

# PROIECT

## PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCRĂRII:

### **INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN EXTINDERE TRUP A39**

LOCALITATEA:

Simleu Silvaniei, intravilan si extravilan, nr. cad.  
55951, jud. Salaj

BENEFICIAR:

S.C. TEHNO FRUCT COOPERATIVA AGRICOLA S.R.L.  
Sat Pericei, nr. 100A, com. Pericei, 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. 2/2023

## **FOAIE DE CAPĂT**

1. DENUMIREA LUCRĂRII :

### **INTOCMIRE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN EXTINDERE TRUP A39**

2. ADRESA :

Simleu Silvaniei, intravilan si extravilan, nr. cad 55951,  
jud. Salaj

3. BENEFICIAR:

S.C. TEHNO FRUCT COOPERATIVA AGRICOLA S.R.L.  
Sat Pericei, nr. 100A, com. Pericei, jud. Sălaj

4. PROIECT NR. : 2/2023

5. DATA : August 2023

6. ÎNTOCMIT :

arh. Vultur Loana

coord. Urbanism arh. Nadasan Carmen

**BORDEROU GENERAL**  
**SECTIUNEA I – PLANUL URBANISTIC ZONAL**

Pag.

Va contine:

**A. PIESE SCRISE**

**VOL 1. MEMORIU DE PREZENTARE**

FOAIE DE GARDA	1
BORDEROU GENERAL AL PUZ	3
CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE	
1. INTRODUCERE	
1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei	5
1.2. Obiectul lucrării	6
1.3. Surse de documentare	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	
2.1. Evolutia zonei	7
2.2. Incadrare in localitate	8
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	18
2.8. Optiuni ale populatiei	19
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	19
3.2. Prevederi ale PUG	20
3.3. Valorificarea cadrului natural	20
3.4. Modernizarea circulatiei	21
3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici	22
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	23
3.7. Protectia mediului	25
3.8. Obiective de utilitate publica	33
4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	33

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

I. Dispozitii generale	
1. Rolul RLU	35
2. Baza legala a elaborarii	35
3. Domeniul de aplicare	35
II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor	
4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit	36

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	37
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	37
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	37
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara	38
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	38
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri	38
<b>III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA</b>	
Unitati si subunitati functionale	39
<b>IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale</b>	39
<b>V. Unitati teritoriale de referinta</b>	44

## **B. PIESE DESENATE**

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

# VOLUMUL 1

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Planul Urbanistic Zonal s-a întocmit ca urmare a Certificatului de Urbanism nr. 169 din 27.06.2023 emis de către Primăria Orașului Simleu Silvaniei.

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

Planul urbanistic zonal se corelează cu prevederile documentațiilor din zona cu planul urbanistic general local, propunându-se amenajarea acestuia pe o suprafață de **3.690 mp**, teren proprietatea numitei SC TEHNO FRUCT COOPERATIVA AGRICOLA, având nr. cadastral 55951, conf. Extras de Carte Funciară nr. 55951. Categoria de folosință a terenului, conform Extras CF este de curți construcții.

Prin PUZ se dorește extinderea trupului de intravilan existent, Trup A39, în vederea construirii unei hale industriale. Zona studiată în PUZ va avea aceeași funcțiune agricolă – UA, ca și trupul A39.

Conform extras CF Nr. 55951 Simleu Silvaniei, nr. CAD 55951, suprafața totală a terenului este de 8200 mp.

Din suprafața totală de 8200 mp, suprafața de 4510 mp este situată în intravilanul orașului Simleu Silvaniei, suprafața de teren cuprinsă în UTR A39 – Ferma 9 - Piersicaria, zona cu funcțiunea de Unități agricole – A, iar suprafața de 3690 mp este situată în extravilanul localității.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde strategia, prioritățile, reglementările și servituțiile de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor din zona studiată a zonei respective **INTOCMIRE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN EXTINDERE TRUP A39**.

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

## **1.2. Obiectul lucrării**

- Solicitari ale temei-program

Prin documentatia de urbanism **INTOCMIRE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN EXTINDERE TRUP A39** se dorește introducerea terenului in intravilan ca zona pentru Unitati agricole. Functiunea zonei va fi identica cu functiunea trupului A39.

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

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

Conform PUG Simleul Silvaniei, terenul studiat este situat la limita trupului de intravilan cu indicativul A39. Functiunea zonei trupului A39 este de constructii agroindustriale.

Conform extras CF Nr. 55951 Simleu Silvaniei, nr. CAD 55951, suprafata totala a terenului este de 8200 mp.

Din suprafata totala de 8200 mp, suprafata de 4510 mp este situata in intravilanul orasului Simleu Silvaniei, suprafata de teren cuprinsa in UTR A39 – Ferma 9 - Piersicaria, zona cu functiunea de Unitati agricole – A, iar suprafata de 3690 mp este situata in extravilanul localitatii, zona care nu este reglementata din punct de vedere urbanistic.

