

# PROIECT

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU

## PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCRĂRII:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL –  
SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ PENTRU  
CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ (TR) ÎN ZONĂ  
DE INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS), PENTRU  
CONSTRUIRE GALERIE COMERCIALĂ,  
AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE  
INCINTĂ ȘI AMPLASARE TOTEM, ÎN ZONA  
AUTOGARA DIN ȘIMLEU SILVANIEI**

**LOCALITATEA:**

**Orasul Simleu Silvaniei, str. 22 Decembrie 1989,  
Nr. F.N., nr.Cad. 56167, jud. Sălaj**

**BENEFICIAR:**

**SMART ESTATE & LOGISTIC SRL București,  
Sectorul 3, str. Cluceru Udricani, nr. 1-3,  
Bl.106A, Parter, Camera 1**

**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. 3/2022**

Exemplar : \_\_\_\_\_ 2022

## FOAIE DE CAPĂT

1. DENUMIREA LUCRĂRII :

### PLAN URBANISTIC ZONAL

**Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Schimbare destinație din zonă pentru căi de comunicație rutieră (TR) în zonă de instituții și servicii (IS), pentru Construire galerie comercială, amenajare parcare, împrejmuire incintă și amplasare totem, în zona Autogara din Șimleu Silvaniei**

2. ADRESA :

**Orasul Simleu Silvaniei, str. 22 Decembrie 1989, Nr. F.N., nr.Cad. 56167, jud. Sălaj**

3. BENEFICIAR:

**SMART ESTATE & LOGISTIC SRL  
București, Sectorul 3, str. Cluceru Udricani, nr. 1-3,  
Bl.106A, Parter, Camera 1**

4. PROIECT NR. : 3/2022

5. DATA : SEPTEMBRIE 2022

6. ÎNTOCMIT :

arh. Vultur Loana

coord. Urbanism arh. Nadasan Carmen

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

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

**Data elaborării: SEPTEMBRIE 2022**

**COLECTIV DE ELABORARE:**

**Şef proiect: Arh. Vultur Loana**



**Urbanism: Arh. Carmen Nadasan**



**Edilitare: Ing. Ilyes Gyorgy**



**Studiu geotehnic: S.C. PROIECT –CONSTRUCT REGIUNEA  
TRANSILVANIA S.R.L.  
ing. geolog Georgescu Dumitru**



**Ridicare Topo: Ing. Danciu Vlad-Gabriel  
RO-SJ-F Nr. 0025**



# **BORDEROU GENERAL**

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

Pag.

Va contine:

### **A. PIESE SCRISE**

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

FOAIE DE GARDA 1

BORDEROU GENERAL AL PUZ 3

#### **CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE**

##### **1. INTRODUCERE**

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei 5

1.2. Obiectul lucrării 6

1.3. Surse de documentare 6

##### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

2.1. Evolutia zonei 7

2.2. Incadrare in localitate 7

2.3. Elementele cadrului natural 8

2.4. Circulatia 11

2.5. Ocuparea terenurilor 12

2.6. Echipare edilitara 12

2.7. Probleme de mediu 13

2.8. Optiuni ale populatiei 14

##### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare 14

3.2. Prevederi ale PUG 18

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 24

3.7. Protectia mediului 28

3.8. Obiective de utilitate publica 38

##### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE 39**

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

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

1. Rolul RLU 41

2. Baza legala a elaborarii 41

3. Domeniul de aplicare 41

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

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit 42

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	43
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	43
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	44
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara	44
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	44
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui	45
III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA	
11. Unitati si subunitati functionale	45
IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale	46
V. Unitati teritoriale de referinta	50
B. PIESE DESENATE	

- Planşa nr. U01. Plan de incadrare in zona suprapunere PUG
- Planşa nr. U01/1 Plan de incadrare în zona – suprapunere ortofotoplan
- Planşa nr. U02. Situația existentă
- Planşa nr. U03. Reglementari urbanistice-zonificare
- Planşa nr. U04. Reglementari echipare edilitara
- Planşa nr. U05. Proprietate asupra terenurilor

# 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. 134 din 20.09.2022 emis de catre Primaria Orasului Simleu Silvaniei.

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

Planul urbanistic zonal se corelează cu prevederile planului urbanistic general local, propunându-se amenajarea acestuia pe o suprafață de **4.500 mp**, teren proprietatea SC MAGURA AUTOTRANSPORT SA SIMLEU SILVANIEI, teren proprietate privata, neimprejmuit avand nr. cadastral 56167, conf. Extras de Carte Funciară nr. 56167 în suprafață de 4.500 mp., teren intravilan, avand categoria de folosinta curti constructii. Exista Conventie de construire superficie avand Incheiere de autentificare nr. 4220 din 26 august 2022 incheiata la Biroul Individual Notarial Crecan Ioan-Gheorghe, in favoarea Smart Estate & Logistic SRL.

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: **Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Schimbare destinație din zonă pentru căi de comunicație rutieră (TR) în zonă de instituții și servicii (IS), pentru Construire galerie comercială, amenajare parcare, împrejmuire incintă și amplasare totem, în zona Autogara din Șimleu Silvaniei.**

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 se urmareste **Schimbare destinație din zonă pentru căi de comunicație rutieră (TR) în zonă de instituții și servicii (IS), pentru Construire galerie comercială, amenajare parcare, împrejmuire incintă și amplasare totem, în zona Autogara din Șimleu Silvaniei.**

Aceste schimbări 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 în interiorul parcelei și protecția mediului.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

La întocmirea planului urbanistic de zonă se va studia terenul situat în intravilanul orasului Șimleu Silvaniei, teren proprietate privată având nr. cadastral 56167, conf. Extras de Carte Funciară nr. 56167 în suprafață de 4.500 mp, având categoria de folosință curți construcții.

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 Șimleu Silvaniei.

Documentația prin programul de dezvoltare a localității, se va elabora în scopul mobilării terenului cu construcții pentru Servicii: Galerie comercială, parcuri, împrejmuire incintă, amplasare totem, etc, având regimul de înălțime în corelare cu recomandările studiilor geotehnice, a echipării tehnico edilitare a acesteia, a executării unei circulații auto în interiorul proprietății, pietonale, parcuri și va stabili priorități, permisivități în ceea ce privește obiectivele propuse.

## 1.3. Surse de documentare

La întocmirea prezentei documentații a fost consultat:

- PUG Orasul Șimleu Silvaniei;
- Ridicări topografice ale terenului în zona studiată cu, curbe de nivel, amplasamentele cu toate utilitățile existente cât și vecinătăți;
- 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 proprietatea s-a obținut de la O.C.P.I. și Fondul Funciar al Primăriei Orasului Șimleu Silvaniei.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul Orasului Simleu Silvaniei, str. 22 Decembrie 1989, nr. F.N., nr. cad 56167, jud. Sălaj și prezintă funcțiunea, conform PUG, de Cai de comunicație rutieră având indicativul TR26 – Dotare publică aferentă autogării. Zona studiată a fost folosită mult timp ca spațiu ce deservea Autogara Simleu Silvaniei (pentru transport de persoane). După anul 1989 activitatea de transport a început să scadă iar la acest moment spațiul este folosit doar pentru parcare auto ocazională.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Zona în care se va executa PUZ-ul este un teren neamenajat cu un teren plat având CT în medie + 204 m.

Zona respectivă este folosită pentru parcare ocazională auto.

- Potențial de dezvoltare.

Fiind o zonă mare, situată în intravilanul localității, cu acces direct de pe strada 22 Decembrie 1989 (DJ 108F), aceasta oferă posibilitatea amplasării unei Galerii comerciale, amenajare de parcuri, spații verzi, echipare edilitară, etc. care să deservească populația din această zonă a orașului Simleu Silvaniei.

Activitatea propusă nu este una poluantă.

### 2.2. Incadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității.

Zona studiată este amplasată în intravilanul Orasului Simleu Silvaniei, în partea de Vest a localității.

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

Zona studiată este amplasată în partea de vest a orașului Simleu Silvaniei cu acces indirect de pe strada 22 Decembrie 1989 (DJ 108F).

În vecinătatea zonei studiate, la strada 22 Decembrie 1989 și zona ce mărginește parcela studiată în partea de nord, există rețea electrică, apă, canalizare menajeră și pluvială și rețea de gaze naturale de unde se vor racorda viitorii consumatori.





