

# PROIECT

## PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCRĂRII:

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU  
CONSTRUIRE COMPLEX DE SERVICII  
DE ASISTENTA COMUNITARA  
SI SOCIALA**

**LOCALITATEA:**

Bobota, nr. F.N, com. Bobota, jud. Sălaj

**BENEFICIARI:**

**ASOCIATIA „INIMIOARE FERICITE” si  
MANASTIREA „NASTEREA SFANTULUI IOAN BOTEZATORUL „  
cu sediul in loc. Bobota, nr. F.N, com. Bobota, jud. Sălaj**

**PROIECTAT:**

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**VULTUR D. LOANA ALEXANDRA – NR. 39270760/2018**

**MUN. ZALAU, STR. ALEEA NUCILOR, NR. 1, BL. K3,**

**AP. 5, JUD. SALAJ**

**Tel. 0746032421**

## FOAIE DE CAPĂT

1. DENUMIREA LUCRĂRII :

### PLAN URBANISTIC ZONAL

## ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE SERVICII DE ASISTENTA COMUNITARA SI SOCIALA

2. ADRESA :

loc. Bobota, nr. F.N, com. Bobota, jud. Sălaj

3. BENEFICIARI:

ASOCIATIA „INIMIOARE FERICITE” si  
MANASTIREA „NASTEREA SFANTULUI IOAN BOTEZATORUL „  
cu sediul in loc. Bobota, nr. F.N, com. Bobota, jud. Sălaj

4. PROIECT NR. : 1/2021

5. DATA : FEBRUARIE 2021

6. ÎNTOCMIT :

arh. Vultur Loana

coord. Urbanism arh. Nadasan Carmen

**Proiectant general: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
VULTUR D. LOANA ALEXANDRA  
NR. 5227/2018**

**Faza de proiectare: P.U.Z.  
Data elaborării: Februarie 2021**

**COLECTIV DE ELABORARE:**

**Şef proiect: Arh. Vultur Loana**



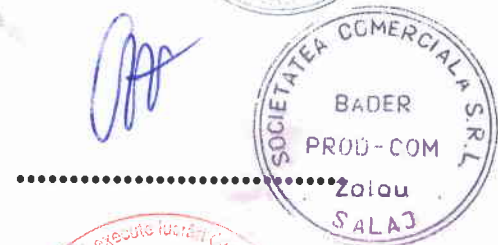
**Urbanism: Arh. Carmen Nadasan**



**Edilitare: Ing. Ilyes Gyorgy**



**Studiu geotehnic:**



**Ridicare Topo:**



# **BORDEROU GENERAL**

## **SECTIUNEA I – PLANUL URBANISTIC ZONAL**

Pag.

Va contine:

### **A. PIESE SCRISE**

#### **VOL 1. MEMORIU DE PREZENTARE**

FOAIE DE GARDA	1
BORDEROU GENERAL AL PUZ	3
CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE	
1. INTRODUCERE	
1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei	5
1.2. Obiectul lucrării	6
1.3. Surse de documentare	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	
2.1. Evolutia zonei	7
2.2. Incadrare in localitate	7
2.3. Elementele cadrului natural	7
2.4. Circulatia	9
2.5. Ocuparea terenurilor	9
2.6. Echipare edilitara	10
2.7. Probleme de mediu	11
2.8. Optiuni ale populatiei	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	12
3.2. Prevederi ale PUG	13
3.3. Valorificarea cadrului natural	13
3.4. Modernizarea circulatiei	14
3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici	14
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	16
3.7. Protectia mediului	18
3.8. Obiective de utilitate publica	26
4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	26

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

##### **I. Dispozitii generale**

1. Rolul RLU	29
2. Baza legala a elaborarii	29
3. Domeniul de aplicare	29
II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor	
4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit	30

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	31
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	31
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	32
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara	32
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	32
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri	33

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale	33
---------------------------------------	----

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale	34
--	----

V. Unitati teritoriale de referinta	38
-------------------------------------	----

### B. PIESE DESENATE

Planşa nr. U00. Încadrarea în zona - ORTOFOTOPLAN	
Planşa nr. U01. Încadrarea în zona	sc. 1/20000
Planşa nr. U02. Situaţia existentă	sc. 1/ 500
Planşa nr. U03. Reglementari urbanistice-zonificare	sc. 1/ 500
Planşa nr. U04. Reglementari echipare edilitara	sc. 1/ 500
Planşa nr. U05. Proprietate asupra terenurilor	sc. 1/ 500

# 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. 2 din 22.01.2021 emis de catre Primaria Bobota.

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 **19.600 mp**, compusă din 5 parcele cu suprafețe diferite din suprafața studiată respectiv CF nr. 51222 supr. de 2800mp, CF nr. 51144 supr. de 5500mp, CF nr. 51193 supr. de 5500mp, CF nr. 51390 supr. de 3800mp, proprietar Asociația "Inimioare fericita" și Cf nr. 51223 cu supr. 2000mp proprietar Manastirea "Nasterea Sfântului Ioan Botezatorul". Terenul studiat are funcțiunea de teren arabil în extravilan.

Suprafața de 19.600mp este suprafața totală studiată în acest PUZ, teren situat în extravilan, zona „Faget”, teren aferent amplasamentului propus pentru realizarea investiției mai sus menționate.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde strategia, prioritățile, reglementările și servituțiile de urbanism necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor din zona studiată a zonei respective „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE SERVICII DE ASISTENȚA COMUNITARĂ ȘI SOCIALĂ”.

Prin întocmirea PUZ-ului se va soluționa urbanistic teritoriul menționat mai sus precum și determinarea condițiilor de amplasare în zonă a construcțiilor, a mișcării juridice a terenului, echipare edilitară și protecția mediului.

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

## 1.2. Obiectul lucrării

- Solicitari ale temei-program

Prin documentatia de urbanism „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE SERVICII DE ASISTENTA COMUNITARA SI SOCIALA” se doreste introducerea in intravilan a suprafetei de teren de 19.600 mp si schimbarea functiunii existente din teren arabil situat in extravilan in **ZONA DE LOCUIT MIXTA (LM)**, ce va cuprinde institutii, servicii si echipamente publice, locuire, servicii de interes general si activitati productive mici nepoluante.