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

Documentația prin programul de dezvoltare a localitatii, se va elabora în scopul mobilării terenului cu constructii pentru Unitati agroindustriale, având regimul de înălțime în corelare cu recomandările studiilor geotehnice, a echipării tehnico edilitare a acesteia, a executării unei circulații auto in interiorul proprietatii, pietonale, parări si va stabili priorități, permisivități în ceea ce privește obiectivele propuse. Zona de extindere a intravilanului va prezenta aceleasi functiuni si reglementari urbanistice ca si trupul de intravilan existent A39.

## **1.3. Surse de documentare**

La întocmirea prezentei documentații a fost consultat:

- PUG Oras Simleu Silvaniei;
- Ridicări topografice ale terenului în zona studiata;
- Studiu geotehnic al zonei studiate;
- Planul de încadrare a zonei studiate la scara 1/5000;

- Având în vedere obiectul lucrării, la elaborarea documentației s-a avut în vedere „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal”, reglementare tehnică cu indicativ: GM – 010 – 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 Aug. 2000
- Extras din Carte Funciară privind proprietățile și suprafețele terenurilor studiate ce s-au obținut de la O.C.P.I. și Fondul Funciar al Primăriei 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, la limita trupului de intravilan cu nr A39. Terenul studiat este in suprafata de 3690 mp, teren extravilan ce face parte din parcela cu nr. cadastral 55951, conf. Extras de Carte Funciară nr. 55951. Suprafata totala a terenului detinut de catre Tehno Fruct Cooperativa Agricola este de 8200 mp, din care 4510 mp este situat in intravilan (Trup 39) iar restul, de 3690 mp, pentru care se realizeaza PUZ, este situat in extravilan.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata in PUZ-ul este un teren partial amenajat cu o panta pornind de la CT + 213,40 m pana la +211.45 m, pe directia N – S. Pe directia E-V avem de asemenea o diferenta de nivel de cca 2,00 m.

Zona studiata are categoria de folosinta curti constructii.

Zona prezinta la intrarea pe parcela o Cabina poarta, in suprafata de 19,00 mp. Constructia a fost realizata inainte de 1990.

- Potential de dezvoltare.

Zona studiata este situata in extravilanul localitatii, la limita intravilanului existent – Trup A39.

Accesul la zona studiata se realizeaza direct din drumul national DN 1H.

Zona respecta normele igienico sanitare privind distantele fata de zona de locuinte. In vecinatatea zonei studiate nu exista constructii de locuinte. Distanța fata de Zona aferenta locuintelor este de cca 230,00 m, fata de limita estica a proprietatii.

Activitatea propusa nu este una poluanta.

Activitatea desfasurata de beneficiar, fiind in continua dezvoltare, necesita spatii noi de desfasurare a activitatii. Suprafata de teren detinuta de acesta este propice pentru extinderea activitatii.

Prin studiul prezent se doreste introducerea terenului in intravilan cu functiunea de Unitati Agricole.

## 2.2. Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata este amplasata la limita intravilanului existent si este in suprafata de 3690 mp, teren extravilan ce face parte din parcela cu nr. cadastral 55951, conf. Extras de Carte Funciară nr. 55951. Suprafata totala a terenului detinut de catre Tehno Fruct Cooperativa Agricola este de 8200 mp, din care 4510 mp este situat in intravilan (Trup 39) iar restul, de 3690 mp, pentru care se realizeaza PUZ, este situat in extravilan.

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

Zona studiata este amplasata in partea de vest a teritoriului administrativ al orasului Simleu Silvaniei, cu acces direct amenajat de pe drumul national DN1H. Pe zona de teren situata in intravilan exista echipare edilitara de unde se vor extinde retelele existente si pentru constructiile nou propuse pe parcela.

## 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 şi a III-a a văii Crasna, terenurile în pantă ale versantului sud-vestic al 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 vail Crasna*

Raul Crasna, principalul colector al apelor de suprafaţă îşi curge apele din munţii Meseşului şi curge de la sud spre nord. Prin oraşul Şimleu Silvaniei cursul



apei este orientat de la sud-est spre nord-vest. Traversând masivul cristalin Măgura Șimleului. La marginea nord vestică a orașului râul Crasna și-a creat un defileu de la câteva sute de metri până la 800 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- depresiunea neogenă Șimleu Silvaniei.

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

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

Complexul micașisturilor este reprezentat prin micașisturi cu granați, cu biotit, cu biotit și granați cu o șistuoșitate pronunțată.

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

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

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

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

### **Neozoicul**

#### **Badenianul (Tortonianul -to)**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Hidrogeologie**

Prezența stratelor acvifere este condiționată de litologia și tectonica zonei.

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

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

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

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

#### ***Resursele de apă potabilă.***

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

#### ***Resurse de ape minerale***

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

### **Clima**

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

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

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

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

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

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

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

Conform codului de proiectare CR 1 — 1 — 3, evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol este de 1,5 kN/m<sup>2</sup>, având intervalul mediu de recurență de 50 ani.