### 2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

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

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

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

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

#### b) *Traseele văii Crasna*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fortificarea naturală creată de amfiteatrul natural și defileul Cehieiului au contribuit în decursul istoriei la apărarea vieții și continuității așezării umane, care a fost mediul istoric al actualului oraș. Sus pe vârful Măgura există resturile unei ascunzătorii, o mică fortăreață despre care tradiția orală spune 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 micașturi și paragnaise, în general biotitice cu granați în diverse varietăți care fac trecerea la șisturi cuarțitice micacee cu granați sau chiar la cuarțite cu sericit și biotit.

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

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

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

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

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

## ***Neozoicul***

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

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

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

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

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

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

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

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

Izolată pe suprafețe 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.

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

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

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

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

### ***Resursele de apă potabilă.***

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

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

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

## ***Clima***

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

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

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

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

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

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

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

Conform codului de proiectare CR 1 — 1 — 3, evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol este de 1,5 kN/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.

## 2.4. Circulația

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

Accesul in zona studiata se realizeaza direct de pe strada 22 Decembrie 1989, strada asfaltata cu latimea partii carosabile de cca 8,00 m.

In partea de nord a parcelei exista o zona pietruita, proprietatea lui SC Magura Autotransport SA Simleu Silvaniei, nr. CAD 56224, zonă de pe care se face accesul la constructiile situate in aceasta parte. Strada 22 Decembrie 1989 prezinta trotuar dalat si canalizare pluviala subterana.

In interiorul zonei studiate nu exista drumuri de circulatie amenajate, intreaga zona fiind o zona pietruita.

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

Zona nu prezinta incomodari de acces. Circulația in interiorul zonei se va realiza prin propunerile din PUZ si documentatia de la faza A.C.

## 2.5. Ocuparea terenului

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
  - in zona studiata exista amplasate constructii provizorii amplasate pe o platforma betonata. Constructiile provizorii existente sunt un Fast food, casa de bilete autobuz si statie autobuz.

- Relationari intre functiuni

Schimbarea functiunii existente se incadreaza in functiunea existenta in vecinatate: Spatii comerciale si servicii din zona autogarii.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Constructiile existente, cu caracter provizoriu, amplasate pe o platforma betonata, fara fundatii, realizate din materiale usoare – elemente prefabricate, rapid demontabile nu pot fi luate in calcul ca fiind constructii care sa intre la indicii urbanistici.

Zona studiată în proporție de **100%** este libera de construcții.

**POT existent = 0.00 %** , deci

Procentul de ocupare a terenului este 0.00%

Iar coeficientul de utilizare în momentul de față este:

**CUT = 0.00**

- Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiată nu sunt construcții cu caracter definitiv. Cele provizorii sunt realizate din elemente prefabricate (fast food, casa de bilete si statie autobuz).

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

Zona studiată este situata la strada 22 Decembrie 1989 si are posibilitatea realizarii bransamentelor la reseaua electrica, de apa, canalizare si de gaze naturale.

- Asigurarea cu spatii verzi

In zona studiata nu exista spatii verzi amenajate.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Criseni, 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, amplasamnetul parcelei, panta naturala a terenului si posibilitatea de racordare la utilitatile de la strada 22 Decembrie 1989.

## 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 studiata nu exista retele de alimentare cu apa. La strada 22 Decembrie 1989 si in partea de nord a parcelei existea retele de apa care alimenteaza obiectivele din zona.

Canalizarea - pe parcela studiată nu există rețele de canalizare menajeră și/sau pluvială. Aceste rețele există la strada 22 Decembrie 1989 și în partea de nord a zonei studiate.

Alimentarea cu gaz metan – pe parcela studiată nu există rețele de gaze naturale. La strada 22 Decembrie 1989 și în partea de nord a zonei studiate există astfel de rețele, care alimentează obiectivele învecinate.

Alimentarea cu energie termică – în zona studiată nu există rețele de energie termică.

Rețele de telecomunicație – pe terenul studiat prin PUZ nu există rețele de telecomunicații. Aceste rețele sunt amplasate la strada 22 Decembrie 1989.

Alimentarea cu energie electrică - pe terenul ce face obiectul PUZ nu există rețele electrice. La strada 22 Decembrie 1989 și în partea de nord și vest a zonei studiate există rețele electrice - LEA, în conductori izolați, amplasate pe stalpi din beton, de unde sunt alimentate construcțiile existente în vecinătatea zonei studiate.

Soluția de alimentare a consumatorilor din zona studiată se va stabili printr-un proiect tehnic în fazele următoare de proiectare.

- Principalele disfuncționalități

Zona nu prezintă dificultăți în ceea ce privește asigurarea cu utilități.

## **2.7. Probleme de mediu**

Activitatea propusă se va desfășura în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare.

- Relația cadru natural-cadru construit

Zona ce se studiază este un spațiu utilizat provizoriu pt parcare auto. Conform PUG zona este situată în intravilanul Orasului Simleu Silvaniei și are cuprinsă în zona aferentă Cailor de comunicație rutieră având indicativul TR26.

Zona studiată se învecinează la Nord cu terenul proprietatea lui SC Magura Autotrans SA Simleu Silvaniei, nr. CAD 56224, la Est strada 22 Decembrie 1989, la Sud teren proprietate privată a persoanelor juridice – Nr. CAD – 56168, la Vest teren proprietate CNCFR.

Cadrul natural și poziția parcelei, sunt propice pentru a se executa mobilare cu construcții cu destinația de spații comerciale și servicii.

PUZ-ul ce se execută, propune amenajarea zonei ca o relație armonioasă între natural și construit.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice  
Nu sunt riscuri naturale și antropice
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona  
Nu există astfel de riscuri pentru zona
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție  
Nu sunt valori de patrimoniu în zona
- Evidențierea potențialului balnear și turistic  
Zona nu prezintă această opțiune.

## **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.U.Z. este obligatorie în vederea schimbarii functiunii zonei existente din Zonă pentru căi de comunicatie rutiera (TR) în zonă de institutii și servicii (IS), pentru Construire galerie comercială, amenajare parcare, împrejmuire incintă și amplasare totem, în zona Autogara din Șimleu Silvaniei.

**Conform Studiu geotehnic elaborat de catre SC Proiect – Construct Regiunea Transilvaniei S.R.L., ing. geolog Georgescu Dumitru, avem:**

### **Date privind terenul de amplasament:**

#### **Linia de cercetare**

In luna aprilie 2022 s-a procedat la predarea amplasamentului. In vederea determinarii coloanei litologice s-au executat 3 foraje geotehnice conform SR EN ISO 14688-2/2005, SR EN 1997-2/2007, STAS 1242/2-87, STAS 1242/3-85.

Forajele s-au executat un  $\Phi 2 \frac{1}{2}$  (63,5 mm) cu recuperaj continuu pentru prelevarea probelor de foraj, pana la adancimea de 4,00 m fata de cota 0 a terenului. Din lucrarile efectuate s-au prelevat probe pentru studiu.

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

- Stratificatia terenului de fundare;
- Regimul hidrologic al zonei;
- Caracteristicile fizico-mecanice ale terenului;
- Prezentarea calculului 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 indicative NP 074/2014.

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

Din punct de vedere geo-morfologic, arealul studiat este situat in partea de nord-vest a orasului Simleu-Silvaniei, in arealul depresional al Crasnei. Regiunea

face parte din Dealurile de Vest, mai exact Dealurile Silvaniei, dealuri submontane monoclinare, aparținând stratelor sedimentare pliocene. Din punct de vedere structural în alcătuirea Dealurilor de Vest se pot distinge un fundament cristalin (precambrian-paleozoic) și o suprastructură groasă

Fundamentul este reprezentat de blocuri, cu dimensiuni diferite, situate la adâncimi care cresc de la contactul cu muntele spre vest. În câteva locuri sunt însă și blocuri ridicate ce dau măguri sau creste cristaline la zi.

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

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

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

Conform normativului **SR 174-1** privitor la zona climatică a teritoriului României, zona studiată se încadrează în tipul climateric II, având un indice Im cuprins între 0...20, respectiv zonei calde.

