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

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
VULTUR D. LOANA ALEXANDRA – NR. 39270760/2018
MUN. ZALAU, STR. ALEEA NUCILOR, NR. 1,
BL. K3, AP. 5, JUD. SALAJ

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

Pag.

SECTIUNEA I – PLANUL URBANISTIC ZONAL

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 imprejmuiri 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 recunoaştere a documentaţiei

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 documentaţie se stabilesc obiectivele, acţiunile şi măsurile de dezvoltare a zonei într-o perioadă determinată (10 ani) pe baza analizei multicriteriale ale situaţiei existente. Documentaţia orientează şi fundamentează ştiinţific activitatea organelor locale în scopul construirii şi amenajării teritoriului zonei studiate.

Planul urbanistic zonal se corelează cu prevederile documentaţiilor din zona cu planul urbanistic general local, propunându-se amenajarea acestuia pe o suprafată de **2.500 mp,** teren proprietatea numitei S.C. MANMOBILA PUIU S.R.L., avand nr. cadastral 55201, conf. Extras de Carte Funciarã 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, prioritătile, reglementările şi servituţiile de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor şi construcţiilor din zona studiată.

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

1.2. Obiectul lucrarii

- 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 soluţiona urbanistic teritoriul menţionat mai sus precum şi determinarea condiţiilor de amplasare în zonă a constructiilor, echiparea edilitară, rezolvarea circulatiei in interiorul parcelei şi protecţia 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.

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

Documentaţia prin programul de dezvoltare a localitatii, se va elabora în scopul mobilării terenului cu constructii pentru Unitati industriale, având regimul de înălţime în corelare cu recomandările studiilor geotehnice, a echipării tehnico edilitare a acesteia, a executării unei circulaţii auto in interiorul proprietatii, pietonale, parcări si va stabili priorităţi, permisivităţi în ceea ce priveşte obiectivele propuse.

1.3. Surse de documentare

La întocmirea prezentei documentaţii 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 documentaţiei s-a avut în vedere „Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul 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 proprietăţile şi suprafeţele terenurilor studiate ce s–au obţinut de la O.C.P.I. şi 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 Funciarã 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 amanajarea unui atelier de productie mobila, avand deja o experienta vasta in domeniu, scopul fiiind 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

Oraşul Şimleu Silvaniei este situat în partea de vest a platformei Someşene, unitate geografică întinsă, respectiv în subunitatea acesteia, Platforma Sălăjană, care se caracterizează printr-un relief deluros cu interfluvii teşite, în general joase, cu altitudini medii de 300m, dominate de sâmburi cristalini insulari, cum sunt: Măgura Şimleului cu altitudini de 596m, Măgura Chilioara 420m şi Culmea Vârfului Codrului 575m, masive închise "jugului intracorzotic" ce face legătura între cristalinul Munţilor Apuseni şi cristalinul Munţilor Rodnei.

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

Acest relief variat din perimetrul oraşului s-a format datorită structurii geologice (formaţiuni de roci sedimentare şi de roci cristaline), mişcărilor tectonice şi a eroziunii văii Crasna.

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

a) Măgura Şimleului - un masiv insular cristalin ce domină oraşul prin vârful său de 596m cu aspect de muncel. Pe latura nord - nord-est Măgura pierde treptat din înălţimi 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 oraşului.

Elementele morfometrice, ca energie de relief (altitudinea maximă de 596m şi minimă de 202m în lunca văii Crasna), fragmentarea reliefului (creată de reţeaua hidrografică) precum şi declivitatea pantelor ating valori pe versantul sud - sud-vest al Măgurii Şimleului. Pădurea de gorun acoperă în pâlcuri mici versanţii, în rest fiind plantaţi intensiv cu pomi fructiferi şi viţă de vie, având condiţii bune de însorire (orientarea pantelor fiind sud - sud-vest - sud - est) şi pedo-climatice.

b) Traseele vaii Crasna

Raul Crasna, principalul colector al apelor de suprafaţă işi curge apele din munţii Meseşului şi curge de la sud spre nord. Prin oraşul Şimleu Silvaniei cursul apei este orieniat de la sud-est spre nord-vest. Traversând masivul cristalin Măgura Şimleului. La marginea nord vestică a oraşului râul Crasna şi-a creat un defileu de la câteva sute de metri până la 800 m.