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

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

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

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

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

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

## **DATE PRIVIND TERENUL PE AMPLASAMENT**

### **Localizare geografica**

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

Este asezat in lunca si terasele a II-a si a III-a ale vail 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	Epuiz. normale	2
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Redusa	2
Vecinatati	Fara riscuri	1
Risc geotehnic	<b>redus</b>	7
Categoria geotehnica		<b>1</b>

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.

### **Linia de cercetare**

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

Sondajele s-au facut prin foraj  $\varnothing 2 \frac{1}{2}$  (63,5 mm) cu recuperaj continuu pentru prelevarea probelor de foraj, pana la adancimea de 4,00 m. Din lucrarilr efectuate s-au prelevat probe pentru studiu.

Forajul s-a executat mecanic cu foreza de tip EF 25 (de fabricatie germana) cu motor Honda – GX390-8,75 Kw/11,7 CP.

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

- Stratificatia terenului de fundare;

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

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

## **Geologia si morfologia. Conditii climatice.**

### **Geologia**

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.

Sedimentarul ce- acopera apare sub doua forme. Unul vechi (prelaramic) care este usor cutat si discontinuu 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: 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.

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 studiată se prezintă relativ stabil față de alunecările de teren active, sau mai vechi. Considerăm că prin respectarea strictă a prevederilor din prezentul studiu, construcțiile se pot executa fără a periclita stabilitatea terenului.

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

Stratificațiile identificate în sondaje sunt următoarele:

#### Sondaj 01

0,00 – 0,40 m – sol vegetal (telenit);

0,40 – 0,60 m – argilă prafoasă de culoare brun închis, conținut de humus;

0,60 – 1,40 m – argilă prafoasă de culoare brun închis, plastic consistent;

1,40 – 2,20 m – argilă prafoasă de culoare brun cu intercalatii cafeniu închis, plastic consistent;

2,20 – 4,00 m – argilă prafoasă slab nisipoasă de culoare cafeniu închis cu intercalatii ruginii și gri, plastic consistent.

#### Sondaj 02

0,00 – 0,35 m – sol vegetal;

0,35 – 0,70 m – argilă prafoasă de culoare brun închis, conținut de humus;

0,75 – 1,50 m – argilă prafoasă de culoare brun închis, plastic consistent;

1,50 – 2,40 m – argilă prafoasă de culoare brun cu intercalatii cafeniu închis, plastic vartoasă;

2,40 – 4,00 m – argilă prafoasă slab nisipoasă de culoare cafeniu închis cu intercalatii ruginii, plastic consistent.

#### **Apa subterană**

Nivelul hidrostatic nu a fost identificat în sondaje, dar pot apărea în funcție de regimul de precipitații.

#### **Adâncimea zonei de îngheț**

Clima de tip continental moderat a zonei impune, conform STAS 6054/77, coborârea talpii fundației sub adâncimea maximă de îngheț. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de 0,70 – 0,80 m.

#### **Zona seismică**

Potențialul seismic al regiunii este corespunzător zonei seismice de calcul F caracterizată printr-o valoare a perioadei de colt de  $T_c = 0,7$  secunde și o valoare de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având  $IMR = 225$  ani de  $a_g = 0,10$  potrivit normativului P100/1-2013.

#### **Evaluare geotehnică**

##### **Incadrarea definitivă în categoria geotehnică**

În urma investigațiilor și încercărilor de laborator s-a constatat că terenul de fundare nu își modifică fundamental condițiile de încadrare:

Factorii de avut in vedere	Descriere	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri bune	2
Apa subterana	Epuiz. normale	2
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Redusa	2
Vecinatati	Fara riscuri	1
Risc geotehnic	<b>redus</b>	9
Categoria geotehnica		<b>1</b>

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.

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

$P_{conv} = 265$  kPa in stratul de argila prafoasa de culoare brun cu intercalatii cafeniu inchis, plastic consistent/vartoasa.

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 brun cu intercalatii cafeniu inchis, vartoasa,  $D_f \geq 2,00$  m;  $P_{conv} = 256$  kPa (cu corectii);
- Fundatia va fi hidroizolata in mod corespunzator , iar in cazul unui subsol/demisol se va avea in vedere realizarea unei cuve etanse in cadrul acestuia;
- 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 in zona studiate se realizeaza din partea sudica direct din drumul national DN1H.

Exista un acces amenajat, la parcela, cu latimea de 13,80 m.

In interiorul zonei studiate exista drumuri betonate de acces de 4,35 si de 5,60 m latime. Intoarcerea si parcare a autovehiculelor se face pe platformele betonate existente.