Aceste schimbari vor consta în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă. Se va soluționa urbanistic teritoriul menționat mai sus precum și determinarea condițiilor de amplasare în zonă a construcțiilor, echiparea edilitară, rezolvarea circulației in interiorul parcelei și protecția mediului.

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

La întocmirea planului urbanistic de zonă se va studia terenul situat în extravilanul localitatii Bobota, teren neimprejmuit situat in zona „Faget”.

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 comunei Bobota.

Documentația prin programul de dezvoltare a localitatii, se va elabora în scopul mobilării terenului cu constructii cu functiuni mixte: zona de locuit, zona cu institutii si servicii si echipamente publice, servicii de interes general, activitati productive mici nepoluante, având regimul de înălțime în corelare cu recomandările studiilor geotehnice, a echipării tehnico edilitare a acesteia, a executării unei circulații auto in interiorul proprietatii, pietonale, parcări si va stabili priorități, permisivități în ceea ce privește obiectivele propuse.

## 1.3. Surse de documentare

La întocmirea prezentei documentații a fost consultat:

- Ridicări topografice ale terenului în zona studiata cu, curbe de nivel, amplasamentele cu toate utilitățile existente cât și vecinătăți;
- Studiu geotehnic al zonei;
- Planul de încadrare a zonei studiate la scara 1/10000;
- 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 Bobota, 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 localitatii Bobota, teren cu categoria de folosinta Arabil.

Conform PUG Comuna Bobota, zona studiata este situata in extravilan fara reglementari de construire.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care se va executa PUZ-ul este un teren neamenajat cu o declivitate pornind de la CT + 180,00 m pana la +208.00 m, pe directia S – N. Pe directia E-V, diferenta de nivel este de cca 2,00 m in primele trei sferturi ale terenului situat in partea nordica si de cca 4,00 m in sfertul de teren din partea de sud.

Zona respectiva este folosita pentru agricultura neintensiva.

- Potential de dezvoltare.

Fiind o zona situata in apropierea Manastirii “NAȘTEREA SFÂNTULUI IOAN BOTEZĂTORUL”, zona linistita, retrasa fata de aglomeratia localitatilor si a traficului, avand un acces usor de la drumul comunal situat in partea nordica a parcelelor, se considera ca aceasta este propice pentru infiintarea unui complex de servicii de asistenta comunitara si sociala ce va cuprinde un centru administrativ, un centru comunitar pentru copii si tineret, un centru comunitar pentru adulti si seniori, trei constructii cu destinatia de locuit, un teren de joaca, o centrala termica, o cladire anexa si un paraclis.

### 2.2. Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata este amplasata in extravilanul localitatii Bobota, in partea de Nord a localitatii, spre limita teritoriului administrativ al Judetului Salaj.

- 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 nord a localitatii Bobota, cu acces indirect de la drumul national DN 1F, prin intermediul unui drum comunal pietruit DC 1A, drum ce face legatura cu Manastirea “NAȘTEREA SFÂNTULUI IOAN BOTEZĂTORUL”.

Distanta de la drumul national pana la zona studiata in PUZ este de 1455,00 m.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Comuna Bobota este asezata in partea de nord-vest a judetului Salaj, la o distanta de 34 km de resedinta judetului - municipiul Zalau, si 23 km fata de Simleul Silvaniei - cel mai apropiat oras. Ocupa o suprafata de 69,83 kmp, ceea ce reprezinta 1,9% din suprafata totala a judetului.

**Comuna se invecineaza cu:**



- la nord - comunele Supuru de Jos si Sacaseni, judetul Satu Mare ;
- la vest - comuna Cehal, judetul Satu Mare;
- la sud-vest - comuna Camar;
- la sud - comunele Sarmasag, Maieriste si Carastelec;
- la est - comuna Chiesd.

**Relieful** predominant al comunei este deluros si apartine Depresiunii Salajului.

**Hidrografic**, teritoriul comunei se incadreaza in bazinul raului Crasna si este traversat de la sud la nord de acesta si de la vest la est de paraiele Zanichel si Hent.

**Solurile** specifice sunt soluri silvistre (brune si brunroscate de padure), in zona satelor Zalnoc si Bobota si soluri aluvionare in lunca Crasnei.

**Vegetatia** zonei are ca nota caracteristica intercalarea suprafetelor paduroase cu cele de pajisti si terenuri agricole. Speciile predominante de arbori sunt: fagul, gorunul, ceerul, carpenul, paltinul de camp, teiul, frasinul, ulmul, parul paduret etc. Printre speciile de arbusti se intalnesc: vornicerul, sulchina, socul rosu si socul negru, cornul, alunul, singerul etc. Stratul ierbos al padurilor este format din vranita, urzica moarta, leurda, precum si mur, rogoz, macies iepuresc si alte granminee.

**Animalele** intalnite aici sunt lupul, mistretul, caprioara, viezurele, veverita, iepurele, vulpea etc., la care se adauga un numar mare de pasari, cum ar fi: pitigoiiul, gaita, mierla, ciocanitoarea, uliul, cucul, vrabia, bufnita etc. In apele raului Crasna se gasesc pesti specifici zonelor de deal ca de exemplu: lipanul, mreaua, cleanul si foarte rar, somnul. In perioada de primavara, pestii patrund si pe vaile laterale, in special pe Zanichel.

**Clima** din zona comunei se incadreaza in tipul de climat temperat-continental. Vanturile predominante bat din sectorul vestic.

**Populatia.** Ca unitate administrativ-teritoriala, comuna Bobota are in componenta 3 sate: Bobota - resedinta de comuna, Zalnoc si Dersida. Populatia totala a comunei este de 4139 locuitori, ceea ce reprezinta aprox. 1,76 din poulatia judetului.

**Religia** predominanta este cea ortodoxa, fiind urmata ca raspandire de cea penticostala, baptista si martorii lui Iehova, pe raza comunei existand 5 biserici ortodoxe, o biserica penticostala si una baptista.