#### **Observatii in teren:**

Amplasamentul studiat nu prezintă fenomene geodinamice active.

Pentru determinarea condițiilor geotehnice ale terenului de fundare, a fost executat un

Sondaj (Sg 01) la adâncimea de 4,00 m

Stratificațiile identificate în sondaje sunt următoarele:

#### **Sondaj 01**

- ±0,00 ÷ 0,20 m – agregate (pietriș cu nisip);
- 0,20 ÷ 0,90 m – ballast (pietriș și bolovăniș cu nisip);



- 0,90 ÷ 2,70 m – argilă prăfoasă nisipoasă cu pietriș,cafeniu deschis  
cu gălbui și gri, consistentă;
- 2,70 ÷ 4,00 m – argilă prăfoasă,slab nisipoasă cu pietriș,cafeniu închis cu  
intercalații ruginii și gri,vârtoasă.

### Sondaj 02

- ±0,00 ÷ 0,15 m – agregate (pietriș cu nisip);
- 0,15 ÷ 0,85 m – ballast (pietriș și bolovăniș cu nisip);
- 0,85 ÷ 2,60 m – argilă prăfoasă nisipoasă cu pietriș,cafeniu deschis  
cu gălbui și gri, consistentă;
- 2,60 ÷ 4,00 m – argilă prăfoasă, nisipoasă cu pietriș,cafeniu închis cu  
intercalații ruginii și gri,vârtoasă.

### Apa subterana

Apa subterană nu a fost identificată în sondajele executate,dar în zonă nivelul hidrostatic este influențat de debitul râului Crasna, NH =5,80 ÷6,20 m.

### Adancimea zonei de inghet

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

### Zona seismica

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

### Evaluarea geotehnica

#### Incadrarea definitiva in categoria geotehnica

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

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren*	Terenuri bune	2
Apa subterană	Normale	2
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normala	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Riscul geotehnic	Redus	9
Categoria geotehnică		1

Incadrarea in categoria terenurilor reduse s-a facut pe baza identificarii stratelor. Punctajul final calculat este de 9 puncte, (ag=0.10 s-a adaugat un punct

pentru zona F), categoria geotehnică 1, risc geotehnic **redus**, conform Normativului privind documentatiile geotehnice pentru construcții, indicativ **NP 074/2014**.

### Elemente de proiectare

Presiunile admisibile au fost calculate conform **NP 112/2013** pentru conform **STAS 1243-88**. În proiectarea se va ține cont de prevederile **NP 112/2013** și de încadrările pământurilor precizate în subcapitolul **1.8**.

Pentru alte lățimi ale talpii sau alte adâncimi de fundare presiunea conventională se calculează cu relația:  $P_{conv} = P_{conv} + C_B + C_D$  unde:  $P_{conv}$  – valoarea de bază a presiunii convenționale pe teren conf. tabelelor D.1÷D.4;  $C_B$  – corecția de lățime;  $C_D$  – corecția de adâncime. În baza acestor date rezultă prezenta unor terenuri bune pentru executia lucrărilor proiectate. Presiunea conventională calculată conform NP 112/2014 pentru valorile de bază **B=1,00 m și D = 2,00 m**,  **$I_p=30,06\%$ ,  $e=0,96$ ;  $I_c=0,83$ ;  $n=48,90$ ;  $\bar{p}_{conv} = 270 \text{ kPa}$**  strat III -(argila prafoasă nisipoasă cu pietriș,cafeniu deschis-gălbui și gri, vârtoasă).  $\phi = 13^0$ ,  $c = 25 \text{ kPa}$ ,  $E = 14,7 \times 10^3 \text{ kPa}$ .

Pentru oricare alte dimensiuni ale lățimii fundației și altă adâncime se impune aplicarea corecțiilor metodologiei de calcul prescrisă de **NP 112/2014**.

Identificarea pământului care alcatuiește terenul de fundare s-a făcut în baza **SREN ISO 14688-2/2005**.

Fundații: fundații continue din beton cu adâncimea de fundare  $D_f \geq 1,50 \text{ m}$  față de cota terenului sistematizat sau fundații izolate cu  $D_f \geq 2,00 \text{ m}$

### Încadrarea terenului în categoriile prevăzute de reglementările referitoare la lucrările de terasamente

NR. CRT.	DENUMIREA PĂMÂNTULUI	POZIȚIA ÎN INDICATOR	MANUAL	MECANIZAT	GREUTATE VOLUMICĂ MEDIE ÎN SITU (ÎN SĂPĂTURĂ) KG/MC	AFANAREA DUPĂ EXECUTAREA SĂPĂTURII %
1	ARGILA	24	TARE	II	1800-2000	24-30%
2	PRAF NISIPOS	7	MIJLOCIU	I	1500-1700	14-28%
3	NISIP ARGILOS	15	MIJLOCIU	I	1500-1700	8-17%
4	ARGILA ÎN GENERE	27	FOARTE TARE	II/-	1800-2000	24-30%

### RECOMANDARI:

- ❖ Stratul pe care se fundează este strat III -(argila prafoasă nisipoasă cu pietriș,cafeniu deschis-gălbui și gri,vârtoasă),  $\bar{p}_{conv} = 270 \text{ kPa}$  (cu corecții)  $D_f \geq 1,50 \text{ m}$ ,  
fundații continue sau izolate cu  $D_f \geq 2,00 \text{ m}$

- ❖ Ultimul strat de pamant (20cm) se va sapa imediat inaintea turnarii betonului in fundatii pe masura posibilitatii executiei fundatiilor pe zona respectiva. La sapaturi mai mari de 2.00 m se va asigura sprijinirea malurilor. Sapaturile se vor lasa deschise timp foarte scurt, iar pamantul rezultat din sapatura se va depozita la minim 1.00 m de marginea sapaturii;
- ❖ 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
- ❖ 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 piatră sau beton, rostuite cu mortar de ciment, cu o latime de minim **1,00 m**. Sub acestea se va amenaja un strat de pământ stabilizat cu o grosime de **20 cm**. Trotuarele vor avea o pantă 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 distant mai mici de 10 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**

Zona studiata in PUZ este situata in intravilanul Orasului Simleu Silvaniei si este reglementata din punct de vedere urbanistic.

Conform PUG Simleu Silvaniei zona studiata este situata in Unitatea Teritoriala de Referinta TR26 – Zona pentru cai de comunicatie rutiera.

Fisa de prescriptii specifice a UTR: TR 26 prevede:

#### *1. GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI*

*Cuprinde incinta autogarii.*

*Art. 1 Tipuri de subzone funcționale -*

*Art. 2 Funcțiunea dominantă a zonei*

*- dotare publică aferentă Autogarii.*

*Art. 3 Funcțiunile complementare admise ale zonei -*

*Pentru rezolvarea corectă a problemelor legate de amplasarea, echiparea și conformarea construcțiilor pe terenurile propuse din zona, se propune elaborarea unui PUD.*

#### *2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ*

*Art. 4 -Utilizări permise*

*- servicii publice pentru transport persoane*

*Art. 5 -Utilizări permise cu condiții*

*- conform unui studiu de specialitate*

*Art. 6 -Interdicții temporare : nu sunt- Aî aprobare f o b*

*Art. 7 -Interdicții permanente:*

*- orice tipuri de construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă;*

3. *CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR*
- 3.1. *REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII*
- Art. 8 -Orientarea fata de punctele cardinale -*
- Art. 9 -Amplasarea fata de drumurile publice*
- *conform situației existente si a studiului de specialitate*
- Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul*
- Art.14 -Amplasarea fata de aliniament*
- *construcțiile se vor dispune izolat si se vor retrage cu min. 8 m fata de aliniament;*
- Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei*
- *conform situației existente si a studiului de specialitate*
- 3.2. *REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII*
- Art.16 -Accese carosabile*
- *se va amenaja intersecția cu strada 22 Decembrie 1989*
- Art.17 -Accese pietonale*
- *conform situației existente si a studiului de specialitate*
- 3.3. *REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA*
- Art.18 -Racordare la rețelele existente*
- *toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa, canalizare, alimentare cu energie electrice in condițiile stabilite de administratorii rețelelor;*
- Art. 19 -Realizarea de rețele noi*
- *se vor face in condițiile respectării art.28 din RB;*
- Art.20 -Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare*
- *conform art.29 din RB;*
- 3.4. *REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCȚIILOR*
- Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)*
- *conform situației existente*
- Art.22 -Inaltimea construcțiilor*
- *max. P+1;*
- Art.23 -Aspectul exterior al construcțiilor*
- *conform specificul funcțiunii*
- Art.24 Procentul de ocupare al terenului*
- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) - 30% -Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) - 0.60*
- 3.5. *REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI*
- Art.25 -Parcaje*
- *conform PUD;*
- Art.26 -Spatii verzi*
- *conform PUD;*
- Art.27 -împrejmuiri*
- *conform PUD;*

### 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 echipării 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 de pe strada 22 Decembrie 1989.