- 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 studiate

Zona studiate este cuprinsa in extravilanul Orasului Simleu Silvaniei, la limita trupului de intravilan cu nr A39. Terenul studiat este in suprafata de 3690 mp, teren extravilan ce face parte din parcela cu nr. cadastral 55951, conf. Extras de Carte Funciară nr. 55951. Suprafata totala a terenului detinut de catre Tehno Fruct Cooperativa Agricola este de 8200 mp, din care 4510 mp este situat in intravilan (Trup 39) iar restul, de 3690 mp, pentru care se realizeaza PUZ, este situat in extravilan.

Pe proprietatea beneficiarului exista 6 constructii.

Pe zona de teren situata in intravilan exista edificate 5 constructii:

- C1 Hala – Sc = 730 mp;
- C2 Grup sanitar – Sc = 6 mp
- C4 Pod bascul – Sc = 20 mp
- C5 Casa cantar – Sc = 16 mp
- C6 Cladire birouri – Sc = 93 mp.

Pe zona de teren situata in extravilan exista edificata o constructie:

- C3 Cabina poarta – Sc = 19 mp

- Relationari intre functiuni

Terenul studiat este situat in intravilanul si extravilanul orasului Simleu Silvaniei avand categoria de folosinta curti constructii.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit



Pe terenul beneficiarului exista edificate urmatoarele constructii:

C1 Hala – Sc = 730 mp;

C2 Grup sanitar – Sc = 6 mp

C3 Cabina poarta – Sc = 19 mp – pe zona de teren situata in extravilan

C4 Pod bascul – Sc = 20 mp

C5 Casa cantar – Sc = 16 mp

C6 Cladire birouri – Sc = 93 mp.

**POT = Sc/ST x 100 ; 884 mp / 8.200mp x 100 = 10.78 % , deci**

Procentul de ocupare a terenului este 10.78%

Iar coeficientul de utilizare în momentul de față este:

**CUT = Sd/ST ; 884 mp / 8200 mp = 10.78**

- Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile existente sunt specifice unei ferme agricole

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

Zona studiată este situata la limita intravilanului existent al orasului Simleu Silvaniei, si face parte partial din trupul de intravilan A39 – Ferma 9 – Piersicaria. Accesul la parcela se face direct din drumul national DN 1H. Zona de extindere a intravilanului dispune de posibilitatea legarii la reseaua electrica, retelele de apa si canalizare existente pe zona de parcela situata in trupul de intravilan.

- Asigurarea cu spatii verzi

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

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Zona nu prezinta riscuri naturale.

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

- Principalele disfunctionalitati

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

## 2.6. Echipare edilitara

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

Alimentarea cu apa – pe parcela beneficiarului exista un put sapat ce asigura necesarul de apa al zonei.

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

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

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

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

#### Alimentarea cu energie electrica

La vest de proprietatea beneficiarului exista o linie electrica de 20kW.

In partea de nord a proprietatii, in coltul nord-vestic exista un post de transformare aerian si firide de bransament pt consumatori din zona. Constructiile existente pe proprietatea beneficiarului sunt legata la aceasta firida de bransament. Viitoarele constructii se vor racorda la aceasta firida de bransament.

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

- Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt date de necesitatea extinderii retelelor de apa si electrica pana la noile constructii si rezolvarea in sistem local a colectarii 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 la limita intravilanului existent, parcela de teren studiata facand parte, partial din trupul de teren intravilan A39 – Ferma 9 Piersicaria. Zona situata in extravilan nu este reglementata din punct de vedere urbanistic.

Se invecineaza la Nord cu teren proprietate privata CAD 55952, la Est cu sant si teren proprietate privata nr. CAD 56455, la Sud cu teren proprietate domeniu public – DN 1H, nr. CAD 52385 si la Vest cu teren proprietate privata CAD 54641 si CAD 54640.

Cadrul natural si pozitia parcelei, sunt propice pentru a se extinde trupul de intravilan existent si a executa mobilare cu constructii specifice activitatilor de Unitati agricole.

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

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

Zona nu prezinta aceasta optiune.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

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

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## **3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale**

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

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

**Conform Studiu geotehnic se stabilesc urmatoarele masuri si recomandari:**

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

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

$P_{conv} = 265$  kPa in stratul de argila prafoasa de culoare brun cu intercalatii cafeniu inchis, plastic consistent/vartoasa.

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 brun cu intercalatii cafeniu inchis, vartoasa,  $D_f \geq 2,00$  m;  $P_{conv} = 256$  kPa (cu corectii);
- Fundatia va fi hidroizolata in mod corespunzator, iar in cazul unui subsol/demisol se va avea in vedere realizarea unei cuve etanse in cadrul acestuia;
- Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament sau in gropile de fundare in timpul executiei si se va avea in vedere realizarea de epuizmente pentru a asigura pe cat posibil executarea pe uscat a sapaturilor si betonarilor;
- Constructia se va realiza in flux continuu pana la terminarea infrastructurii;
- Se vor prevedea racorduri elastice si etanse pentru conductele de apa ce intra si ies din cladiri;