**Cai de acces.** Legatura comunei cu principalele centre urbane se realizeaza, pe cale rutiera, pe drumul European E81 Zalau-Satu Mare, care traverseaza comuna pe o distanta de 9 km si trece prin satul Bobota. Accesul satelor comunei catre centrul de comuna se face prin drumul judetean DJ 110B Sarmasag-Dersida-Zalnoc-Camar, care are o lungime de 14,7 km pe teritoriul comunei. Comuna este traversata pe o distanta de 9 km de calea ferata, pe traseul Zalau-Carei, existand o halta in satul Dersida.

#### Gradul de seismicitate

Caracteristicile geofizice ale terenului de pe amplasament, conform normativului P100/2006 sunt:

-valoarea de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare  $a_g = 0,08g$ , cu interval mediu de recurență a cutremurului  $IMR = 100$  ani

-perioada de control (colț) a spectrului de răspuns  $T_c = 0,7s$  pentru componentele orizontale ale mișcării seismice, corespunzând conform echivalenței după coeficientul seismic cu gradul VI al intensității cutremurelor, scara MSK ( SR -11100-93 ).

#### Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054 – 77 în raza comunei Bobota este de 80cm.

#### Clima

Clima regiunii este caracterizată printr-un climat transcarpatic, continental, care este influențat evident de relief (topoclimat de adăpostire ori expoziție favorabilă).

Temperatura aerului:

- media anuală:  $+8 +9 ^\circ C$
- variația medie lunară  $-3 ^\circ C +18 ^\circ C = 21 ^\circ C$

Precipitații atmosferice:

- media multianuală =700 - 800mm
- maxima în 24 ore =70mm

Faptul că cea mai mare parte a precipitațiilor cade în perioada de primăvară, scurgerea de primăvară este predominantă: 40 – 45 % din scurgerea anuală, față de cea din timpul verii (20%) și din timpul toamnei (5 –10%).

## **2.4. Circulația**

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

Accesul la zona studiata se realizeaza de pe un drum comunal pietru, DC 1A, drum ce porneste de la drumul national DN 1F si care face legatura cu Manastirea “NAȘTEREA SFÂNTULUI IOAN BOTEZĂTORUL”.

Latimea acestuia este de cca 4,50 m si este pietruit.

Distanța de la parcela studiata pana la drumul national DN 1F este de cca 1455,00 m.

In interiorul zonei studiate exista drum de incinta cu latimea de 3,50 m.

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

Prin proiectul tehnic se prevad artere noi care sa ofere accesul la toate constructiile proiectate.

Se propune ca strada de deservire locala sa fie modernizata.

## **2.5. Ocuparea terenului**

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata  
Pe terenul studiat exista edificate 3 obiective: un foisor, o anexa agricola si un beci.

- Relationari intre functiuni

Terenul studiat este situat in extravilanul localitatii Bobota, avand categoria de folosinta arabil. In momentul actual este folosit pentru agricultura neintensiva. Conform PUG Com. Bobota, zona studiată are situata in extravilan, fara a fi reglementata din punct de vedere urbanistic. Se are in vedere introudcerea terenului in intravilan si transformarea acestei zona in Zona mixta ce va cuprinde institutii, servicii si echipamente publice, locuire, servicii de interes general si activitati productive mici nepoluante.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiată este ocupata de 3 constructii: foisor, anexa agricola si beci.

S totala construuita = 187 mp

**POT =  $S_c/ST \times 100$  ;  $187 \text{ mp} / 19.600 \text{ mp} \times 100 = 0.95 \%$  , deci**

Procentul de ocupare a terenului este 0.00%

Iar coeficientul de utilizare în momentul de față este:

**CUT =  $S_d/ST$  ;  $187 \text{ mp} / 19.600 \text{ mp} = 0.00$**

- Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile existente sunt cu caracter provizoriu.

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

Zona studiată este situata in extravilanul localitatii Bobota si la ora actuală are căi de legătură partial modernizate (drumul comunal DC1A existent – drum pietruit) si cai de legatura modernizate (drumul national DN 1F) cu localitatea. Zona dispune de posibilitatea legarii la rețeaua electrica existente in zona.

- Asigurarea cu spatii verzi

Spațiile verzi vor fi asigurate prin realizare unor zone verzi intre constructii si a unei zone de relaxare in partea de Sud a zonei. Zona rezervata pentru spatiile verzi va fi de minim 30% din terenul detinut.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiată

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Bobota, în zona studiată și ceea învecinată, nu exista zone cu riscuri naturale.

- Principalele disfunctionalitati

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

## 2.6. Echipare edilitara

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

Alimentarea cu apa – in zona studiată nu exista rețele de alimentare cu apa. Nici al drumul comunal situat in partea de nord nu existe rețele de apa potabila. Asigurarea apei potabile se va realiza din puturi forate cu ajutorul unor pompe tip hidrofor, printr-o rețea proprie de alimentare.

Canalizarea- pe terenul ce face obiectul PUZ nu exista conducte de canalizare pentru colectarea apelor uzate menajere si a celor pluviale. Nici la strada ssituata in partea de N nu exista astfel de retele.

Alimentarea cu gaz metan

- nu este cazul

Alimentarea cu energie termica – in zona studiata nu exista retele de energie termica, pentru asigurarea apei calde menajere si incalzirea spatiilor.

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

Alimentarea cu energie electrica

In vecinatatea terenurilor exista o retea de energie electrica de unde se vor putea bransa viitorii consumatori.

Aceasta poate prelua pentru alimentare cu energie electrica si imobilele propuse in PUZ. Solutia de alimentare a consumatorilor din zona studiata se va stabili printr-un proiect tehnic in fazele urmatoare de proiectare.

- Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt date de lipsa rețelor si apa in sistem centralizat.

## **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 este un spatiu utilizat in momentul actual pentru agricultura neintensiva. Conform PUG terenul studiat este situat in extravilan, avand categoria de folosinta teren arabil.

Acest teren este inconjurat de proprietati ce au destinatia de:

- în partea N – drum comunal DC 1A;
- în partea E – teren arabil proprietate privata a lui Muste Vasile;
- în partea V – teren arabil proprietate privata a lui Muste Vasile;
- în partea S – paraul Faget;

Cadrul natural si pozitia parcelor sunt propice pentru a se executa mobilare cu constructii necesare activitatilor de Servicii publice.