Beneficiarul doreste amenajarea unui centru comercial care va facilita dezvoltarea zonei prin polarizarea obiectivelor si functiunilor comerciale si prin crearea unui flux investitional si uman.

#### **Funcțiunea dominantă a zonei: spații comerciale și servicii publice IS**

Zona amintită poate primi ca utilizări admise:

- Centru comercial de factura urbana;
- Centre comerciale, magazine cu plazza interioara, galerii comerciale;
- Servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert;
- Agentii imobiliare, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie, marochinarie;
- Posta si telecomunicatii;
- Edituri, centre media;
- Activitati asociative diverse;
- Biblioteci, mediateci;
- Sala de jocuri;
- Centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite;
- Spatii pentru targuri si expozitii;
- Alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, terase;
- Birouri;
- Parcaje, circulatii auto si circulatii pietonale;
- Adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- Parcaje complementare functiunilor specifice zonei;
- Echipare edilitara, etc.
- Mobilier urban, totemuri, reclame;
- Imprejmuire teren;
- Lucrari de amenajare si terasare a terenului;
- Toate functiunile copabile cu functiunea determinanta a zonei stabilite in prezenta documentatie.

Rețeaua este organică și combină circulația carosabilă cu cea pietonală.

Accesul și ieșirea din incintă se va face în strada 22 Decembrie 1989.

Accesul pietonal la spațiile comerciale se va face din strada 22 Decembrie 1989.

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

Beneficiarul a solicitat amplasarea pe teren a unor construcții destinate activității propuse prin regulamentul local de urbanism, cu regimuri diferite de înălțime, corpuri de clădiri prevăzute în funcție de posibilitățile unei geometrii adecvate terenului natural existent. H maxim admis în zona va fi P+1E.

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 circulației**

Se va realiza racord cu strada 22 Decembrie 1989 pentru zona de ieșire din incintă prin asigurarea unei părți carosabile asfaltate de 6,00 m lățime, pt. clienți trotuar de 1,50 m pe cel puțin o parte și rigole. Tot din str. 22 Decembrie 1989 se va face și accesul auto pt. aprovizionare.

Zona de ieșire a clienților și auto pt. aprovizionare este propusă cu lățimea de 15,80 m.

Accesul auto se face prin coborârea bordurii trotuarului pietonal amenajat denivelat față de partea carosabilă a străzii/drumului. Structura rutieră va fi de același tip cu cea a străzii/ drumului.

#### **Parcarea**

Parcarea se va realiza în interiorul proprietății. Pe teren se vor amenaja 58 locuri de parcare.

Structura rutieră proiectată pentru incintă va avea următoarea alcatuire:

- 4 cm strat de uzură din beton asfaltic tip BA 16
- 6 cm strat de legătură din beton asfaltic BAD 22.4
- 15 cm strat suport din agregate naturale stabilizate cu lianți hidraulici rutieri
- 30 cm strat de fundație din balast
- minim 10 cm strat de nisip cu rol anticontaminant și antigeliv.

Zona carosabilă va fi conturată cu ajutorul bordurilor prefabricate din beton clasa C30/37 așezate pe o fundație din beton simplu C16/20.

Apele pluviale din zona parcarii vor fi colectate cu ajutorul unor guri de scurgere, direcționate către rețeaua de canalizare pluvială situată la strada 22 Decembrie 1989.

#### **Aleile pietonale**

Accesul pietonal în incintă se va face de pe trotuarul situat la strada 22 Decembrie 1989. În zona de fațadă principală a construcției s-a rezervat un spațiu de 1,90 m pt. circulația pietonală.

Structura zonelor de acces pietonal din incintă va avea următoarea alcatuire:

- 4 cm strat de uzură din beton asfaltic tip BA 8
- 15 cm strat suport din agregate naturale stabilizate cu lianți hidraulici

- 15 cm strat de fundație din balast  
Zona de acces pietonal va fi conturata cu ajutorul bordurilor prefabricate din beton clasa C30/37 asezate pe o fundatie din beton simplu C16/20.

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

**Pe terenul studiat se prevăde o zona funcționala și anume :**  
**IS ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII**  
**- Zona construibila cu cladiri cu P, P+1E**

Proiectul are ca scop schimbarea functiunii zonei din Zona pentru cai de comunicatie rutiera (TR) in zona de de institutii si servicii (IS), pentru Construire galerie comerciala, amenajare parcare, imprejmuire incinta si amplasare totem.

#### **SITUATIA PROPUSA:**

Beneficiarul dorește amenajarea unui centru comercial care va facilita dezvoltarea zonei prin polarizarea obiectivelor și funcțiilor comerciale și prin crearea unui flux investițional și uman.

Construcția va fi compusă din 3 spații comerciale destinate închirierii : I, II, III. Clienții vor avea acces direct din exterior în toate spațiile comerciale.

Spațiile comerciale mai mari - I și II vor beneficia de accese secundare pentru aprovizionare cu marfă și ieșiri de urgență.

Fluxul de circulație al clienților este separat de fluxul de circulație al personalului fluxul pentru marfă, și se desfășoară pe fatada de est in relatie vizuala directa cu accesul pe teren din Strada 22 Decembrie 1989. Accesul la magazine se face prin intermediul unei circulații pietonale exterioare care distribuie clientii la toate spatiile inchiriate.

Fluxul de aprovizionare cu marfa este dispus separat si ferit fata de zona de acces a publicului și se desfasoara pe fatadele posterioare. Fluxul interior pentru marfa va fi structurat de catre fiecare magazin in parte.

**Orientativ**, constructia propusa va avea urmatoarele caracteristici:

Regim inaltime: PARTER + ETAJ

Funcțiunea : clădire comercială

Steren=4500 mp

P.O.T. PROPUS = 36 %

C.U.T. PROPUS = 0,3

58 locuri parcare clienti

Sc = 1645 mp

Sd = 1745 mp

Spatii verzi = 452.22 mp => 10%

Categoria de importantă: C - construcție de importantă normală

Clasa de importantă: III - construcție normală.

### **Sistem constructiv si finisaje**

Sistemul constructiv – stâlpi și grinzi din beton armat, planșeu din beton armat, fundații izolate sub stâlpi.

Închideri exterioare și compartimentări interioare – panouri sandwich termoizolante, tâmplăre din aluminiu cu rupere de punte termice și cu geam termopan la exterior și compartimentări din pereți ușori de gips-carton, la interior.

Finisaje interioare – gresie antiderapantă în sala de vânzare, spațiu depozitare, vestiare și oficiu, birou. Plafon casetat în spațiile pentru personal. Pereții se vor zugrăvi cu vopsea lavabilă în grupurile sanitare și se va monta faianță până la înălțimea de 2.1m. Tâmplăria interioară va fi din aluminiu, antifoc.

Finisaje exterioare – panouri sandwich termoizolante culoare gri RAL 9006; închideri vitrate cu tâmplărie de aluminiu cu rupere de punte termica și geam termoizolant culoare gri RAL 7016.

Elemente de signalistică exterioară – Se vor amplasa elemente de identificare ale spațiilor comerciale de tip panou publicitar și reclama luminoasă.

### **Parcare:**

Va exista o parcare pentru 58 de autoturisme pentru clienți – din care 2 pentru persoane cu dizabilitati locomotorii.

### **Alei pietonale:**

Accesul pietonal se va face direct din trotuarul pietonal situat la strada 22 Decembrie 1989.

### **Spatii verzi.**

Vor exista spatii verzi cu gazon și arbuști pe minim 10% din suprafața terenului detinut.

