diminuare a impactului produs de activitatile din cadrul obiectivului se vor lua in perioada de derulare a lucrarilor de construire si pana la incetarea acesteia, dupa cum urmeaza:

- lucrarile aferente retelelor de apa si canalizare, retelele de alimentare energie electrica, vor fi realizate in perimetrele stabilite;

- se vor realiza spatii verzi amenajate pe minim 20% din suprafata terenului detinut;

- nu se impun alte masuri de protectie a biodiversitatii, zona obiectivului nu este in interiorul sau sau in vecinatatea unei arii naturale protejate.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Conform PUZ spatiile verzi vor fi amenajate cu arbusti, arbori decorativi, suprafete cu gazon, etc.

Se vor respecta prevederile Codului civil.

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.

Terenul va avea minim 20% spațiu verde.

- **Refacerea peisagistica și reabilitare urbana**

Lucrarile de construcții, care se vor desfășura în perioada de execuție a proiectului vor afecta vegetația zonei doar local și pe scurtă durată.

Prin proiectul propus peisajul va fi afectat în limite admisibile.

Conductele de canalizare și alimentare cu apă, rețelele de energie electrică se vor amplasa subteran, fără a avea vreun impact asupra peisajului. Toate construcțiile vor fi realizate conform normelor urbanistice în vigoare.

Mobilarea terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu:

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe amplasament;
- măsuri de etanșizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor executa în zonă;
- măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea 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**

Nu este cazul.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Zona nu dispune de astfel de potențial.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

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

Sunt două tipuri de proprietăți:

- Teren proprietate privată a beneficiarilor,
- Teren domeniul public – cai de circulație publică - drum

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Funcțiunea propusă va fi zona de: **UNITATI INDUSTRIALE**, regim înălțime maxim P+1Etaj.

Indici urbanistici P.O.T. max. 50 % , C.U.T. max. 2,5 , înălțimea construcțiilor **H max. streasina = 15.00 m** de la cota 0,00 m a parterului.

S-au prevăzut :

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

Planul urbanistic zonal 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 :

- zonificarea funcțională a terenului ;
- organizarea circulației ;
- 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.

Întocmit,

Arh. Vultur Loana



Coord. Urbanism arh. Carmen Nadasan



Volumul 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE ATELIER DE PRODUCTIE MOBILA SI ANEXE

Proiect nr.: 1/ 2023

**Localizare: Simleu Silvaniei, extravilan, nr. FN, tarla 30
(Jighi), parcela A 1101, nr. cad 55201,
jud. Salaj**

**Beneficiar: S.C. MANMOBILA PUIU S.R.L.
Simleu Silvaniei, str. Closca, nr. 40/A,
jud. Sălaj**

**Proiectant general:
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
VULTUR D. LOANA ALEXANDRA
NR. 39270760/2018**

Faza de proiectare: P.U.Z.

Data elaborării: 2023

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 din P.U.Z.. Prescripțiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.. La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la bază regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum și reglementările cuprinse în P.U.G. și prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z., pentru zona studiată în vederea introducerii în intravilan a unui teren în suprafața de 2.500,00 mp.

2. Baza legala

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

Baza legală a elaborării R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestuia. **Prevederile P.U.Z. modifică propunerile P.U.G. în ceea ce privește funcțiunea zonei existente prin introducerea terenului în intravilan ca Zona pentru Unitati Industriale.**

3. Domeniul de aplicare

Terenul asupra caruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află în extravilanul orasului Simleu Silvaniei, teren proprietate privata a S.C. MANMOBILA PUIU S.R.L.

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.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfășura conform Legii 50/1991 modificată, după cum urmează:

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcțiile private se vor realiza pe baza de certificat de urbanism și autorizație de construire, cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale. Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la

solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: U03 - "Reglementari urbanistice, zonificare" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale P.U.Z. Dezvoltarea zonei se va face fara a afecta proprietatile invecinate. Amenajarea zonei din PUZ presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

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

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.

- Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

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

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

Activitatea de construire în zona studiată, delimitată prin P.U.Z., urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- construirea pe terenul liber al acestei zone;
- reglementarea dreptului pentru noile construcții și de exploatare potrivit funcțiilor stabilite în P.U.Z.;
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitară a zonei;
- realizarea căilor de comunicații și amenajărilor aferente;
- realizarea legăturii cu zonele adiacente localității;
- Certificatul de Urbanism va cuprinde datele referitoare pentru această zonă, iar autorizația pentru construcție urmează să se supună prevederilor P.U.Z., respectiv regulamentelor aferente.