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

- Evidențierea potențialului balnear și turistic

Zona nu prezintă această opțiune.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Prin funcțiunea propusă, zona nu ridică probleme în ceea ce privește protejarea populației.

Prin realizarea investiției propuse, se vine în avantajul populației prin asigurarea accesului la un complex de servicii de asistență comunitară și socială. Zona va cuprinde un centru administrativ, un centru comunitar pentru adulți și seniori, trei construcții cu destinația de locuit, un teren de joacă, o centrală termică, o clădire anexă și un paraclis.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

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

Elaborarea documentației de tip P.UZ. este obligatorie în vederea schimbării funcțiunii zonei existente și reglementării din punct de vedere urbanistic al amplasamentului studiat.

**Conform Studiul geotehnic se stabilesc următoarele măsuri și recomandări:**

Rezultatele studiului geotehnic conduc la ideea că terenul este unul corespunzător pentru ridicarea unor construcții.

Investigațiile făcute permit formularea următoarelor observații:

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona de intensitate seismică de gradul 6.

Conform normativului P100-92 amplasamentul se încadrează în zona de calcul F cu coeficientul seismic  $K_s = 0.08$  și perioada de colț  $T_c = 0.7$  sec.

Având în vedere că grosimea straturilor este destul de variabilă se vor executa studii geotehnice pentru fiecare locuință.

Nu se permite folosirea la nivelări sau umpluturi a nisipului, molozului sau a altor materiale drenante.

Spatiile din jurul fundațiilor se vor umple cu argilă compactată în straturi de 0,20 m, sau se vor prevedea cu alte materiale hidroizolante fundațiile și pereții subterani.

Având în vedere posibilitatea că în perioadele bogate în precipitații să apară infiltrații de apă recomandăm un sistem de drenaj în jurul fundațiilor.

Săpăturile se vor executa pe tronșoane scurte din aval în amonte.

Ultimii 0,20 m de săpătură se vor executa imediat înainte de turnarea betoanelor

Dacă în urma sistematizării pe verticală spre amonte rezultă un taluz mai mare de 1,00 m în proiecte se vor prevedea ziduri de sprijin (ziduri de rezistență din beton armat sau ziduri de greutate din roci vulcanice sau beton simplu).

Înainte de începerea săpăturilor la fundații este absolut necesar ca suprafața terenului să fie curățată și nivelată cu pante de scurgere spre exterior pentru a nu permite stagnarea apelor din precipitații și scurgerea lor în săpăturile de fundații, aceste lucrări se vor prevedea în proiect ca lucrări de bază.

Conductele purtătoare de apă ce intră și ies din clădire vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor.

Trotuarul din jurul construcțiilor va avea lățimea minimă de 1.00 m. Se va așeza pe un strat de pământ stabilizat în grosime de 20 cm prevăzut cu pantă de 5% spre exterior. El trebuie să fie etanș, putând fi confecționat din asfalt turnat sau din dale de piatră sau beton rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos.

Evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior.

Evacuarea apelor de pe acoperiș trebuie făcută prin burlane la rigole impermeabile, special prevăzute în acest scop cu debușee asigurate și preferabil direct în emisar (șanțul drumului).

Apele reziduale vor fi colectate și directionate spre Stația de Epurare. Anexele clădirii (terase, scări) vor fi fondate de regulă la aceeași adâncime cu construcția respectivă, pentru a se evita degradarea lor.

Prin măsurile de sistematizare verticală trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 3 m în jurul construcțiilor.

Nu se permite plantarea de vegetație arboricolă de talie mare la mai puțin de 4,00 m de construcție.

Conform STAS 6054-77 adâncimea de înghet este de 0.80 m.

În cazul interceptării apei de izvoare de coastă panta terenului ne permite drenarea completă a apei astfel încât să nu aibă efect negativ asupra materialului din fundații.

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

Operațiunea de amenajare a zonei inițiată de beneficiar se înscrie în prevederile P.U.G. ale comunei Bobota.

Conform PUG comuna Bobota, zona studiată este situată în extravilanul localității Bobota și nu este reglementată din punct de vedere urbanistic.

Pentru a putea realiza investiția propusă se va trece terenul în intravilan prin întocmirea 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 comunei.

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

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

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

Zona beneficiază de acces carosabile lejere.

Zona amintită poate primi ca utilizări admise:

- **ZONA DE LOCUIT MIXTA (LM): institutii, servicii si echipamente publice, locuire, servicii de interes general, activitati productive mici nepoluante.**

Rețeaua este organică și combină circulația carosabilă cu cea pietonală.

Accesul se realizează din drumul comunal 1A situat în partea nordică a parcelelor, drum ce porneste din drumul national DN 1F.

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

Beneficiarul a solicitat amplasarea pe teren a unor constructii destinate activitatii propuse cu regime diferite de înaltime și maxim D+P+1E+M, corpuri de cladiri prevăzute în funcție de posibilitățile unei geometrii adecvate terenului natural existent.

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

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Drumul principal de acces la parcela, drum de deservire locala, partea carosabila pietruita, are latimea de cca 4,50 m latime.

Latimea strazii este cuprinsa între 9,00 și 10,00 m.

Exista posibilitatea modernizarii acesteia prin realizarea unei cai de circulatie cu imbracaminte asfaltica, cu latimea de 5,00 m, rigole și trotuar de minim 1,50 m pe o parte.

Drumurile de incinta: întreaga zona interioara va fi betonata sau pavata. Accesul și parcarile vor fi delimitate cu vopsea sau pavele de culori diferite.

Calea principala de acces în incinta va avea latimea de 6,00 m.

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 înainte de a fi deversate în santurile pluviale din zona.

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

Proiectul are ca scop reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei studiate în scopul amenajării unei zone mixte ce ofera: locuire și institutii, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activitati productive mici nepoluante.