Gazonul se va planta pe un strat de 20 cm de pamant vegetal.

ZONE FUNCȚIONALE – suprafețe maxime ocupate		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA AFERENTA CONSTRUCȚIILOR	-	-	2250,00	50,00
2.	ZONA DE CIRCULAȚIE, PARCARI, ALEI DE LEGATURA SI TROTUARE	-	-	1775,00	39,00
3.	ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI AMENAJATE	-	-	450,00	10,00
4.	ZONA AFERENTA ECHIPARII EDILITARE	-	-	45,00	1,00
5.	TEREN NEAMENAJAT	4500,00	100%	-	-
<b>T O T A L</b>		<b>4500,00</b>	<b>100%</b>	<b>4500,00</b>	<b>100</b>

### **INDICI URBANISTICI**

<b>GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI</b>	<b>OBIECTIVELE PROPUSE</b>	<b>%</b>
<b>0.</b>	<b>1.</b>	<b>2.</b>
<b>PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT %</b>	Construcții	<b>50%</b>
<b>COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT mp/Ad</b>	Construcții	<b>1,00</b>



### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apa rece de consum potabil a cladirii se face de la rețeaua publica situata la strada 22 Decembrie 1989.

Conducta de bransament va fi de tip PEHD Ø 63 mm.

Pentru asigurarea cerintelor minime de functionare a obiectelor sanitare, rețeaua de distributie apa rece a localitatii trebuie sa asigure la bransament un debit minim de 2,78 l/s la o presiune de minim 3 bari.

Pentru asigurarea cantităților de apă necesare combaterii incendiilor, se propune realizarea instalațiilor cu hidranți de incendiu exteriori (potrivit prevederilor Normativului NP 086 - 2005), adică rețeaua de distribuție a apei potabile va fi echipată cu hidranți exteriori, care trebuie să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor după caz.

Se propune montarea unui hidrant stradal pe rețeaua stradală de apa cu diametru  $D_n = 110$  mm.

Va fi realizată o instalatie de hidranti interior si o instalatie de hidranti exteriori. Aceste instalatii vor fi alimentate dintr-un rezervor de mare capacitate si tinut sub presiune de catre o statie de pompare.

De asemenea va fi montat un paratrasnet legat la o instalatie de impamantare amplasata pe tot perimetrul cladirii.

#### **Canalizarea menajera**

Sistemul de canalizare interior al cladirii va fi realizat din conducte de polipropilena pentru canalizare cu garnituri de cauciuc.

Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare vor fi deversate in caminele de canalizare menajera propuse in imediata apropiere a cladirii si ulterior in rețeaua publica, situata in partea de nord a zonei studiate.

Caminele de canalizare se vor monta la minim 1,5 m distanta fata de cladire, conform Normativului I9 – 2015 art. 11.6 .

Instalatia interioara de canalizare va fi prevazuta cu ventilare primara realizata prin prelungirea coloanelor de canalizare deasupra terasei cu 0,5 m si montarea de piese de capat la capatul coloanei.

La schimbarile de directie vor fi prevazute piese de curatire.

Conductele de canalizare exterioare vor fi executate din tuburi PVC-KG si vor fi amplasate sub adancimea de inghet.

#### **Canalizarea pluviala**

Apele pluviale de pe terasa cladirii vor fi colectate cu ajutorul unor receptoare de terasa cu parafrunzar Ø110 mm. Acestea vor fi directionate catre caminele de canalizare pluviale propuse, fiind mai apoi directionate catre bazinul de retentie.

Apele pluviale din zona parcarilor vor fi colectate cu ajutorul unor guri de scurgere, fiind directionate catre rețeaua de canalizare pluviala de la strada 22 Decembrie 1989.

Conductele de canalizare exterioare vor fi executate din tuburi PVC-KG si vor fi amplasate sub adancimea de inghet.

Caminele de canalizare se vor monta la minim 1,5 m distanta fata de cladire, conform Normativului I9 – 2015 art. 11.6.

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

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

**Apele pluviale cu un  $Q_{pl} = 27,5063l/s$**  vor fi evacuate in reseaua de canalizare pluviala proiectata si ulterior in 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:

$$Q_{pl} = m \times S_1 \times \phi_1 \times i + m \times S_2 \times \phi_2 \times i + m \times S_3 \times \phi_3 \times i = 0,8 \times 0,2295 \times 0,90 \times 95 + 0,8 \times 0,1775 \times 0,85 \times 95 + 0,8 \times 0,045 \times 0,1 \times 95 = 15,6978 + 11,4665 + 0,342 = 27,5065$$

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 suprafete ocupate ;

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

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

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

$S_1$  - suprafata construită = 0,2295 ha

$S_2$  - suprafata zona carosabil, parcaje, alei si trotuare = 0,1775 ha

$S_3$  - suprafata spatii verzi amenajate, etc. = 0,045 ha

$S_{totala}$  - suprafata amplasament = 0,45 ha

### **Alimentarea cu energie electrica**

Se va realiza un bransament subteran la reseaua electrica situata la strada 22 Decembrie 1989.

La limita de proprietate se va monta un post de transformare din care se vor alimenta pe trasee ingropate toate spatiile din cladire.

### **INSTALATII DE ILUMINAT**

Iluminatul artificial se va realiza cu corpuri de iluminat cu sursa LED, in functie de destinatia incaperilor. Corpurile de iluminat vor fi alimentate intre faza si nul. Circuitele de alimentare a corpurilor de iluminat sunt separate de cele pentru alimentarea prizelor. Fiecare circuit de iluminat este incarcat astfel incat sa insumeze o putere totala de maxim 1,5 kW.

Comanda iluminatului se va face manual, prin intermediul comutatoarelor sau intreruptoarelor. Intreruptoarele si comutatoarele se monteaza pe conductorul de faza si corespund modului de pozare a circuitelor si gradului de protectie cerut de mediul respectiv.

Circuitele de iluminat vor fi protejate la suprasarcina si scurtcircuit cu intreruptoare automate prevazute conform schemelor monofilare.

Circuitele de iluminat de interior se vor realiza cu cabluri din cupru, de tip Cyy-f 3x1,5 mm<sup>2</sup>, protejate impotriva deteriorarii mecanice in tuburi de protectie din

PVC16. Circuitele de iluminat de interior se vor executa ingropat in tencuiala, sub pardoseala, sau mascate de peretii de gipscarton.

Iluminatul exterior se va face prin circuite separate.

#### INSTALATIILE ELECTRICE DE PRIZE

In imobil au fost prevazute spre a fi montate prize simple si duble, toate vor fi cu contact de protectie, executate pentru a suporta fara sa se deterioreze un curent de 16 A.

Circuitele de prize vor fi separate de cele pentru alimentarea corpurilor de iluminat.

Inaltimele de montaj ale prizelor sunt masurate intre axul prizei si suprafata finita a pardoselei.

Toate circuitele de prize vor fi protejate la plecarea din tabloul electric cu intreruptoare automate conform schemelor monofilare si specificatiilor de aparataj.

Circuitele de prize se vor realiza cu cabluri din cupru, de tip Cyy-f 3x2,5 mm<sup>2</sup> protejate impotriva deteriorarii mecanice in tuburi de protectie din PVC16.

Distributia circuitelor se va realiza ingropat in tencuiala, sub pardoseala, sau mascat de peretii de gipscarton.

Se va evita instalarea circuitelor de iluminat si prize pe suprafete calde (in lungul conductelor pentru distributia agentului termic), iar la incrucisarile cu acestea se va pastra o distanta minima de 12 cm. Pe traseele orizontale comune, circuitele de prize si iluminat se vor monta deasupra celor de incalzire.

De asemenea, distanta intre circuitele de prize sau iluminat si cele de curenti slabi trebuie sa fie de minim 15 cm (daca portiunea de paralelism nu depaseste 30m si nu contine inadiri la conductoarele electrice). Pe traseele orizontale comune, circuitele de prize se vor monta deasupra celor de curenti slabi.

#### INSTALATII DE CURENTI SLABI

Instalatiile electrice de curenti slabi sunt reprezentate de circuitele de internet si TV.

Se va evita instalarea circuitelor de curenti slabi pe suprafete calde (in lungul conductelor pentru distributia agentului termic), iar la incrucisarile cu acestea se va pastra o distanta minima de 12 cm. Pe traseele orizontale comune, circuitele de curenti slabi se vor monta deasupra celor de incalzire.