Pentru condițiile de autorizare se vor respecta prevederile art.30 din RGU-GM-007-2000 și precizările planșei nr.03 "Reglementari urbanistice-zonificare".

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

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

6. Reguli de amplasare și retragere 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.

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale sau posterioare va fi de minim 1,00 m pe latura sudică și de 3,00 m pe laturile nordică și vestică.

Retragerea față de aliniament va fi de minim 5,00 m.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile- drumurile proiectate, de acces auto prevăzut în incintă sunt destinate accesului cu autoturisme, camioane și utilaje industriale, precum și al autovehiculelor care asigură aprovizionarea și igienizarea zonei.

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

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

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

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare propuse;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială trebuie să fie făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- să se asigure evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate vor fi realizate subteran;
- bransamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freactice;
- realizarea de soluții de echipare edilitară în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

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

- obiectivele propuse a fi realizate vor avea destinația prevăzută în P.U.Z.;
- accesele vor fi realizate conform prevederilor P.U.Z. ;
- amplasamentul construcțiilor se va stabili prin P.U.Z. față de drumuri cu respectarea normelor de distanță față de vecinătăți, norme sanitare, cod civil (conf. Art. 5)

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

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

Spațiile neconstruite neocupate vor fi inierbate si plantate cu arbori.

Se recomandă specii de salcam, fag, frasin.

Imprejmuirea se va putea realiza astfel:

- se vor realiza opac sau cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 40-60 cm si inaltime totala de max. 2,00 m.

III. Zonificarea functionala

Unități si subunități funcționale

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat in prezentul PUZ este structurată dupa cum urmeaza (vezi plansa U03-Reglementari urbanistice-zonificare):

1. Zona de constructii pentru **Unitati Industriale**

2. Zona de circulație. Cuprinde subzonele:

- drumuri/ platforme noi interioare, carosabil nou, parcaje, trotuare, alei pietonale

3. Zona spațiilor verzi. Cuprinde subzonele:

- plantații de aliniament

- spații verzi cu dotări

4. Zona echiparii edilitare

IV . Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

• GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

ZONA DE CONSTRUCTII PENTRU UNITATI INDUSTRIALE

- Constructii cu regim de inaltime P+1Etaj

Tipuri de subzone functionale

- CONSTRUCTII INDUSTRIALE

Funcțiunea dominantă a zonei

- constructii industriale si de depozitare;

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- servicii comerciale, transport, birouri, spatii medicale, servicii de alimentatie publica, comert, locuinte de serviciu, etc;

• **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:**

Utilizari permise

- activitati industriale nepoluante;
- depozitarea materialelor nepoluante;
- servicii nepoluante;
- grupuri social-administrative;
- constructii tehnico-edilitare care servesc functiunii de baza
- spatii pentru depozitare si transport marfa;
- birouri, vestiare, spatii medicale de incinta;
- spatii de prezentare si vanzare produse;
- comert cu amanuntul pentru nevoile angajatilor;
- cladiri pentru birouri, vestiare;
- sedii firma;
- parcaje;
- amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala;
- amenajarea de zone verzi;
- constructii si amenajari de echipare tehnico edilitara;
- lucrari de amenajare si terasare a terenului;
- toate functiunile copatibile cu functiunea determinanta a zonei stabilite in prezenta documentatie.

Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare spatiilor de productie (garaje, depozite, etc.);
- se permite construirea locuintelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazei unitatilor;

Rețeaua este organică și combină circulația carosabilă cu cea pietonală.

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

Beneficiarul a solicitat amplasarea pe teren a unei hale cu regim de inaltime Parter si Etaj, corp de cladire prevăzute în funcție de posibilitățile unei geometrii adecvate terenului natural existent si a unei anexe.

Obiectivul propus va beneficia de acces direct pietonal și carosabil din circulațiile propuse, precum și de racord la rețelele edilitare de alimentare cu apă, canalizare, electricitate.

Utilizari interzise:

- 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 refolosibile sau deseuri altele decat cele admise de forurile pentru protectia mediului ;

- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.).
- depozitarea substantelor inflamabile sau toxice fara acordul de protectie a mediului;
- depozite en gros/ de substante inflamabile sau toxice/ materiale refolosibile;
- locuinte individuale si/sau colective, cu exceptia spatiilor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazei unitatilor si serviciilor subzonei.