Deoarece se doreste ca în zona sa se înfiinteze un complex de servicii de asistenta comunitara și sociala terenul studiat trebuie sa treaca în intravilan pentru a deveni zona construibila. Pe parcela cu nr. cad. 51222 exista în prezent doua constructii mai vechi care se vor încadra în contextul proiectului actual, pe care se doreste realizarea unui centru administrativ, un centru comunitar pentru copii și tineret, un centru comunitar pentru adulti și seniori, trei constructii cu destinatia de locuit, un teren de joaca, o centrala termica, o cladire anexa și un paraclis. Cladirile

vor avea in plan majoritatea forma dreptunghiulara de diferite dimensiuni cu suprafata construita cea mai mare din complexul de servicii de cca 575mp.

In partea de sud a parcelelor, se va realiza o zona de relaxare cu spatii verzi, alee, zone de odihna si un lac artificial.

Construciile propuse sunt astfel amplasate astfel incat activitatea propusa sa se desfasoare in bune conditii.

Procentul maxim de ocupare a terenului propus:

POT max. = 40 % - in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism aferent PUG al loc. Bobota.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de inaltime) propus:

CUT= max. 1,00 ( max. 4 niveluri: D+P+1E+M, max. 9 m la cornisa sau streasina) - in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism aferent PUG al loc. Bobota. Obiectivele propuse se vor construi conform normelor europene fara a se produce un discomfort zonei din vecinatate. Realizarea acestei investitii va veni in sprijinul comunitatii si a persoanelor cu venituri reduse sau fara venituri.

Deoarece in imediata vecinatate nu exista constructii, iar constructiile din complexul de servicii propus se propune a se amplasa respectand normele de protectie sanitara, iar accesul se face dintr-un drum de interes local, nu se impune o anumita distanta la aliniament. Amplasarea se va face cu respectarea Regulamentului de Urbanism aferent PUZ-ului pentru zona studiata.

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR	187,00	0,95	2878,40	14,70
2.	ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, DRUMURI SI ALEI PIETONALE CU ELEMNTE ADIACENTE, ALEI DE LEGATURA SI TROTUARE	-	-	5321,60	27,15
3.	ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI AMENAJATE	-	-	11200,00	57,15
4.	ZONA AFERENTA ECHIPARII EDILITARE	-	-	200,00	1,00
5.	TEREN NEAMENAJAT	19413,00	99,05	-	-
<b>T O T A L</b>		<b>19600,00</b>	<b>100%</b>	<b>19600,00</b>	<b>100</b>

#### INDICI URBANISTICI

GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI	OBIECTIVELE PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT %	Construcții	40%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT mp/Ad	Construcții	1,00



### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

#### Alimentarea cu apă

Pana la realizarea unei retele stradale in sistem centralizat, asigurarea apei potabile se va realiza din puturi forate cu ajutorul unor pompe tip hidrofor, printr-o retea proprie de alimentare.

Astfel se vor realiza doua puturi forate de medie adancime care vor asigura necesarul de apa in incinta.

Reteaua de apa din incinta se va realiza din teava PEHD apa, PE 100, D 50 mm. Reteaua va deservi toti consumatorii.

Dupa realizarea retelei de apa stradala, beneficiarul se va bransa la aceasta retea.

Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un numar de 100 persoane, conform SR EN 1343/2006.

Astfel avem :

Necesar de apa	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [m3/h]
	120	60	1.50	3.00	7.200	0.450	1.350

unde:

$$Q_{\text{med zi}} = q_{\text{sp}} * N / 1000 \quad [ \text{m}^3/\text{zi} ]$$

$$Q_{\text{max zi}} = k_{\text{zi}} * q_{\text{sp}} * N / 1000 * 24 \quad [ \text{m}^3/\text{h} ]$$

$$Q_{\text{max orar}} = k_{\text{O}} * k_{\text{zi}} * q_{\text{sp}} * N / 24 * 1000 \quad [ \text{l/s} ]$$

$$q_{\text{sp}} \quad - \text{necesarul specific de apă rece și apă caldă} \quad [ \text{l/om} * \text{zi} ]$$

$$Q_{\text{med zi}} \quad - \text{debit de apă mediu zilnic} \quad [ \text{m}^3/\text{zi} ]$$

$$Q_{\text{max zi}} \quad - \text{debit de apă maxim zilnic} \quad [ \text{m}^3/\text{h} ]$$

$$Q_{\text{max orar}} \quad - \text{debit de apă maxim orar} \quad [ \text{l/s} ]$$

$$k_{\text{zi}} \quad - \text{coeficient de variație a debitului zilnic de apă}$$

$$k_{\text{O}} \quad - \text{coeficient de variație a debitului orar de apă}$$

$$N \quad - \text{numărul de persoane}$$

#### Canalizarea menajera

Pana la realizarea sistemului de canalizare in sistem centralizat, se propune a se realiza 4 bazine un bazine vidanjabile etanse cu  $V_u = 50,00$  mc fiecare.

Beneficiarii pot opta si pentru o ministatie de epurare care sa corespunda normelor in vigoare in ceea ce priveste epurarea apelor uzate.

Dupa realizarea retelei de canalizare menajera pe strada, imobilul se va racorda la reseaua stradala.

Debitul preluat prin canalizare conform STAS 1846/90 este de 80% din debitul de consum:

Centralizat avem:

Necesar de apa locuinte	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [l/s]
	96	60	1.40	2.50	5.760	0.336	0.840
<b>Debit preluat la canalizare</b>					<b>4.608</b>	<b>0.269</b>	<b>0.672</b>

### 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 locuinței proiectate.

Reteaua de canalizare pluvială va fi realizată din rigole betonate acoperite cu grilaje metalice și tubulatură îngropată din PVC cu  $\varnothing$  200 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  $Q_{pl} = 63,954$  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:

$$Q_{pl} = m \times S_1 \times \phi_1 \times i + m \times S_2 \times \phi_2 \times i + m \times S_3 \times \phi_3 \times i = 0,8 \times 0,31 \times 0,90 \times 95 + 0,8 \times 0,53 \times 0,85 \times 95 + 0,8 \times 1,12 \times 0,1 \times 95 = 21,204 + 34,238 + 8,512 = 63,954$$

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 = 0,31 ha

$S_2$  - suprafața zona carosabil, parcaje, alei și trotuare = 0,53 ha

$S_3$  - suprafața spații verzi amenajate, etc. = 1,12 ha

$S_{totală}$  - suprafața amplasament = 1,96ha

### Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza un bransament subteran la rețeaua existentă în zonă.