Incinta si cladirea va fi dotata cu instalatie CCTV, astfel pe stalpii de iluminat vor fi montate camera de luat vederi, camere care vor fi legate intr-un DVR.

#### INSTALATIA DE PROTECTIE PRIN LEGARE LA PAMINT

Pentru protectia impotriva socurilor electrice prin atingere indirecta s-a prevazut legarea la priza de pamant naturala, realizata in fundatie.

Cladirile vor fi dotate cu priza de pamant ce deserveste atat instalatia de protectie impotriva socurilor electrice cat si instalatia de paratrasnet.

Rezistenta de dispersie a prizei de pamant trebuie sa fie sub 1Ω.

De asemenea, la priza de pamant se vor lega toate elementele metalice ale constructiei (tevi de alimentare cu apa, gaze etc) precum si toate elementele metalice ale instalatiei electrice care in mod normal nu se afla sub tensiune dar care

in mod accidental, in urma unui defect, pot ajunge sub tensiune printr-o centura interioara.

## INSTALATIA DE PARATRASNET

Instalația contracarează efectele trăsnetului asupra construcției: incendierea materialelor combustibile, degradarea structurii de rezistență datorită temperaturilor ridicate ce apar ca urmare a scurgerii curentului de descărcare, inducerea în elementele metalice a unor potențiale periculoase. Instalația are de asemenea rolul de a capta și scurge spre pământ sarcinile electrice din atmosfera pe măsura apariției lor, preintimpinând apariția trăsnetului.

La proiectarea și executarea instalației de protecție împotriva trăsnetului (IPT) se au în vedere cerințele normativului I7-2011, asigurându-se o concepție optimă tehnic și economic și echipamente agrementate conform legii 10/1995.

### **Alimentare cu gaz metan**

Există posibilitatea legării la rețeaua de gaze naturale existentă atât la strada 22 Decembrie 1989 cât și în zona de nord a parcelei.

### **Instalații termice**

## CENTRALA TERMICA

Clădirea va fi dotată cu instalații de asigurare a confortului și microclimatului intern – HVAC. Astfel fiecare spațiu de vânzare va avea propria instalație de climatizare și aport de aer proaspăt.

Pentru producerea agentului termic de încălzire și a apei calde de consum se poate opta pentru centrale termice murale pe gaz și panouri solare.

### **Gospodărire locală**

În interiorul zonei studiate se va amenaja un punct pt colectarea selectivă a gunoiului.

Deșeurile rezultate din activitatea comercială a acestui obiectiv sunt cele menajere, în cantitate mică, aferente personalului și cele provenite din asigurarea igienei magazinului. Acestea se vor depozita într-o pușcă închisă cu capac aflată în afara magazinului și vor fi ridicate periodic de o firmă de salubritate cu care beneficiarul va face contract. Ambalajele – carton, paleți din lemn sau plastic, folii de polietilenă, rezultate din desfacerea mărfurilor descărcate vor fi depozitate în interiorul spațiului de manipulare a mărfii până la ridicarea lor de către agenții interesați în re folosire sau de către firma de salubritate cu care s-a făcut contract.

Colectarea gunoiului 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 gunoiului menajer cu firma ce deservește Orașul Simleu Silvaniei.

Toate deșeurile 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.

### **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 intreprinzatori, vecini si autoritati, la faza de D.T.A.C. si D.T.O.E.

Antreprinzatorii (beneficiarii) vor aplica standarde si proceduri de constructii nedauatoare 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 evitarea sau suprimarea 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 cadrul santierului se vor amplasa grupuri sanitare ecologice.

Pe teren nu se vor deversa ape rezultate din procesul de preparare al liantilor.

Pentru a evita poluarea in vecinatatea lucrarilor, se recomanda ca utilajele sa fie stocate la sfarsitul zilei de lucru intr-o parcare betonata special amenajata intr-o zona mai inalta, prevazuta cu opanta astfel incat apele pluviale si eventualele scapari de carburanti sa fie retinute intr-un separator de produse usoare. Impurificarea apelor poate aparea si in cazul unor scurgeri accidentale de produse petroliere de la masinile si utilajele din timpul executiei, aceste scurgeri fiind cantitati mici nu pot infecta apa subterana. In timpul executiei lucrarilor, daca se respecta tehnologia de lucru, nu se emit substante care sa afecteze calitatea apelor din panza freatica si a celor de suprafata. Se poate aprecia ca impactul acestei activitati asupra apelor de suprafata si subterana este nesemnificativa.

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

Obiectivul nu va avea nicio influenta asupra apelor de suprafata si a celor de adancime prin masurile ce se vor lua pentru preintampinarea exfiltratiilor, apele uzate fiind colectate prin intermediul retelei de canalizare interioare a cladirii. Se va realiza executia corespunzatoare a retelelor de evacuare a apelor uzate in vederea evitarii pierderilor accidentale in ape, pe sol si in subsol. Obiectivul va fi realizat luandu-se strict in considerare respectarea indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate, conform prevederilor HG nr.188/2002, modificata prin HG nr. 352/2005, respective ale normativului NTPA- 002/2005.

### **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.

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/distribuatorilor 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.

Indeprtarea 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 retea 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 arder (EURO);

- verificarea periodica din punct de vedere tehnic;

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

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

#### **Faza de executie**

- Asigurarea evitarii poluarii aerului exterior se realizeaza prin respectarea prevederilor STAS 10576 care stabileste concentratiile maxime admise pentru potentialii poluanti emisi in atmosfera.
- 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.

Poluanti in perioada de exploatare: Dupa darea in folosinta, poluantii pentru aer sunt reprezentanti de gazele de ardere emanate de centrala termica. Se va asigura controlul si verificarea tehnica periodica a centralelor termice si instalatiilor



anexe, optimizarea programului de desfasurare a procesului de ardere, cu respectarea legislatiei specifice.

### **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 deeurilor 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 gospodaria corespunzatoare a deeurilor 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 precipitatie poate constitui o alta sursa de poluare a solului;

- perturbarea structurii geologice prin lucrarile de excavatii 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 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.

Se recomanda ca pentru evitarea inundatiilor zona sa fie ridicata fata de cota actuala a terenului.

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 deversate in reateaua de canalizare menajera situata la strada din partea nordica a terenului studiat sau in retea de canalizare menajera situata la strada 22 Decembrie 1989.

- **Depozitarea controlata a deseurilor.**

**Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament**

- In urma santierului deseurile generate vor fi transportate la groapa de gunoi de catre o firma specializata.
- Se va avea grija pentru a genera cat mai putine deseuri.
- Tipuri de deseuri generate (conf. HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor):
- amestecuri de beton, caramizi, tigle si materiale ceramice – cod deseuri 17 01 07
- materiale plastice – cod deseuri 17 02 03; 20 01 39
- materiale izolante – cod deseuri 17 06 03
- alte deseuri de la constructii si demolari – cod deseuri 17 09 04
- vopsele, adezivi si rasini – cod deseuri 20 01 28
- Deseurile rezultate se vor colecta si depozita selectiv in containere amplasate in zone special amenajate.

**Asigurarea evacuării deseurilor si a curateniei**

- Constructorul se va organiza si va avea un numar suficient de containere selective (pentru moloz, metale, plastic, gunoi menajer) si va asigura evacuarea deseurilor pe toata durata lucrarilor. In acest scop beneficiarul este obligat sa incheie un contract cu o societate specializata.
- Fiecare subantreprenor va sorta si transporta cu mijloace adaptate toate deseurile pana la containere.
- Este interzisa evacuarea molozului si a deseurilor prin gaurile tehnologice.
- Se interzice evacuarea molozului si a deseurilor de materiale prin aruncarea din constructie. Evacuarea se va face conform normelor privind evacuarea deseurilor (prin tuburi sau jgheaburi speciale).
- Toti subantreprenorii vor trebui sa demonteze si sa compacteze ambalajele si cartoanele voluminoase si sa asigure preluarea acestora de catre operatori autorizati pentru valorificarea acestora.
- Fiecare subantreprenor are obligatia sa asigure curatarea zonei sale de lucru si sa mentina caile de acces curate, in caz contrar va fi sanctionat.
- Antreprenorul general va asigura curatenia zilnica a spatilor din cadrul organizarii de santier (birouri, spatii comune, toaleta, vestiare, sala de mese) cu ajutorul unor persoane special desemnate.
- Igiena evacuării reziduurilor solide implica asigurarea unor sisteme corespunzatoare de colectare, depozitare si evacuare, eliminand riscul de poluare a aerului, apei si a solului.
- Gunoiul se colecteaza la un punct gospodaresc in incinta, dotat cu eurocontainere specializate pentru gunoi menajer, sticla, plastic, hartie.