- In jurul cladirii se vor amenaja trotuare etanse din asfalt turnat sau din dale de piatra sau beton, rostuite cu mortar de ciment, cu o latime de minim 1,00 m. Sub acestea se va amenaja un strat de pamant stabilizat cu o grosime de 20 cm. Trotuarele vor avea o panta de 5% spre exterior;
- Apele pluviale colectate de pe acoperis vor fi si ele colectate si dirijate spre canalizare;
- Se va evita stagnarea apei la distante mai mici de 5 m in jurul constructiei;
- Zonele nebetonate vor fi inierbate;
- O atentie deosebita se va acorda gestionarii apelor meteorice si a celor provenite din deteriorarea retelelor edilitare;

### **3.2. Prevederi ale PUG**

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

Conform PUG oras Simleu Silvaniei, zona studiata este situata atat in intravilanul orasului cat si in extravilanul acestuia. Zona de teren situata in intravilan face parte din Trupul 39 Ferma 9 – Piersicaria.

Zona de teren situata in extravilan si nu este reglementata din punct de vedere urbanistic.

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

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

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

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

S-au făcut propuneri de rezolvare a echiparii edilitare.

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

Zona beneficiaza de acces direct, amenajat, de pe drumul national DN1H.

**Zona amintită poate primi următoarele funcțiuni:**

**Funcțiunea dominantă a zonei**

- Constructii agroindustriale;

### **UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Utilizari permise**

- activitati agroindustriale nepoluante:
  - sortarea, ambalarea si depozitarea fructelor;
  - prelucrarea fructelor si strugurilor in vederea obtinerii de

- sucuri si bauturi;
- depozitarea materialelor necesare intretinerii culturilor: pesticide, insecticide, ingrasaminte;
  - garaje si ateliere mici pentru intretinerea parcului auto si a utilajelor agricole;
  - grupuri social-administrative;
  - constructii tehnico-edilitare care servesc functiunii de baza;
  - spatii pentru depozitare si transport marfa;
  - hala frigorifica si spatii administrative pt procesarea si maketingul produselor agricole;
  - birouri, vestiare, spatii medicale de incinta;
  - spatii de prezentare si vanzare produse;
  - comert cu amanuntul pentru nevoile angajatilor;
  - cladiri pentru birouri, vestiare;
  - sedii firma;
  - parcaje;
  - amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala;
  - amenajarea de zone verzi;
  - constructii si amenajari de echipare tehnico edilitara;
  - lucrari de amenajare si terasare a terenului;
  - toate functiunile copatibile cu functiunea determinanta a zonei stabilite in prezenta documentatie.

#### **Utilizari permise cu conditii**

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

Rețeaua este organică și combină circulația carosabilă cu cea pietonală.

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

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

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

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Accesul in zona studiata se realizeaza din partea sudica direct din drumul national DN1H.

Exista un acces amenajat, la parcela, cu latimea de 13,80 m.

In interiorul zonei studiate exista drumuri betonate de acces de 4,35 si de 5,60 m latime. Intoarcerea si parcarea autovehiculelor se face pe platformele betonate existente.

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

Se propune modernizarea cailor de acces existente prin turnarea unui strat nou de beton sau asfalt peste acestea.

In fata halei propuse se va amenaja o platforma betonata ce inglobeaza si drumul de acces. Latime acesteia va fi de cca 10,50 m.

Se mentine servitutea de trecere, de 4,00 m, care este notata in cartea funciara pentru lotul vecin;

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

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

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

**Pe terenul studiat se prevăde o zona funcțională și anume :**

- **UA - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE**

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

In acest scop, pe zona studiată se propune realizarea unor constructii agroindustriale.

Construcția propusă cu destinația de hală agroindustrială va avea regim de înălțime parter.

Hala va avea forma dreptunghiulara cu dimensiunile 30,00 x 50,00 m.

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

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

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

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

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR	884	10,78	2384,00	29,07
2.	ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, PLATFORME BETONATE, DRUMURI SI ALEI PIETONALE CU ELEMENTE ADIACENTE, ALEI DE LEGATURA SI TROTUARE	2537	30,94	3070	37,44
3.	ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI AMENAJATE SI NEAMENAJATE, LIVADA	4729	57,67	2666	32,51
4.	ZONA AFERENTA ECHIPARII EDILITARE	50	0,61	80	0,98
<b>T O T A L</b>		<b>8200,00</b>	<b>100%</b>	<b>8200,00</b>	<b>100</b>

### INDICI URBANISTICI

GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI	OBIECTIVELE PROPUȘE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT MAXIM %	Construcții	75%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT MAXIM mp/Ad	Construcții	1,50

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a construcției propuse se va realiza de la putul sapat existent prin realizarea unei rețele de apă subterane până la construcție.

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

Pentru înmagazinarea apei se vor folosi rezervoare supraterane dimensionate în funcție de necesități. Calculul necesarului de apă și volumul rezervoarelor de apă se vor face prin proiecte tehnice separate la fazele următoare ale investiției.

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

Reteaua de apă exterioară pt PSI va avea diametru  $D_n = 90$  mm, pe care se vor monta 2 hidranți.