Se va realiza un panou general de distribuție în incinta proprietății.

Se va realiza un proiect tehnic separat pentru bransament și rețeaua interioară în faza D.T.A.C.

### Alimentare cu gaz metan

Nu este cazul.

Dacă pe viitor în localitatea Bobota se va realiza o rețea de alimentare cu gaze naturale, atunci și beneficiarul se va putea bransa la rețeaua centralizată.

### **Microclimatul**

Pentru cladirile proiectate, incalzirea spatiilor si asigurarea apei calde menajere se va realiza cu centrala proprie pe lemne cu gazeificare.

### **Rețele de telecomunicatii**

Nu este cazul. Rețelele mobile asigura un semnal bun pt convorbiri telefonice mobile.

### **Gospodarie locala**

In interiorul proprietatii se vor amenaja patru puncte pt depozitarea selectiva a gunoiului.

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 comuna Bobota.

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

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

## **3.7. Protectia mediului**

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

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

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

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

### **Prevenirea poluarii apelor**

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

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

### **Norme de igiena referitoare la aprovizionarea cu apa a zonei**

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

Zona studiata va avea asigurata apa potabila prin realizarea a doua foraje de medie adancime. Se va realiza o retea interioara de distribuire a apei potabile.

Dupa realizarea unei retele publice stradala, beneficiarul se va bransa la aceasta retea de apa potabila.

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/distribuitoilor 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 internă destinate mașinilor mobile rutiere și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei;

- respectarea tehnologiilor specific lucrărilor de construcție;
- folosirea de utilaje și autovehicule cu grad redus de emisii de gaze de ardere (EURO);
- verificarea periodică din punct de vedere tehnic;
- folosirea motorinei EURO la alimentarea utilajelor și autovehiculelor;
- manipularea și procesarea materialelor pulverulente se face numai în sistem închis, sau prin transport pneumatic, după caz.

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

#### **Faza de execuție**

- Se vor lua măsuri de reducere a nivelului încărcării atmosferice cu pulberi în suspensie sedimentabile;
- În perioada realizării construcțiilor, obiectivele trebuie protejate cu plase de protecție care să rețină particulele de praf;
- Materialele de construcții pulverulente se vor manipula în așa fel încât să se reducă la minim nivelul particulelor ce pot fi antrenate de curenții atmosferici;

În cadrul clădirilor propuse, nu se vor folosi materiale de construcții care să degajeze formaldehide. De asemenea, nu se vor folosi materiale care au în compoziție azbest.

În perioada de execuție a lucrărilor factorul de mediu aer poate fi impurificat prin următoarele acțiuni:

- Activitatea utilajelor de construcție generează emisii de gaze și pulberi provenite de la arderea combustibililor;
- Execuția propriu-zisă a diferitelor lucrări la nivelul solului;
- Transportul materialelor de construcții.

În cadrul unui șantier sunt și alte activități potențial poluatoare pentru aer, de exemplu alimentarea cu carburanți a utilajelor și a mijloacelor de transport, întreținere și reparații utilaje, încălzirea spațiilor de birouri și a apei menajere. Aceste activități au o pondere redusă în poluarea aerului și sunt limitate la perioada de execuție.

Dacă lucrările prevăzute vor fi executate și pe durata iernii, parcurile de utilaje și mijloace de transport vor fi dotate cu roboți electrici de pornire, pentru a se evita evacuarea de gaze de esapament pe timpul unor demarări lungi sau dificile.

Utilajele și mijloacele de transport vor fi verificate periodic în ceea ce privește nivelul de monoxid de carbon și concentrațiile de emisii în gazele de esapament și vor fi puse în funcțiune numai după remedierea eventualelor defecțiuni.

Se recomandă ca la lucrări să se folosească numai utilaje și mijloace de transport dotate cu motoare Diesel care nu produc emisii de Pb și foarte puțin monoxid de carbon.

Procese tehnologice care produc mult praf vor fi reduse în perioadele cu vant puternic sau se va urmări o umectare mai intensă a suprafețelor.

## **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 retea de canalizare interioara si de alimentare cu apa;

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

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

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

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

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

- evitarea eventualelor deversari in timpul functionarii instalatiilor;

- impermeabilizarea prin betonare a tuturor zonelor unde ar exista posibilitatea unor deversari accidentale;

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

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

### **Masuri pentru protectia factorului de mediu sol**

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

- depozitarea necontrolata pe spatii neamenajate a deseurilor rezultate din activitatile de constructii;
- depunerea pulberilor si a gazelor din motoarele cu ardere interna a utilajelor si spalarea acestora de catre apele pluviale urmate de infiltrarea in subteran;
- scapari accidentale sau intentionate de carburanti, uleiuri, ciment, substante chimice sau alte materiale poluante, in timpul manipularii sau stocarii acestora.
- spalarea agregatelor, utilajelor de constructii sau a altor substante de catre apele de precipitatii poate constitui o alta sursa de poluare a solului;
- perturbarea structurii geologice prin lucrarile de escavatii pentru realizarea fundatiilor si ale structurii cladirilor.

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

Zona nu dispune in momentul de fata de retea de canalizare menajera. Constructiile din zona invecinata au prevazute bazine etanse vidanjabile pentru colectarea apelor uzate menajere.

Provizoriu, pana la realizarea sistemului de canalizare centralizat, se pot accepta bazine etanse vidanjabile pentru colectarea apelor uzate menajere, in conformitate cu prevederile legale.

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

Dupa realizarea retelei de canalizare in sistem centralizat, se va realiza obligatoriu bransament la aceste retele.

- **Depozitarea controlata a deseurilor.**

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

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

Deseurile rezultate vor fi cele generate de realizarea proiectului cand se vor executa lucrari de constructii-montaj, care vor genera deseuri de constructii (conducte, PVC, deseuri metalice, moloz, etc) si pamant din excavatii.