Versanţii văii Crasna prezintă o accentuată asimetrie datorată dispoziţiei 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 oraşului, cu întindere maximă pe partea stangă spre străzile T. Vadimirescu, G. Coşbuc şi A. Vlaicu. Pe partea dreaptă terasa de luncă se întinde până în dreptul străzii S. Barnuţiu, apoi se restrânge pe partea centrală a oraşului între străzile A. Iancu, Republicii ş N. Bălcescu, datorită aluviunilor aduse în canal de dejecţii ale torenţilor, care îşi strâng apele de la poalele Măgurii Şimleului. Apoi terasa de luncă continuă pe străzile Gh. Lazăr şi Independenţei şi se îngustează treptat până la intrarea în defileul Cehei. Lărgimea maximă a terasei de luncă pe malul drept se înregistrează între străzile Muncitorilor şi N. Bălcescu. Terasa de luncă se continuă şi pe doi afluenţi de stânga ai Crasnei, respectiv pe strada 22 Decembrie 1989 (Mureş) şi între străzile Pandurilor şi Crişan.

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

În ansamblu, oraşul Şimleu Silvaniei este asezat pe un culoar depresionar cu trepte de altiludine orientate sud est - nord vest şi dominat de măgura Şimleului, configuraţie ce dă oraşului aspectul unui vast amfiteatru. Terasele dau nota peisajului fiind aproape netede, cu uşoare denivelări pe lima de contact. Aceste terase au determinat dezvoltarea mai mult longitudinală a vetrei oraşului.

Apariţia şi dezvoltarea istorică a aşezarii umane care a devenit oraşul Şimleu Silvaniei a fost influenţată pozitiv de următorii factori naturali:

-terasele cvasiplane ale văii Crasna sunt favorabile construcţiilor fără condiţii grele de adaptare;

-valea Crasna permite o circulaţie usoară longitudinală asigurând legatura între Platforma Someşana şi Câmpia Tisei;

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

-dispoziţia văii Crasna şi a Măgurii Şimleului au creat o foarte bună poziţie strategică de apărare a localităţii de-a lungul istoriei.

Fortificarea naturală creată de amfiteatrul natural şi defileul Cehieiului au contribuit în decursul istoriei la apărarea vieţii şi continuităţii aşezării umane, care a fost mediul istoric al actualului oraş. Sus pe vârful Măgura există resturile unei ascunzători, o mică fortăreaţă despre care tradiţia orală spune ca are un adapost creat încă din timpul dacilor ca ultim refugiu pentru cazul când aşezarea umană ar fi căzut în mâna navălitorilor.

Din punct de vedere geologic pe teritoriul oraşului Şimleu Silvaniei apar următoarele unităţi structurale:

- munţii Apuseni de nord, prin prelungirea muntelui Meseş în Măgura Şimleului;
- depresiunea neogenă Şimleu Silvaniei.

Formaţiunile care apar în insula cristalină Măgura Şimleului din partea de nord a oraşului, aparţin dacidelor interne cu sistemul Pânzelor de Codru de vârstă ***Ante-Proterozoic superior cu Seria de Someş.***

Seria de Someş este constituită dintr-un complex de micaşisturi şi paragnaise, în general biotitice cu granaţi în diverse varietăţi care fac trecerea la şisturi cuarţitice micacee cu granaţi sau chiar la cuarţite cu sericit şi biotit.

Complexul micaşisturilor este reprezentat prin micaşisturi cu granaţi, cu biotit, cu biotit şi granaţi cu o şistuozitate pronunţată.

Micaşisturile cu granaţi cu conţinuturi de până la 10 % granat şi cu dimensiuni ce variază între 10 — 12 cm, imprimă rocii un caracter porfiroblastic subordonat.

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

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

Magmatite metablastice prezintă în zonă dimensiuni mici şi sunt reprezentate prin gnaise mixte şi gnaise de injecţie cu conţinut ridicat de feldspat potasic.

Neozoicul

Badenianul (Tortonianul -to)

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

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

Partea superioară a tortonianului este reprezentat printr-un facies predominant marnos. Local în cuprinsul badenianului apar nivele subţiri 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 Şimleului şi 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 şi pârâul Sălaşului.

Izolat pe suprafaţe restrânse apar depozite aluvionare ce aparţin teraselor superioară (pleistocen superior — nivelul inferior (qp31) şi terasei inferioare — nivelul înalt (qp33), reprezentate prin pietrişuri şi argile.