Dacă pe viitor se va extinde rețeaua publică de apă până la parcela beneficiarului, beneficiarul se va racorda la rețeaua publică de alimentare cu apă.

#### Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare menajera interioară propusă, cu deversare într-un bazin etans vidanjabil amplasat pe proprietatea beneficiarului, la sud de construcția propusă. Rețeaua exterioară de canalizare, de incintă, se va realiza cu teava PVC-KG – DN 250 mm.

Dimensionarea bazinului etans vidanjabil se va realiza în funcție de necesități.

Dacă pe viitor se va extinde rețeaua publică de canalizare până la parcela beneficiarului, beneficiarul se va racorda obligatoriu la rețeaua publică de canalizare menajera.

#### Canalizarea pluviala

Se propune realizarea unei rețele de canalizare pluvială cu rigole acoperite care va prelua apa din precipitații, provenită atât de pe platforme, trotuare, cât și de pe acoperișul construcției proiectate.

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

Apele pluviale, considerate curate se vor deversa în santurile pluviale din zonă.

Înainte de a fi deversate în santurile pluviale, apa preluată de pe platformele betonate și acoperiș va fi trecută printr-un deznisipator.

Zona studiată în PUZ nu este cuprinsă în zone cu risc de alunecare de teren sau zone cu risc de inundații.

Conform STAS 4273/83, PUZ-ul se încadrează în clasa a IV de importanță.

**Apele pluviale cu un  $Q_{pl} = 39,102$  l/s** vor fi evacuate în rețeaua de canalizare pluvială proiectată și ulterior în valea Zalaului

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

$$Q_{pl} = m \times S_1 \times \phi_1 \times i + m \times S_2 \times \phi_2 \times i + m \times S_3 \times \phi_3 \times i = 0,8 \times 0,25 \times 0,90 \times 95 + 0,8 \times 0,31 \times 0,85 \times 95 + 0,8 \times 0,26 \times 0,1 \times 95 = 17,10 + 20,026 + 1,976 = 39,102$$

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

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

[  $\phi$  ] - coeficient de scurgere pentru diferite suprafețe ocupate ;

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

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

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

$S_1$  - suprafața construită = 0,25 ha

$S_2$  - suprafața zona carosabil, parcaje, alei și trotuare = 0,31 ha

$S_3$  - suprafața spații verzi amenajate, etc. = 0,26 ha

$S_{totală}$  - suprafața amplasament = 0,82 ha

### **Alimentarea cu energie electrică**

La nord-est față de parcela beneficiarului există un post de transformare și firișoare de bransament pt consumatorii din zonă. Beneficiarul prezintă o firișoară de bransament la acel post de transformare.

Construcția nouă va fi alimentată cu energie electrică de la acest punct printr-o rețea electrică subterană.

Construcția nouă va beneficia de un tablou general de distribuție.

### **Alimentare cu gaz metan**

Nu este cazul.

Dacă pe viitor în zonă se va realiza o rețea de alimentare cu gaze naturale, atunci și beneficiarii se vor bransa la rețeaua centralizată.

### **Microclimatul**



Pentru cladirea propusa, 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 doua puncte 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 menajere 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 intreprinori, vecini si autoritati, la faza de D.T.A.C. si D.T.O.E.

Antreprinorii (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 utiliza apa de la putul sapat existent pe proprietate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Indepartarea apelor uzate menajere si fecaloid menajere provenite de la constructii neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta; instalatiile se intretin in buna stare de functionare; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

### **Masuri pentru protejarea factorului de mediu apa**

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

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

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

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

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

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

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

### **Prevenirea poluarii aerului**

Singura sursa generatoare de noxe pentru factorul de mediu aer in perioada de constructie va fi functionarea utilajelor si circulatia mijloacelor de transport, la si de la obiectiv pe parcursul realizarii constructiei. Tipurile de noxe rezultate sunt NO<sub>x</sub>, CO, SO<sub>2</sub>, 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 ardere

(EURO);

- verificarea periodica din punct de vedere tehnic;
- folosirea motorinei EURO la alimentarea utilajelor si autovehiculelor;
- manipularea si procesarea materialelor pulverulente se face numai in sistem inchis, sau prin transport pneumatic, dupa caz.

### **Masuri pentru protejarea factorului de mediu aer**

#### **Faza de executie**

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

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

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

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

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

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

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

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

Procesele tehnologice care produc mult praf vor fi reduse in perioadele cu vant puternic sau se va 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 reseaua de canalizare interioara si de alimentare cu apa;
- in organizarea de santier vor fi efecte asupra structurii solului, prin efectuarea unor sapaturi pentru fundatii. De asemenea executia lucrarilor va determina generarea de deseuri ( deseuri de PVC – capete de conducta, deseuri metalice, etc);

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

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

- depozitarea si gospodarierea 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 organizarea 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 și coborârea acestora către rigolele si canalele pluviale proiectate.