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

Deseurile se vor depozita temporar in europubele (recipient PVC) si vor fi eliminate prin depozitare la depozitul final de deseuri de catre o firma specializata/autorizata in baza unui contract de prestari servicii.

Pentru eliminarea deseurilor atat in perioada de constructie cat si functionare, beneficiarii au obligatia de a incheia contracte de eliminare/valorificare a deseurilor generate pe amplasamentul analizat, cu o firma specializata/autorizata.

In zona studiata se propunea amenajarea a patru puncte in interiorul parcelei pentru colectarea gunoii menajere.

Colectarea gunoii menajere 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 gunoii menajere cu firma ce deserveste comuna Bobota.

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.

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

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

Activitatea obiectivului va produce un impact redus asupra vegetatiei si implicit asupra faunei in zona constructiilor, terenul fiind in momentul de fata teren arabil in extravilan folosit pentru agricultura neintensiva.

Nu vor fi efectuate taieri de arbori sau activitati de defrisare.

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

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

- se vor realiza spatii verzi amenajate pe minim 30% din suprafata terenului detinut;

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

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

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

In zonele de versanti se recomanda plantarea cu salcam, fag, plop, frasin.

Se vor respecta prevederile Codului civil.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

In zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

In partea de sud a proprietatii se va amenaja o zona verde cu alei, zone de relaxare si un lac artificial.

- **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 etanșizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelilor , pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor executa în zonă ;

- măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea de arbori cu rădăcini pivotante care armează stratele , consumă apa din teren și îmbunătățesc parametrii geotehnici ai stratelor ;

- măsuri pentru reducerea poluării aerului ;

- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoaielor menajere.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

In zona studiată nu s-au evidențiat valori de patrimoniu.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Zona nu dispune de astfel de potențial.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

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

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

Sunt două tipuri de proprietăți:

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

## **4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE**

**Funcțiunea propusă va fi: ZONA DE LOCUIT MIXTA (LM) , regim înălțime maxim D+P+1E+M**

Proiectul are ca scop reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei studiate în scopul amenajării unei zone mixte ce oferă: locuire și instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante.

Deoarece se dorește ca în zona să se înființeze un complex de servicii de asistență comunitară și socială terenul studiat trebuie să treacă în intravilan pentru a deveni zonă construibilă. Construcțiile propuse vor fi: un centru administrativ, un centru comunitar pentru copii și tineret, un centru comunitar pentru adulți și seniori, trei construcții cu destinația de locuit, un teren de joacă, o centrală termică, o clădire anexă și un paraclis. Clădirile vor avea în plan majoritatea forma dreptunghiulară de diferite dimensiuni cu suprafața construită cea mai mare din complexul de servicii de cca 575mp.

În partea de sud a parcelelor, se va realiza o zonă de relaxare cu spații verzi, alee, zone de odihnă și un lac artificial.

Construcțiile propuse sunt astfel amplasate astfel încât activitatea propusă să se desfășoare în bune condiții.

Procentul maxim de ocupare a terenului propus:

POT max. = 40 % - în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism aferent PUG al loc. Bobota.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de înălțime) propus:

CUT= max. 1,00 ( max. 4 niveluri: D+P+1E+M, max. 9 m la cornișă sau streșină) - în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism aferent PUG al loc. Bobota. Obiectivele propuse se vor construi conform normelor europene fără a se produce un disconfort zonei din vecinătate. Realizarea acestei investiții va veni în sprijinul comunității și a persoanelor cu venituri reduse sau fără venituri.

S-au prevăzut :

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

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

*Carmen*



# Volumul 2

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**AFERENT PUZ:**

### **ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX DE SERVICII DE ASISTENTA COMUNITARA SI SOCIALA**

**Proiect nr.: 1 / 2021**

**Localizare: loc. Bobota, nr. F.N, com. Bobota, jud. Sălaj**

**Beneficiari:**

**ASOCIATIA „INIMIOARE FERICITE” si  
MANASTIREA „NASTEREA SFANTULUI IOAN BOTEZATORUL „  
cu sediul in loc. Bobota, nr. F.N, com. Bobota, jud. Sălaj**

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

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

**Data elaborării: 2021**

# 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 regulamentulului local de urbanism aferent P.U.Z., pentru zona studiată în vederea schimbării funcțiunii existente, în suprafața de 19.600 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 trecerea terenului din extravilan în intravilan și transformarea zonei în Zona mixta: locuire și servicii sociale.

Suprafața totală pentru care se modifică funcțiunea existentă este de 19.600 mp.

## 3. Domeniul de aplicare

Terenul asupra căruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află în extravilanul localității Bobota, comuna Bobota, teren proprietate privată a persoanelor juridice.

Documentația de urbanism pentru "Intocmirea Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) în vederea construirii de clădiri aferente activităților de servicii sociale propune realizarea următoarelor investiții: un centru administrativ, un centru comunitar pentru copii și tineret, un centru comunitar pentru adulți și seniori, trei construcții cu destinația de locuit, un teren de joacă, o centrală termică, o clădire anexă și un paraclis, etc., cuprinde **suprafața de teren de 19600 mp** situată în extravilanul localității Bobota, în partea de nord a localității.

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 organisme 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 plansa: "Reglementări 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 protejare patrimoniului natural si construit**

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

#### Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

#### Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

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

- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

#### Emisii atmosferice

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

#### Zgomot

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

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la 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 "Reglementări urbanistice-zonificare".

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

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

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

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

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu construcțiile propuse păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente de îndepărtare a excesului de umiditate.



de prevenire și stingere a incendiilor, precum și din prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

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

- 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 spații verzi și împrejmuiri**

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.

Împrejmuirea se va putea realiza astfel:

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală de max. 1.80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;
- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasa de sarma întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.20 m;

La strada se prevede o poartă de acces pentru autovehicule și personal. Poarta pentru autovehicule se va deschide prin rulare. Poarta de acces în cadrul obiectivului va fi acționată automat prin intermediul unui motor.