Hidrogeologie

Prezenţa stratelor acvifere este condiţionată de litologia şi tectonica zonei.

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

Circulaţia apei se poate realiza prin infiltrarea apelor din precipitaţii prin fisuri şi linii tectonice şi apariţia de izvoare cu debite mici.

Depozitele badenian — pannonianului conţin numeroase strate poros permeabile reprezentate prin gresii, conglomerate şi nisipuri.

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

Resursele de apă potabila.

Alimentarea cu apă a oraşului se realizează din acumularea de la Vârşolţ.

Resurse de ape minerale

La limita de est a oraşului a fost identificat un izvor termal cu temperatura de 40°C şi un conţinut de săruri asemănător cu cel de la băile Boghiş.

Clima

Din punct de vedere al unităţilor climatice, teritoriul oraşului Şimleu Silvaniei este caracterizat de o climă cu influenţe 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 şi stagnarea lor, fapt ce duce la apariţia fenomenelor de inversiune termică.

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

Clima zonei se caracterizează prin brume timpurii şi uneori târzii, număr redus de zile cu ceaţă şi umiditate ridicată în zona văiilor în raport cu versanţii.

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

Oraşul nu dispune de o staţie meteorologică care să furnizeze date de amănunt despre factorii climatici care caracterizează depresiunea Şimleului.

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

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

Vanturile. Regimul vânturilor este determinat de principalii centrii de acţiune atmosferică din emisfera nordică şi anume: anticiclonul Azorelor, minima Islandeză, anticiclonul Euroasiatic şi minima Mediteraneană.

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

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

Conform codului de proiectare NP 082 — 04 — bazele proiectării şi acţiunii asupra construcţiilor, cu privire la acţiunea vântului, viteza vântului mediată pe 1 min la înălţimea de 10 m, are valoarea caracteristică de 35 m / sec cu intervalul de recurenţă de 50 ani şi 2 % probabilitatea de depăşire anuală şi presiunea de referinţă a vântului, mediată pe 10 min la 10 înălţime 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 Ø 2 ½ (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 calculul 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 cuartit, ce ating grosimi de pana la 100m. Se considera ca acestea s-au depus in conditii de piemont, acoperind suprafete intinse, dar eroziunea la care au fost supuse fac ca ele sa apara numai pe culmile inalte.

Sedimentarul ce-l acopera apare sub doua forme. Unul vechi (prelaramic) care este usor cutat si dicontinuu si altul neogen cu grosime mare si in structura frecvent usor monoclinala. Importante sunt ciclurile de sedimentare din Badenian (acumulari de depozite grosiere, calcare, tufuri), Sarmatian (marne, argile, tufuri), Pliocen (faciesuri piemontane cu pietrisuri, nisipuri, argile) ca si eruptiile vulcanice miocene de care sunt legate unele blocuri de andezite, dacite, etc.

Regiunea Dealurilor de Vest a devenit uscat in a doua parte a Pliocenului, fiind apoi antrenata de miscarea de ridicare caracteristica intregului lant carpatic. Miscarea de ridicare a determinat intensificarea proceselor de eroziune care au fragmentat si transformat aceasta unitate intr-o trepta deluroasa situata intre munte si campie. Amplasamentul cercetat nu prezinta in prezent fenomene geodinamice active.

Trasaturile climatice ale orasului sunt conditionate de factori generali si locali. In linii mari, tinutul se incadreaza in sectorul cu clima temperata cu usoare influente oceanice. De aici rezulta prezenta unor temperaturi medii anuale de aproximativ 9 grade Celsius si o amplitudine de ce variaza intre 19,3 si 27,6 grade Celsius. Aspectul depresionar al reliefului, favorizeaza patrunderea dinspre S-S.E. a maselor de aer si stagnarea lor avand drept consecinta aparitia fenomenelor de inversiune termica. In afara de invesiunile de temperatura, mai sunt caracteristice brumele timpurii si uneori cele tarzii, un numar redus de zile cu ceata si umiditate ridicata de vale in raport cu versantii. Cantitatea medie anuala a precipitatiilor este de 700 mm, cu un maxim in lunile iunie-iulie si cu un minim in martie. Vanturile cele mai frecvente bat din sectorul V. Si N.V. si aduc cu ele umezeala. In partea estica a orasului au fost descoperite izvoare termale.