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

#### • **Epurarea si preepurarea apelor uzate.**

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

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin rețeaua de canalizare propusă, care va funcționa gravitațional. La rețeaua de canalizare propusă vor fi racordate construcțiile prevăzute în zona studiată.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor.**

Prin funcțiunea propusă nu vor rezulta deșuri care necesită regim special de depozitare.

Colectarea deșeurilor se va face în mod selectiv (ambalaje, sticlă, hartie, PET, etc) în vederea reciclării acestora potrivit legislației de profil.

Deșurile rezultate în urma activității vor fi colectate conform legislației în vigoare.

Deșurile provenite în urma executării lucrărilor de construcție propuse vor fi colectate, depozitate containerizat, de unde vor fi transportate și depozitate de către o firmă specializată.

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

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

În zona studiată se propunea amenajarea a două zone în interiorul parcelei pentru colectarea gunoierului menajer. De asemenea, în interiorul construcțiilor se vor amenaja spații pentru colectarea deșeurilor rezultate ca urmare a activității prestate.

Colectarea gunoierului menajer se va face în sistem centralizat, de către o firmă specializată și transportate în locuri special amenajate în acest sens, proprietarii având obligația de a încheia contract de ridicare a gunoierului menajer cu firma ce deservește orașul Simleu Silvaniei.

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

Gestionarea deșeurilor (colectarea, stocarea temporară, transportul, valorificarea/eliminarea) se va realiza cu respectarea legislației în domeniu.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări, plantări de zone verzi, etc.**

În perimetrul obiectivului și în imediata vecinătate a acestuia, **nu sunt** specii rare ocrotite, arii naturale protejate, specii protejate din fauna și flora sălbatică.

Activitatea obiectivului va produce un impact redus asupra vegetației și implicit asupra faunei în zona construcțiilor.

Măsurile de diminuare a impactului produs de activitățile din cadrul obiectivului se vor lua în perioada de derulare a lucrărilor de construcție și până la încetarea acesteia, după cum urmează:

- lucrările aferente rețelelor de apă și canalizare, rețelele de alimentare energie electrică, vor fi realizate în perimetrele stabilite;

- se vor realiza spații verzi amenajate pe minim 20% din suprafața terenului detinut;

- nu se impun alte masuri de protectie a biodiversitatii, zona obiectivului nu este in interiorul 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 minimul 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 și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu:

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

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

In vecinatatea zonei studiate exista un Sit arheologic cu indicativul nr 10 – avand denumirea Sit arheologic Ferma piersicarie Nr. 9 – punct 1.

Zona de protectie a sitului cuprinde si o parte din terenul studiat in PUZ.

Hala propusa pe terenul beneficiarului se va amplasa in afara zonei de protectie a acestui sit.

- **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 + circulații din zona studiată.

Sunt doua tipuri de proprietăți:

- Teren proprietate privată a beneficiarilor,
- Teren domeniul public – cai de circulație publice – DN 1H.

## 4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Funcțiunea propusa va fi zona de: **UNITATI AGRICOLE**, regim înălțime maxim P+1Etaj

Indici urbanistici P.O.T. max. 75 % , C.U.T. max. 1,50 , înălțimea construcțiilor **H max. streasina = 15.00 m** de la cota 0,00 m a parterului.

S-au prevăzut :

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

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

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

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

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

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

Fiecare obiectiv propus îndeplinește cumulativ următoarele condiții :

- acces direct carosabil și pietonal;
- posibilitatea de racordare la rețelele edilitare propuse;
- asigurarea parcării în interiorul parcelei.

Întocmit,

Arh. Vultur Loana

Coord. Urbanism arh. Carmen Nadasan



# Volumul 2

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ:

### INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN EXTINDERE TRUP A39

**Proiect nr.: 2/ 2023**

**Localizare: Simleu Silvaniei, intravilan si extravilan, nr.  
cad 55951, jud. Salaj**

**Beneficiar: S.C. TEHNO FRUCT COOPERATIVA  
AGRICOLA S.R.L.  
Sat Pericei, nr. 100A, com. Pericei, jud. Sălaj**

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

**Faza de proiectare: P.U.Z.**

**Data elaborării: 2023**

# I. Dispozitii generale

## 1. Rol RLU

Regulamentul local de urbanism este o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.. Prescripțiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.. La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la bază regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum și reglementările cuprinse în P.U.G. și prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z., pentru zona studiată în vederea extinderii trupului de intravilan existent (A 39) și cuprinderea în cadrul acestuia a încă 3690 mp.

## 2. Baza legala

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

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

## 3. Domeniul de aplicare

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

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

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

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

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

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

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

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

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

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

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

#### Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

#### Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

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

#### Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.
- Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului.

Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

### Zgomot

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Reguli de amplasare și retragere minima obligatorie**

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

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu construcțiile propuse.

Distanța minimă recomandată de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale sau posterioare va fi de minim 2,00 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

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

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

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

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

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

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

Spațiile neconstruite neocupate vor fi inierbate și 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 și inaltime totala de max. 2,00 m.