Interdictii temporare:

- orice constructie pana la elaborarea D.T.A.C. si/sau P.T. ;

Interdictii permanente de construire:

- 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 refolosibile sau deseuri altele decat cele admise de forurile pentru protectia mediului ;
 - anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.).
 - depozitarea substantelor inflamabile sau toxice fara acordul de protectie a mediului;
 - constructii de locuinte individuale si/sau colective, cu exceptia spatiilor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazei unitatilor si serviciilor subzonei;
 - orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;
- **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

Caracteristicile parcelelor:

Parcela pe care se va realiza investitiile are o forma dreptunghiulara. Latimea parcelei la drumul de deservire locala este de 30 m. Suprafata totala de teren, conform CF nr. 55201, este de 2.500,00 mp. Cladirile sunt dispuse in regim de construire izolat ; adancimea parcelei este mai mare decat latimea; zona este accesibila direct de pe drumul de exploatare agricola situat la est de parcela studiata.

Amplasarea cladirilor față de aliniament

Amplasarea constructiilor pe parcela se va realiza cu o retragere de minim 5,00 m fata de aliniament.

Hala propusa va fi amplasata cu o retragere de 13,00 m fata de aliniament – limita estica a proprietatii, conform plasa U03- Reglementari urbanistice – zonificare.

Amplasarea cladirilor fatã de limitele laterale si posterioare ale parcelei si unele fata de celelalte.

Constructiile vor fi amplasate retras fata de limitele laterale ale parcelei la minim 1,00 m fata de latura sudica si de minim 3,00 m fata de laturile nordica si cea vestica.

Distanta intre cladiri va fi egala cu jumatatea inaltimei celei mai inalte, dar nu mai putin de 6,00 m, daca fluxul tehnologic nu impune alte distante;

Se va respecta zona construibila propusa prin PUZ.

Regimul de inaltime al constructiilor

- Regimul de inaltime maxim al constructiilor va fi de P+1E.
- H la strasina max = 15,00 m pt P+1E, masurata de la cota +0,00 m a parterului;

Circulații si accese

Accesul la zona studiata se realizeaza direct din drumul de exploatare agricola situat la est de parcela studiata.

Se va amenaja un acces la parcela.

Zona de acces principal la parcela va avea latimea de 7,00 m.

Zona de circulatie auto din incinta va fi betonata/si sau asfaltata/pavata.

In interiorul parcelei s-au prevazut platforme betonate pentru parcare, accese, alei si trotuare.

Infrastructura drumurilor se executa din strat de balast cilindrat cu grosimea de 15 cm, strat de piatra sparta cu grosimea de 15 cm, peste care se executa structura drumurilor din beton clasa BC 25 cu grosimea de 20 cm, sau din dalaj carosabil 8 cm grosime pe pat de nisip stabilizat. Drumurile se executa cu panta transversala de 2% cu rigole din beton.

Aspectul exterior al cladirilor

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

- armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirii invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integritatea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei in caz de refacere si extindere;

- armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor, etc;

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerintelor de compatibilitate cu zona functionala invecinata;

Condiții de echipare edilitară

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau vor fi asigurate in sistem individual. Toate noile bransamente pentru electricitate vor fi realizate ingropat. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rigolele proiectate.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente;

- Alimentarea cu energie electrică;
- Asigurarea cu apă potabilă;
- Colectarea și depozitarea selectiva a deșeurilor.

Realizarea de soluții de echipare edilitară în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Spații plantate si parcar

Spatii verzi:

- nu mai puțin de 20% din suprafata totala a terenului;
- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele incintelor 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;

Parcaje:

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:
 - nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
 - in cadrul fiecarei parcele se vor asigura parcar
- in cazul constructiilor care includ functiuni si activitati complementare functiunii de baza se vor asigura locuri de parcare pentru toate situatiile, in interiorul parcelei aferente, fara afectarea terenului apartinand domeniului public;

Împrejmuiri

- se vor realiza opac sau cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 40-60 cm si inaltime totala de max. 2,00 m.
 - imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
 - între proprietati, se vor putea realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

• COEFICIENTUL GENERAL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE AL TERENULUI

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): 50.00%

Coeficient maxim de ocupare al terenului (CUT):

CUT max. Pentru înălțimi P, P+1E = 2,5 ADC/mp teren

V. Unitati teritoriale de referinta

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

UTR-urile se identifică cu subzonele funcționale.

Întocmit,

Arh. Vultur Loana



Coord. Urbanism arh. Carmen Nadasan