Conform normativului STAS 1709-1/90 privitor la zonarea climatica a teritoriului Romaniei, zona studiata se incadreaza in tipul climateric II, avand un indice cuprins intre 0...20.

Observatii in teren:

Zona studiata se prezinta relativ stabil fata de alunecarile de eren active, sau mai vechi. Cladirile din jur nu prezinta crapaturi sau fisuri care sa se datoreze terenului de fundare. Consideram ca prin respectarea stricta a prevederilor din prezentul studiu, constructiile se pot executa fara a periclita stabilitatea terenului.

Pentru determinarea conditiilor geotehnice ale terenului de fundare au fost executate doua 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.

Stratificatiile identificate in sondaje sunt urmatoarele:

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 deschiscu 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 ighet. 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	**redus**	9
Categoria geotehnica		**1**

Incadrarea in categoria terenurilor reduse s-a facut pe baza identificarii stratelor. Punctajul fina calculat este 9 puncte, (ag = 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 incadrarile 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 Df=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) Df≥1,50m; Pconv = 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 kitsch 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 Silvanisi avand categoria de folosinta arabil.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe terenul beneficiarului nu exista constructii:

POT = Sc/ST x 100 ; 0,00 mp / 2.500mp x 100 = 0,00 % , deci
Procentul de ocupare a terenului este 0.00%
Iar coeficientul de utilizare în momentul de faţă este:
CUT = Sd/ST ; 0,00 mp / 2500 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

Spaţiile 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 şi ceea 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.

Retele de telecomunicatie – pe terenul studiat prin PUZ nu exista retele 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 exitinderii 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 exploatatie 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 populatie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele , acţiunile, priorităţile, reglementările de urbanism – permisiuni şi restricţii - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor şi conformarea construcţiilor.

Elaborarea documentaţiei 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 incadrarile 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 Df=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) Df≥1,50m; Pconv = 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 kitsch 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

Operaţiunea de amenajare a zonei iniţiată 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 şi asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al orasului Simleu Silvaniei.

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

S –au făcut propuneri de rezolvare a echiparii edilitare.

Regimul de înălţime , aliniamentele , funcţiunile , indicii urbanistici P.O.T. şi C.U.T. sunt în concordanţă cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. oras Simleu Silvaniei.

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

Zona amintită poate primi urmatoarele functiuni:
Functiunea dominanta 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;

Reţeaua este organică şi combină circulaţia 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 funcţie de posibilităţile unei geometrii adecvate terenului natural existent si a unei anexe.

Obiectivul propus va beneficia de acces direct pietonal şi carosabil din circulaţiile propuse, precum şi de racord la reţelele edilitare de alimentare cu apă, canalizare, electricitate.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul in zona studiata se realizeaza din partea estica direct din drumul de exploatatie 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 strucura 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 funcţionala şi 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 contructii industriale – hala de productie mobila si o anexa ce va deservi activitatea de baza.

Construcţia propusă cu destinaţia de hală de productie mobila, va avea regim de înălţime 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 uşi de diferite dimensiuni din partea estica si nordica a constructiei.

Infrastructura se propune a se realiza din fundaţii izolate şi cuzineţi sub stâlpi, cu grinzi de fundare din beton armat turnat monolit.

Structura construcţiei propuse va fi o structură metalică formată din stâlpi şi 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 şi ventilate natural prin ferestrele de diferite dimensiuni prevăzute prin proiect.

ZONE FUNCŢIONALE		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 %	Construcţii	50%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT MAXIM mp/Ad	Construcţii	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 subterene pana la constructie.

Reteaua de alimentare cu apa va avea diametru Dn = 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 cantităţilor de apă necesare combaterii incendiilor, se propune amplasarea unui bazin de apa exterior unde se va racorda o instalatie cu hidranţi de incendiu exteriori, care trebuie să asigure condiţiile de debit şi presiune necesare stingerii incendiilor după caz.

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

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

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in reteaua 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 reteaua publica de canalizare pana la parcela beneficiarului, beneficiarul se va racorda obligatoriu la reteaua 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 constructilor proiectate.