### **III. Zonificarea functionala**

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

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul PUZ este structurată după cum urmează (vezi planșa U03-Reglementări urbanistice-zonificare):

1. Zona de construcții pentru Unități agricole – UA – Extindere trup de intravilan existent – A39 – Ferma 9 Piersicaria

2. Zona de circulație. Cuprinde subzonele:

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

3. Zona spațiilor verzi. Cuprinde subzonele:

- plantații de aliniament

- spații verzi cu dotări

4. Zona echipării edilitare

### **IV . Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale**

- **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**  
**ZONA DE CONSTRUCTII PENTRU UNITATI AGRICOLE – A39**  
- Constructii cu regim de inaltime P+1Etaj

#### **Tipuri de subzone functionale**

- UNITATI AGRICOLE – UTR A39

#### **Funcțiunea dominantă a zonei**

- construcții agroindustriale;

#### **Funcțiunile complementare admise ale zonei**

-depozitare, transport, birouri, spații medicale, servicii de alimentație publică, comerț, etc;

- **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:**

### **Utilizari permise**

- activitati agroindustriale nepoluante:
  - sortarea, ambalarea si depozitarea fructelor;
  - prelucrarea fructelor si strugurilor in vederea obtinerii de sucuri si bauturi;
- depozitarea materialelor necesare intretinerii culturilor: pesticide, insecticide, ingrasaminte;
- garaje si ateliere mici pentru intretinerea parcului auto si a utilajelor agricole;
- grupuri social-administrative;
- constructii tehnico-edilitare care servesc functiunii de baza;
- spatii pentru depozitare si transport marfa;
- hala frigorifica si spatii administrative pt procesarea si maketingul produselor agricole;
- 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 compatibile cu functiunea determinanta a zonei stabilite in prezenta documentatie.

### **Utilizari permise cu conditii**

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

Rețeaua este organică și combină circulația carosabilă cu cea pietonală.

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

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

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

### **Utilizari interzise:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de



santier;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozitari de materiale refolosibile sau deseuri altele decat cele admise de forurile pentru protectia mediului ;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.).
- depozitarea substantelor inflamabile sau toxice fara acordul de protectie a mediului;
- depozite en gros/ de substante inflamabile sau toxice/ materiale refolosibile;
- locuinte individuale si/sau colective, cu exceptia spatiilor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazei unitatilor si serviciilor subzonei.

#### **Interdictii temporare:**

- orice constructie pana la elaborarea D.T.A.C. si 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 la drumul national este de cca 60 m. Suprafata totala de teren, conform CF nr. 55951, este de 8200 mp. Suprafata de teren care va fi introdusa in intravilan este de 3690 mp. Cladirile sunt dispuse in regim de construire izolat,

adancimea parcelei este mai mare decat latimea. Zona este accesibila direct de pe drumul national DN 1H situat la sud de parcela studziata.

### **Amplasarea cladirilor față de aliniament**

Cladirile propuse pe amplasament vor fi amplasate cu o retragere de 10,00 m fata de aliniament – limita sudica a proprietatii, conform plansa U03- Reglementari urbanistice – zonificare.

Retragerea fata de aliniament va fi la 10,00 m fata de latura sudica a proprietatii.

### **Amplasarea cladirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelei si unele fata de celelalte.**

Constructiile vor fi amplasate retras fata de limitele laterale ale parcelei la 2,00 m, sau 0,60m conform Codului Civil.

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

Dintre cladirile de pe aceeasi parcela distanta recomandata va fi de minim 2,50 m.

Se va respecta zona construabila 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;

### **Circulatii si accese**

Accesul la zona studziata se realizeaza direct din drumul national DN 1H.

Exista un acces amenajat la parcela.

In interiorul parcelei exista cai de circulatie amenajate, platforme betonate care vor fi modernizate prin aplicarea unui nou strata de beton sau bitum.

In interiorul parcelei, zona de acces principal va avea latimea de 7,00 m.

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

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

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

### **Aspectul exterior al cladirilor**

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

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

- armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirii invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integritatea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei in caz de refacere si extindere;
- armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambianței cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor, etc;
- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerintelor de compatibilitate cu zona functionala invecinata;

### **Condiții de echipare edilitară**

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

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

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

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

### **Spații plantate si parcari**

Spatii verzi:

- nu mai puțin de 20% din suprafata totala a terenului;
- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele incintelor prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

Parcaje:

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea 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;

- între proprietati, se vor putea realiza imprejurimi opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

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

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): 75.00%

Coeficient maxim de ocupare al terenului (CUT):

CUT max. Pentru înălțimi P, P+1E = 1,50 ADC/mp teren

## V. Unitati teritoriale de referinta

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

UTR-urile se identifică cu subzonele funcționale.

Întocmit,

Arh. Vultur Loana



Coord. Urbanism arh. Carmen Nadasan