- Investitia nu produce situatii de risc in ceea ce priveste afectarea factorilor de mediu, de aceea nu este necesara refacerea/restaurarea amplasamentului.
- Norme de igiena referitoare la colectarea, indepartarea si neutralizarea deseurilor solide
- Conform art 39, cap V, Ordin 119/2014, Evacuarea deseurilor menajere de la locurile de productie si colectare la locul de neutralizare se face de preferinta zilnic

### **Gospodarirea substantelor toxice si periculoase**

- In procesul de constructie si la utilizarea aparatelor nu se vor genera si utiliza substante toxice si periculoase.

### **Spatiile de depozitare**

- Depozitarea materialelor ce asigura frontul de lucru se va face in spatii special amenajate. Acestea trebuie amplasate pe teritoriul santierului tinandu-se cont de riscurile pe care le implica manipularea si depozitarea materialelor, conform actelor de insotire de la producatori si de conditiile de impact asupra mediului (contaminari ale solului, aerului, apei etc).
- Materialele care prezinta pericol de explozie sau incendiu (tuburi de oxigen, acetilena, vopsele, diluanti etc.) vor fi depozitate separat, departe de surse de caldura sau foc deschis.
- Se vor asigura spatii suficiente pentru descarcarea si manipularea in conditii de siguranta a materialelor grele si/sau voluminoase.
- Spatiile de depozitare vor avea asigurate mijloace de stingere a incendiilor compatibile cu tipul de materiale stocate (lemn, oxigen, diluanti, materiale plastice).
- Amenajarea de magazii provizorii, altele decat cele puse la dispozitie prin facilitatile organizarii de santier, va fi admisa de catre managerul de proiect si coordonatorul in materie de securitate si sanatate in munca al antreprenorului general numai dupa ce s-au luat toate masurile de securitate generale si speciale.

### **In perioada de exploatare:**

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 industriale vor fi colectate conform legislatiei in vigoare.

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

Pentru eliminarea deșeurilor 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 unei zone în interiorul parcelei pentru colectarea gunoiului menajer. De asemenea, în interiorul construcțiilor se vor amenaja spații pentru colectarea deșeurilor rezultate ca urmare a activității prestate.

Colectarea gunoiului 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 gunoiului menajer cu firma ce deserveste Orașul Simleu Silvaniei.

Toate deșeurile 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 construire și până la încetarea acestora, 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 30% din suprafața terenului detinut;

- nu se impun alte măsuri de protecție a biodiversității, zona obiectivului nu este în interiorul sau în vecinătatea unei arii naturale protejate.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Conform PUZ spațiile verzi vor fi amenajate cu arbuști, arbori decorativi, suprafețe cu gazon, etc.

Zona rezervată pt spații verzi va fi de minim 10% din suprafața terenului.

Se vor respecta prevederile Codului civil.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

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

Prin proiectul propus peisajul va fi afectat în limite admisibile.

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

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

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

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

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

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Zona nu dispune de astfel de potențial.

- **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Valorile înregistrate pentru nivelul de zgomot generat de tipul de activitate desfășurată sunt în general sub nivelul admisibil, cu valori ridicate la utilizarea unor unelte electrice – surse discontinue de zgomot.

Poluanți în perioada de execuție: Sursele de zgomot și vibrații se produc în perioada execuției de la utilajele de execuție și de la traficul auto. Nivelul de zgomot la sursă este cca. 85+95 dBA, în unele cazuri 110 dBA. Caracterul zgomotului este de joasă frecvență și durata este cca. 8-10 ore/zi. Nivelul total de zgomot este prevăzut în STAS de a nu depăși 70 dBA la limita perimetrului construit și sub 50 dBA la cel mai apropiat receptor protejat. Distanța de amplasare față de locuințe nu este foarte mare, însă nu implică inconfortul locuitorilor decât pe perioade limitate de timp, lucrările generatoare de zgomot fiind organizate pe perioada zilei, anunțate din timp, organizate corespunzător pentru limita la maxim efectul de disconfort.

Poluanți în perioada de exploatare: În timpul desfășurării diferitelor activități, se vor asigura măsuri pentru încadrarea nivelului de zgomot ambiental în prevederile legislației în vigoare, pentru evitarea disconfortului și a efectelor negative asupra sănătății populației.

- **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

- Zona va fi semnalizată corespunzător pentru prevenirea oricărui accident în care să fie implicați muncitorii și locatarii din zonă.

- Pentru protectia mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul documentatiei, se prevad masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de constructii. Toate masurile luate sunt in concordanta cu prevederile din OUG 195/2005.
- De asemenea, pe perioada executiei, se vor lua masuri pentru evitarea disiparii de pamant si materiale de constructii pe carosabilul drumului de acces si blocarea lui in proximitatea amplasamentului, pentru interzicerea depozitarii de pamant excavat sau materiale de constructii in afara amplasamentului obiectivului, in locuri neautorizate, iar pamantul excavat va fi utilizat pentru reamenajarea si restaurarea terenului.
- Pentru siguranta, pe perioada executiei, se vor monta panouri de avertizare pe drumurile de acces. Retelele electrice provizorii si definitive si corpurile de iluminat vor fi protejate, verificate periodic si intretinute inca din faza de constructie. Imprejurul obiectivului sunt prevazute suprafete destinate spatiilor verzi, care se vor mentine obligatoriu si vor fi intretinute corespunzator.
- Tot pentru protectia asezarilor umane, se vor asigura masuri pentru incadrarea nivelului de zgomot ambiental in prevederile legislatiei in vigoare, pentru evitarea disconfortului si a efectelor negative asupra sanatatii populatiei.

### **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.

Exista doua tipuri de proprietate:

- Teren proprietate privata – zona studiata in PUZ
- Teren domeniu public - parcele si cai de circulatie publice;

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

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

**IS ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII**

**- Zona construabila cu cladiri cu P, P+1E**

Proiectul are ca scop schimbarea functiunii zonei din Zona pentru cai de comunicatie rutiera (TR) in zona de de institutii si servicii (IS), pentru Construire galerie comerciala, amenajare parcare, imprejmuire incinta si amplasare totem.

Indici urbanistici P.O.T. max. 50 % , C.U.T. max. 1,0.

S-au prevăzut :

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

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

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

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

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

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

Fiecare obiectiv propus îndeplinește cumulativ următoarele condiții :

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

Întocmit,

Arh. Vultur Loana



Coord. Urbanism arh. Carmen Nadasan





# Volumul 2

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**AFERENT PUZ:**

**Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Schimbare  
destinație din zonă pentru căi de comunicație rutieră  
(TR) în zonă de instituții și servicii (IS), pentru  
Construire galerie comercială, amenajare parcare,  
împrejmuire incintă și amplasare totem, în zona  
Autogara din Șimleu Silvaniei**

**Proiect nr.: 3/ 2022**

**Localizare: Orasul Simleu Silvaniei, str. 22 Decembrie 1989, Nr. F.N.,  
nr.Cad. 56167, jud. Sălaj**

**Beneficiar: SMART ESTATE & LOGISTIC SRL  
București, Sectorul 3, str. Cluceru Udricani, nr. 1-3,  
Bl.106A, Parter, Camera 1**

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

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

**Data elaborării: 2022**

## I. Dispozitii generale

### 1. Rol RLU

Regulamentul local de urbanism este o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.. Prescripțiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.. La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la bază regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum și reglementările cuprinse în P.U.G. și prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z., pentru zona studiată în vederea introducerii în intravilanul comunei Criseni a suprafeței de 4.500,00 mp.