Reteaua de canalizare pluviala va fi realizata din rigole betonate acoperite cu grilaje metalice şi tubulatură îngropată din PVC cu Ø 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 reteaua de canalizare pluviala proiectata si ulterior in valea Zalaului

Debitele de ape pluviale rezultate din incinta obiectivului şi evacuate în emisar, calculate conform relaţiei: $Q_{pl.} = m \times S \times ø \times i$, din STAS 1846/90 rezultă:

$Q_{pl}=m \times S_1 \times \phi_1 \times i + m \times S_2 \times \phi_2 \times i + m \times S_3 \times \phi_3 \times i = 0,8x0,125x0.90x95 + 0,8x0,075x0,85x95 + 0,8x0,05x0,1x95 = 8,55 + 4,845+ 0,38 = 13,775$

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 suprafeţe ocupate ;

[ϕ_1] - coeficient de scurgere pentru suprafeţe construite (ϕ_1 =0,90);

[ϕ_2] - coeficient de scurgere pentru suprafeţe betonate (ϕ_2 =0,85);

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

S_1 - suprafaţa maxima construită = 0,125 ha

S_2 - suprafaţa zona carosabil, parcaje, alei si trotuare = 0,075 ha

S_3 - suprafaţa spaţii verzi amenajate, etc. = 0,05 ha

$S_{totală}$ - suprafaţa 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 reteaua 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 reteaua 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 reteaua 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.

Retele de telecomunicatii

Nu este cazul

Gospodarire 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 entreprenori, 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/distribuitorilor 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 reteaua 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 reteaua 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, SO_2, 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 construcţiilor, obiectivele trebuie protejate cu plase de protecţie care să reţină 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 urmari 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 reteaua 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 studiata;

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 organizarile 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 dotarile 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 şi coborârea acestora către rigolele si canalele pluviale proiectate.

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

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate.**

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

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin reteaua de canalizare propusa, care va functiona gravitational. La reteaua 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 reciclarii 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) şi vor fi eliminate prin depozitare la depozitul final de deşeuri de către o firma specializată/autorizată în baza unui contract de prestări servicii.

Pentru eliminarea deşeurilor atat în perioada de construcţie cât şi funcţionare, beneficiarii au obligaţia de a incheia contracte de eliminare/valorificare a deşeurilor 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 interiroul constructiilor se vor amenaja spatii pentru colectarea deseurilor rezultate ca urmare a activitatii 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 incheia contract de ridicare a gunoiului menajar cu firma ce deserveste comuna Sarmasag.

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 temporarra, 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 vacinatate 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 biodivesitatii, 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% spatiu verde.

- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Lucrarile de constructii, care se vor desfasura in perioada de executie a proiectului vor afecta vegetatia zonei doar local si pe scurta durata.

Prin proiectul propus peisajul va fi afectat in limite admisibile.

Conductele de canalizare si alimentare cu apa, retelele de energie electrica se vor amplasa subteran, fara a avea vreun impact asupra peisajului. Toate constructiile vor fi realizate conform normelor urbanistice in vigoare.

Mobilarea terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice şi constructive pentru îmbunătăţirea factorilor de mediu:

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă şi dirijarea apelor meteorice de pe amplasament;
- măsuri de etanşeizare a instalaţiilor, branşamentelor şi a reţelelor , pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă şi ape uzate menajere din conductele care se vor executa în zonă ;
- măsuri pentru asigurarea stabilităţii terenului prin plantarea de arbori cu rădăcini pivotante care armează stratele , consumă apa din teren şi îmbunătăţesc parametrii geotehnici ai stratelor ;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului ;
- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea şi transportul gunoaielor menajere.

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

Nu este cazul.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Zona nu dispune de astfel de potential.

3.8. Obiective de utilitate publica

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

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

Sunt doua tipuri de proprietăţi:

- Teren proprietate privată a beneficiarilor,
- Teren domeniul public – cai de circulatie publica - drum

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Funcţiunea propusa va fi zona de: **UNITATI INDUSTRIALE**, regim înălţime maxim P+1Etaj.

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

S-au prevăzut :

- Suprafeţe destinate circulaţiei locale :
  - alei carosabile şi alei pietonale,
- Suprafeţe destinate amplasării reţelelor edilitare .

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

P.U.Z. – ul nu reprezintă o fază de investiţie, ci o fază premergătoare realizării investiţiei .