## **III. Zonificarea funcțională**

### **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 pentru construcții - ZONA DE LOCUIT MIXTA (LM)**

#### **2. Zona de circulație. Cuprinde subzonele:**

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

#### **3. Zona spațiilor verzi amenajate**

#### **4. Zona echipării edilitare**

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

- **ZONA DE LOCUIT MIXTA (LM)**

- Constructii cu regim de inaltime maxim D+P+1E+M
- H maxim = 9 m la streasina/cornisa

- Utilizare funcțională:

Utilizari admise:

- institutii, servicii si echipamente de nivel local, judetean si regional;
- servicii sociale, colective si personale;
- servicii de interes general;
- anexe si functiuni complementare serviciilor publice;
- cladiri pentru birouri, centru administrativ si comunitar pentru copii, tineri, adulti si seniori;
- sedii firma;
- cladiri cu spatii de locuit;
- cantina, sala de mese, spatii pentru preparare mancare, servicii de alimentatie publica;
- constructii de cult, biserica, paraclis;
- prestari servicii
- activitati productive mici manufacturiere nepoluante, ateliere mestesugaresti, compatibile cu statutul zonei;
- comert alimentar, comert nealimentar, dispensar/ cabinet medical, punct farmaceutic;
- parcaje;
- amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala;
- spatii verzi, de protectie, scuaruri, gradini de incinta, locuri de joaca pentru copii, terenuri de sport, zone de relaxare si agrement, lac, mobilier urban;
- anexe gospodaresti compatibile cu functiunea zonei, constructii anexe pt depozitare si intretinere;
- 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 interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat;
- unitati agro-industriale;
- unitati agro-zootehnice, abatoare;
- statii de betoane, autobaze;

- constructii provizorii de orice natura;
- depozite en gros/ de substante inflamabile sau toxice/ materiale refolosibile;
- depozitare pentru vanzarea unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele

Interdictii temporare:

- a. orice constructie pana la elaborarea D.T.A.C. si P.T. cat si pana la corelarea cu traseele de strazi si retelele de utilitati;

Interdictii permanente de construire:

- zone de siguranta fata de cai de caile de circulatie:
  - 10 m din ax drum comunal pe ambele parti
- constructii in zona culoarelor de protectie fata de:
  - linii electrice aeriene;
  - rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
  - statii de pompare/ tratare;

- Caracteristicile parcelelor:

Parcele pe care se va realiza investitia are o forma neregulata. Latimea totala la strada este de cca 72,00 m. Suprafata totala este de 19600,00 mp. Cladirile sunt dispuse in regim de construire izolat ; adancimea parcelei este mai mare decat latimea; parcela este accesibila din drumul comunal poetruit DC 1A. drum de deservire locala cu latimea de 9,00 m (parte carosabila de 4,5 m), drum ce face legatura cu drumul national DN 1F.

- Amplasarea cladirilor față de aliniament

Retragerea de la aliniament pentru toate constructiile cu front la strada va fi de minim 13,00 m.

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

Fata de latura estica retragerea cladirilor se va face la distanta de minim 4,5 m (jumatate din inaltime). Conform plansa U03 – Reglementari urbanistice, constructiile au fost propuse a fi amplasate la 12,50 m fata de aceasta latura.

Fata de latura vistica, retragerea cosntructiilor va de minim 1,00 m.

Retragerea fata de latura posterioara (sudica) va fi de minim 4,50 m.

Distanta dintre cladiri – minim 5,00 m.

Distanța dintre clădirile situate pe amplasment va fi de minim 10,00m. Excepție este între Centru administrativ și Clădirea de locuit nr. 1 unde distanța va fi de 5,00 m.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

- **Regimul de înălțime al construcțiilor**

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi D+P+1E+M.

- H max la streșină va fi de 9,00 m, măsurată de la cota +0,00 m a parterului .

- **Circulații și accese**

Accesul la incintă se realizează de pe drumul de deservire locală existent cu lățimea totală cuprinsă între 9,00 m și 10,00 m. Partea carosabilă este în momentul actual de 4,50m. Acesta este un drum nemodernizat, pietruit ce necesită modernizare.

În interiorul parcelei, zona de acces principală va avea lățimea de minim 6,00 m.

Zona de circulație auto din incintă va fi betonată/să sau asfaltată/pavată.

În interiorul parcelei s-au prevăzut platforme betonate pentru parcare, accese, alei și trotuare.

Infrastructura drumurilor se execută din strat de balast cilindric cu grosimea de 15 cm, strat de piatră spartă cu grosimea de 15 cm, peste care se execută structura drumurilor din beton clasă BC 25 cu grosimea de 20 cm, sau din dalaj carosabil 8 cm grosime pe pat de nisip stabilizat. Drumurile se execută cu pantă transversală de 2% cu rigole din beton.

- **Aspectul exterior al clădirilor**

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperire.

Se va asigura o tratare similară a tuturoș fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din drumurile publice;

Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapet, balcoane, etc.

Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele sunt interzise pe fatadele principale cu vizibilitate din drumurile publice.

Se recomandă folosirea de materiale specifice zonei.

- Condiții de echipare edilitară

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau vor fi asigurate in sistem individual. Toate noile branșamente 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 unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv
- 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

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate:

- amenajarea de spații verzi pe parcelă (min. 30% din suprafața lotului)
  - plantarea unui copac/100 mp la o distanță de minim 5 m față de construcții
- În zonele de versanți se recomandă plantarea cu salcâm, fag, plop, frasin.

Se vor prevedea spații verzi amenajate cu vegetație floricolă, spre frontul străzii, care vor participa la agrementarea incintei și a spațiului public.

Imprejmuirea poate fi dublata de un gard viu.

- Împrejmuiri

Imprejmuirea se va putea realiza astfel:

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

La strada se prevede o poarta de acces pentru autovehicule si pietonal. Poarta pentru autovehicule se va deschide prin rulare. Poarta de acces in cadrul obiectivului va fi actionata automat prin intermediul unui motor.

- **Coeficientul general de ocupare și utilizare al terenului**

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): 40.00%

Coeficient maxim de ocupare al terenului (CUT):

CUT max. pentru înălțime max. D+P+1E+M = 1,0ADC/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