### 2. Baza legala

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

Baza legală a elaborării R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestuia. **Prevederile P.U.Z. modifică propunerile P.U.G. în ceea ce privește situația zonei existente. Prin PUZ se dorește Schimbarea destinației din zona pentru cai de comunicație rutieră (TR) în zona de instituții și servicii (IS), pentru Construire galerie comercială, amenajare parcare, împrejmuire incintă și amplasare totem.**

### 3. Domeniul de aplicare

Terenul asupra căruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află în intravilanul Orasului Simleu Silvaniei, teren proprietatea SC MAGURA AUTOTRANSPORT SA SIMLEU SILVANIEI, teren proprietate privată, neimprejmuit având nr. cadastral 56167, conf. Extras de Carte Funciară nr. 56167 în suprafață de 4.500 mp., teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții. Există Convenție de construire suprafață având Încheiere de autentificare nr. 4220 din 26 august 2022 încheiată la Biroul Individual Notarial Crecan Ioan-Gheorghe, în favoarea Smart Estate & Logistic SRL.

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 plansa: 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 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 groapă 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 această zonă, iar autorizația pentru construcție urmează să se supună prevederilor P.U.Z., respectiv regulamentelor aferente.

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

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

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

### **6. Reguli de amplasare și retragere 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 păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente de îndepărtare a excesului de umiditate, fără a afecta lucrările hidro din zonă.

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale sau posterioare a parcelei este egală cu jumătate din înălțimea construcției. Retragerea minima pentru constructii va fi de 1,00 m pe latura nordica.

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 și proiectate, de acces auto prevăzut în incintă sunt destinate accesului cu autoturisme 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 să fie făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- să se asigure evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate vor fi realizate subteran;
- bransamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freactice;
- realizarea de soluții de echipare edilitară în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

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

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 vidanjarie 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 spatii verzi si imprejmuiri**

Spațiile neconstruite neocupate vor fi inierbate si plantate cu arbori.

Se recomandă specii de salcam, fag, frasin.

Terenurile de joc vor fi dimensionate conform normativului NP 066-2002.

Terenurile vor avea suprafata de joc realizata corespunzator cerintelor din Anexa A NP 066-2002 – gazon artificial si covor de tartan.

Spatiul rezervat pentru zone verzi va fi de minim 10% din suprafata parcelei.

Imprejmuirea proprietatii 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. 1.60 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, atat pentru accesul si iesirea clientilor, cat si pt accesul in zona de aprovizionare se prevad porti metalice actionate prin intermediul unui motoare.

## **III. Zonificarea functionala**

### **Unități si subunități funcționale**

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

1. Zona pentru institutii si servicii – IS
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 si subunitatilor functionale

- ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII – IS
  - CONSTRUCTII CU REGIM DE INALTIME P, P+1E
- Tipuri de subzone functionale
  - SPATII COMERCIALE SI SERVICII
  - activitati complementare;
- Functiunea dominanta a zonei
  - CENTRU COMERCIAL DE FACTURA URBANA;
- Functiunile complementare admise ale zonei
  - CIRCULATIE PIETONALA SI CAROSABILA, MOBILIER URBAN, SPATII VERZI DE PROTECTIE, SEDII DE FIRMA, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, ECHIPARE EDILITARA, TOATE ACTIVITATILE COMPATIBILE CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA, etc;
- Utilizare funcțională:  
Utilizari permise:
  - Centru comercial de factura urbana;
  - Centre comerciale, magazine cu plazza interioara, galerii comerciale;
  - Servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert;
  - Agentii imobiliare, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie, marochinarie;
  - Posta si telecomunicatii;
  - Edituri, centre media;
  - Activitati asociative diverse;
  - Biblioteci, mediateci;
  - Sala de jocuri;
  - Centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite;
  - Spatii pentru targuri si expozitii;
  - Alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, terase;
  - Birouri;
  - Parcaje, circulatii auto si circulatii pietonale;
  - Adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
  - Parcaje complementare functiunilor specifice zonei;
  - Echipare edilitara, etc.
  - Mobilier urban, totemuri, reclame;
  - Imprejmuire teren;

- Lucrari de amenajare si terasare a terenului;
- Toate functiunile copatibile cu functiunea determinanta a zonei stabilite in prezenta documentatie.

#### Utilizari permise cu conditii:

- in zona de protectie a CF se va obtine avizul CNCF”CFR”S.A..
- in zonele cu riscuri de alunecare si/sau inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indica atat masurile de consolidare generala cat si locala pentru intreaga zona afectata si masurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

#### Utilizari interzise:

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functionilor propuse prin PUZ;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi;
- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- orice tip de constructii incompatibile cu functiunea dominanta.

- Caracteristicile parcelelor:

- Conform situatiei actuale.

- Amplasarea cladirilor față de aliniament

Cladirile propuse pe amplasament vor fi amplasate conform plansa U03-Reglementari urbanistice – zonificare. Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5,00 m.

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

Fata de limita Nordica retragerea va fi de 1,00 m.

Fata de limita Sudica retragerea va fi de minim 5,00 m.

Fata de limita Vestiva retragerea va fi de minim 7,00 m cu respectarea Zonei de siguranta fata de C.F.

Intre cladirile de pe aceeasi parcela distanta va fi de minim 10,00 m.

Se va respecta zona construabila propusa prin PUZ.

- Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CNCF”CFR”S.A.

- in zona de protectie a infrastructurii feroviare se va obtine avizul CNCF”CFR”S.A..



- Amplasarea fata de drumurile publice

- se va respecta zona de protectie fata de drumul judetean DJ 108F, conform Ordonatei nr. 43/1997 republicată privind regimul drumurilor.

- Regimul de inaltime al constructiilor

-Regimul de inaltime maxim al constructiilor va fi de P+1E, H la strasina conform functiunii.

- Circulații si accese

Accesul la zona studiata se realizeaza direct de la strada 22 Decembrie 1989.

Se va realiza racord cu strada 22 Decembrie 1989 pentru zona de iesire din incinta. in zona prin asigurarea unei parti carosabile asfaltate de 6,00 m latime, trotuar de 1,50 m pe cel putin o parte si rigole.

Latimea zonei de acces auto pt clienti este de 3,50 m.

Pt accesul mijloacelor auto pt aprovizionare se asigura un spatiu de 10,00 m.

Zona de iesire a clientilor si auto pt aprovizionare este propusa cu latimea de 15,80 m.

Accesul auto se face prin coborarea bordurii trotuarului pietonal amenajat denivelat fata de partea carosabila a strazii/drumului. Structura rutiera va fi de acelasi tip cu cea a strazii/ drumului.

Structura rutiera proiectata pentru incinta va avea urmatoarea alcatuire:

- 4 cm strat de uzura din beton asfaltic
- 6 cm strat de legatura din beton asfaltic
- 15 cm strat suport din agregate naturale stabilizate cu lianti hidraulici rutieri
- 30 cm strat de fundație din balast
- minim 10 cm strat de nisip cu rol anticontaminant si antigeliv.

Zona carosabila va fi conturata cu ajutorul bordurilor prefabricate din beton asezate pe o fundatie din beton simplu.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice al persoanelor cu dificultati de deplasare.

Apele pluviale din zona parcarii vor fi colectate cu ajutorul unor guri de scurgere, directionate catre santurile de desecare din zona.

- Aspectul exterior al cladirilor

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii;

- se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

- 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, iar racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a evita producerea ghetii;

Este interzisa deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietatile invecinate;

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

Lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare in zona drumurilor publice situate in intravilanul localitatilor se executa in varianta de amplasare subterena.

Realizarea de solutii de echipare edilitara in sistem individual trebuie sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

- Spatii plantate si parcare

- in incinta se vor rezerva spatii pentru amenajarea unor zone verzi care vor fi de minim 10% din suprafata parcelei existente;

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:

- nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;

- in cadrul fiecarei parcele se vor asigura parcare suficiente pentru toate masinile;

- Împrejmuiri

Împrejmuirea 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. 1.60 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 intrepatrunda de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;
- terenurile de sport vor fi imprejmuite conform proiect tip.

La strada se prevad poarti de acces pentru autovehicule si pentru pietoni.

Poarta pentru autovehicule se va deschide prin rulare.

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

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

Coeficient maxim de ocupare al terenului (CUT):

CUT max. Pentru înălțimi P, P+1E = 1,0 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