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

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- zonificarea funcţională a terenului ;
- organizarea circulaţiei ;
- indici şi indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălţime, P.O.T., C.U.T.)
- dezvoltarea reţelelor edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor eventuale riscuri naturale şi antropice;
- măsuri de protecţie a mediului ;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni şi restricţii – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

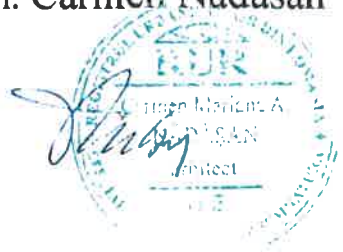
Fiecare obiectiv propus îndeplineşte cumulat următoarele condiţii :

- acces direct carosabil şi pietonal ;
- posibilitatea de racordare la reţelele 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 piesã de bazã în aplicarea P.U.Z., el întãrind şi detaliind reglementãrile din P.U.Z.. Prescripţiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.. La baza elaborãrii R.L.U. aferent P.U.Z. stau la bazã regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996 şi Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum şi reglementãrile cuprinse în P.U.G. şi prescripţiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z., pentru zona studiata in vederea introducerii in intravilan a unui teren in suprafata de 2.500,00 mp.

2. Baza legala

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

Baza legalã a elaborãrii R.L.U. constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executãrii construcţiilor indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestuia. **Prevederile P.U.Z. modificã propunerile P.U.G. în ceea ce priveşte functiunea zonei existente prin introducerea terenului in intravilan ca Zona pentru Unitati Industriale.**

3. Domeniul de aplicare

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

R.L.U. se aplicã în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajãrilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în extravilan cât şi în intravilan.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executării constructiilor în cadrul zonei studiate.

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfasura conform Legii 50/1991 modificata, dupa cum urmeaza:

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

Executarea lucrărilor de construcţii este permisă numai pe baza unei autorizaţii de construire sau de desfiinţare, emisă în condiţiile prezentei legi, la

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

Construcţiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susţinerea instalaţiilor şi utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizaţiei de construire, emisă în condiţiile prezentei legi, şi a reglementărilor privind proiectarea şi executarea construcţiilor.

Zonificarea functională este evidentiata în plansa: U03 - "Reglementari urbanistice, zonificare" unde sunt stabilite si conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

Protecţia condiţiilor 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 condiţiilor legale de protecţie a mediului.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiţii:

Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condiţiilor menţionate in autorizaţia de mediu emisă de Agenţia Regională de Protecţie a Mediului, care impune condiţiile de evacuare a apelor uzate (reţeaua de canalizare).

Deşeuri

Următoarele condiţii se vor aplica referitor la evacuarea deşeurilor:

- Deşeurile **NU** vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deşeurile şi produsele reziduale vor fi colectate şi depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deşeurile să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil şi fezabil.
- Deşeurile care nu pot fi re-utilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autorităţile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deşeuri, cu avizul Agenţiei Regionale de Protecţie a Mediului;
- Toate deşeurile chimice şi toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deşeurile toxice şi periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistreaza tipul, cantitatea, data şi modul în care s-au eliminat deşeurile.
- Eliminarea deşeurilor se va face respectând cerinţele autorităţilor sanitare.

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operaţiunile desfăşurate.

- Se vor respecta condiţiile stabilite în autorizaţia de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenţia Regionala de Protecţie a Mediului. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele şi regulamentele naţionale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naţionale referitoare la zgomote şi Regulamentele UE referitoare la protecţia faţă de zgomot a personalului angajat.

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

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

- construirea pe terenul liber al acestei zone;
- reglementarea dreptului pentru noile construcţii şi de exploatare potrivit funcţiilor stabilite în P.U.Z.;
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitară a zonei;
- realizarea căilor de comunicaţii şi amenajărilor aferente;
- realizarea legăturii cu zonele adiacente localitatii;
- Certificatul de Urbanism va cuprinde datele referitoare pentru aceasta zonă, iar autorizaţia pentru construcţie urmează să se supună prevederilor P.U.Z., respectiv regulamentelor aferente.

Pentru condiţiile de autorizare se vor respecta prevederile art.30 din RGU-GM-007-2000 şi precizările planşei nr.03 "Reglementari urbanistice-zonificare".

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

- să aibă asigurat accesul la drum public;
- să aibă posibilităţi de asigurare a echipării tehnico-edilitare necesare cu respectarea normelor sanitare şi de protecţia mediului;
- lotul să aibă forme şi dimensiuni care să permită amplasarea corectă a construcţiilor.

6. Reguli de amplasare si retragere minima obligatorie

Regimul de aliniere este stabilit în funcţie de regimul de înălţime al construcţiilor, de pofilele transversale caracteristice ale arterelor de circulaţie şi de asigurarea vizibilităţii.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu constructiile propuse.

Distanţa minimă de la o construcţie până la cel mai apropiat punct al limitei laterale sau posterioare va fi de minim 1,00 m pe latura sudica si de 3,00 m pe laturile nordica si vestica.

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

Amplasarea construcţiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ţinând cont de profilul funcţional al clădirilor, în aşa fel încât să nu fie umbrite spaţiile construcţiilor 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 si utilaje industriale, precum şi al autovehiculelor care asigură aprovizionarea şi igienizarea zonei.

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

Circulaţii, accese, parcări şi garaje - se va ţine seama de standarde pentru lucrări de străzi, nr. 10144/-1-6 şi normativul pentru proiectarea parcajelor

Amplasarea construcţiilor faţă de arterele de circulaţie trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulaţie şi regimul de aliniere propus.

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

Execuţia străzilor şi a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcţii şi instalaţii, respectându-se prevederile tehnice de execuţie din normative şi standarde.

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico edilitare propuse;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială trebuie să fie făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- să se asigure evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate vor fi realizate subteran;
- branşamentele vor ţine seamă de condiţiile şi prescripţiile impuse de structura geotehnică a terenului şi nivelul apelor freatice;
- realizarea de soluţii de echipare edilitară în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului.

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

Un teren este construibil atunci când prin forma şi dimensiunile sale, precum şi în urma respectării retragerilor faţă de aliniament şi limitele laterale, posterioară (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesităţile de prevenire şi stingere a incendiilor, precum şi din prevederile documentaţiei de urbanism) este apt să primească o construcţie cu o configuraţie în acord cu destinaţia sa.

- obiectivele propuse a fi realizate vor avea destinaţia prevăzută în P.U.Z.;
- accesele vor fi realizate conform prevederilor P.U.Z. ;
- amplasamentul construcţiilor se va stabili prin P.U.Z. faţă de drumuri cu respectarea normelor de distanţă faţă de vecinătăţi, norme sanitare, cod civil (conf. Art. 5)

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

Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice pot fi tratate ca grădini de fatadă, preferându-se arbuşti decorativi, cu rol de fixare a terenului.

Spaţiile 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

Unităţi si subunităţi funcţionale

Zonificarea funcţională 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 circulaţie. Cuprinde subzonele:
   - drumuri/ platforme noi interioare, carosabil nou, parcaje, trotuare, alei pietonale
3. Zona spaţiilor verzi. Cuprinde subzonele:
   - plantaţii de aliniament
   - spaţii 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

Functiunea dominanta a zonei

- constructii industriale si de depozitare;

Functiunile complementare admise ale zonei

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

- **UTILIZARE FUNCŢIONALĂ:**

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;

Reţeaua este organică şi combină circulaţia 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 funcţie de posibilităţile unei geometrii adecvate terenului natural existent si a unei anexe.

Obiectivul propus va beneficia de acces direct pietonal şi carosabil din circulaţiile propuse, precum şi de racord la reţelele 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 exploatatie 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 plansa 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 inaltimii 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;

Circulaţii si accese

Accesul la zona studiata se realizeaza direct din drumul de exploatatie 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 parcari, 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 strucura 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;

Condiţii de echipare edilitară

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

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

- Alimentarea cu energie electrică;
- Asigurarea cu apă potabilă;
- Colectarea şi depozitarea selectiva a deşeurilor.

Realizarea de soluţii de echipare edilitară în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului.

Spaţii plantate si parcari

Spatii verzi:

- nu mai putin 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 Regulametul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:
- nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinta;
- in cadrul fiecarei parcele se vor asigura parcari suficiente pentru toate masinile;
- 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;
- intre proprietati, se vor putea realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrunsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

- **COEFICIENTUL GENERAL DE OCUPARE ŞI UTILIZARE AL TERENULUI**

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): 50.00%
Coeficient maxim de ocupare al terenului (CUT):
CUT max. Pentru înălţimi P, P+1E = 2,5 ADC/mp teren

V. Unitati teritoriale de referinta

UTR-urile reprezintă suportul grafic al prescripţiilor din regulament. Acestea sunt instrumente operaţionale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ şi se delimitează convenţional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică şi funcţională.

UTR-urile se identifică cu subzonele funcţionale.

Întocmit,

Arh. Vultur Loana

Coord. Urbanism arh. Carmen Nadasan