



MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax:(40)260.661869
<http://www.zalausj.ro> e-mail: primaria@zalausj.ro

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 82413 din 22.11.2021

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Zalău anunță intenția de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ): *Întocmire plan urbanistic zonal pentru schimbare UTR din ISP2 în zonă cu funcțiuni mixte, construire imobile cu funcțiuni mixte, realizare acces și operațiuni notariale*, pe teren proprietate privată a **City Plaza Imobiliare SRL și Crișan Rezidențiale SRL**, situat în intavilanul Municipiului Zalău, Movileștilor.

INIȚIATOR/BENEFICIAR PUZ: **CITY PLAZA IMOBILIARE SRL și CRIȘAN REZIDENȚIALE**

Conform PUG Zalău 2010, aprobat cu HCL. nr. 117 din 17.05.2010, prelungit cu HCL. nr. 161 din 15.05.2020 – **ISP2** - subzona instituții și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei contruite protejate

Se propune întocmire plan urbanistic zonal (PUZ) pentru conversia zonei din ISP2 - subzona instituții și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate, în zona cu funcțiuni mixte, realizare acces și operațiuni notariale.

Zona va putea fi utilizată pentru: construire ansamblu cu funcțiuni mixte – clădiri destinate atât locuirii cât și diverselor activități economice.

Documentația cu propunerile preliminare poate fi consultată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Zalău, www.zalausj.ro, secțiunea Urbanism. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este ing. Marian Szilvia, consilier în cadrul Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, tel. 0260-610550, int. 137.

Observațiile, opiniile și sugestiile se pot depune în scris la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău sau la adresa de email primaria@zalausj.ro, până în data de 16.12.2021, dată la care se va organiza o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză, ce va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Zalău, începând cu orele 14⁰⁰.

Răspunsurile la eventualele observații sau sugestii se vor publica pe site-ul oficial al instituției (www.zalausj.ro – secțiunea Informații Publice/Urbanism) până în data de 23.12.2021.

În vederea organizării unei ședințe publice cu respectarea măsurilor de distanțare socială în contextul prevenirii și combaterii efectelor pandemiei de

COVID-19, cetățenii interesați să participe la dezbateră publică mai sus menționată sunt rugați să își anunțe prezența la aceasta, apelând nr. de telefon 0260-610.550, int. 137, până cel târziu la data de 16.12.2021, orele 12⁰⁰. Persoanele care nu își vor anunța prezența nu vor putea participa la ședința privind PUZ-ul în cauză.

Etapele următoare ce urmează a fi parcurse în procesul de elaborare și aprobare a documentației mai sus menționate sunt:

- *implicarea publicului în etapa aprobării planului*, prin publicarea în presa locală și pe site-ul propriu a anunțului referitor la aprobare PUZ, însoțit de textul integral al proiectului de hotărâre și referatul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- *implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ* – posibilitatea permanentă a publicului de a exprima sesizări referitoare la aplicarea planurilor de urbanism adoptate.

Toate etapele menționate vor respecta termenele prevăzute de legislația în vigoare și de *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019.

VICEPRIMAR
Teodor BĂLĂJEL



ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

ÎNTOCMIT
ing. Szilvia MARIAN

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL P.U.Z.

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere

DENUMIRE LUCRARE: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 IN ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, REALIZARE ACCES SI OPERATIUNI NOTARIALE**

AMPLASAMENT: **ALEEA MOVILESTILOR, F.N., MUN. ZALĂU, JUD. SĂLAJ
C.F. NR. 61238, NR. CAD. 61238; C.F. NR. 66020, NR. CAD. 66020**

BENEFICIARI: **CITY PLAZA IMOBILIARE SRL
si CRISAN REZIDENTIALE SRL**

NUMĂR PROIECT: **9 / 2021**

FAZĂ: **P.U.Z.**

PROIECTANT GENERAL: **ATELIER CONTRAST2 S.R.L.**
Str. Olarilor, nr. 4A, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
Tel: 0747 112 405

COLECTIV ELABORARE:

Șef proiect: arh. PAUL POP
Coordonator urbanism: arh. CARMEN NĂDĂȘAN
Proiectat: arh. PAUL POP
Proiectat instalații: ing. PRODAN VASILE

DATA ELABORĂRII: **OCTOMBRIE 2021**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarilor **CITY PLAZA IMOBILIARE SRL** și **CRISAN REZIDENTIALE SRL** în scopul “ **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 IN ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, REALIZARE ACCES SI OPERATIUNI NOTARIALE**”. Terenurile, proprietati private, se afla situate în intravilanul Municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat este format din teren proprietate privată a CITY PLAZA IMOBILIARE, înscris în C.F. nr. 61238, nr. cad. 61238, in suprafata de 877,00 mp, parcela Orhegy-Livada Meses, și teren proprietate privată a CRISAN REZIDENTIALE SRL, înscris în C.F. nr. 66020, nr. cad. 66020, in suprafata de 679,00 mp.

Amplasamentul studiat prin PUZ are o suprafață totală de 1556,00 mp conform C.F.-urilor. În C.F.-urile imobilelor nu sunt notate sarcini. Categoria de folosința conform C.F. 61238 – arabil, iar C.F. 66020 - curți construcții.

Amplasamentul studiat se învecinează pe latura de Nord cu Aleea Movablestilor, pe latura de Sud cu un imobil aparținând Municipiului Zalău și cu o proprietate privata, iar pe celelalte laturi cu proprietati private.

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din aleea Movablestilor.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Elaborarea P.U.Z. a fost impusă prin Certificatul de urbanism nr. 831 din 13.07.2021, eliberat de Primăria Municipiului Zalău.

Cadrul conținut pe baza căruia se elaborează documentația este Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM 010-2000 – aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16-august 2000.

Propunerea prezentului PUZ constă în:

SCHIMBARE UTR ISP2 IN ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, REALIZARE ACCES SI OPERATIUNI NOTARIALE

1.3. Surse de documentare

- PUG Municipiul Zalău 2010 – UTR- ISP2 Subzona institutii și servicii de interes public existente situate in exteriorul limitei construite protejate
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Prezenta documentație urbanistică s-a elaborat în baza **Certificatului de Urbanism nr. 831 din 13.07.2021** și a **Avizului de Oportunitate nr. 7 din 03.08.2021** emis de Primăria Municipiului Zalău.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este situat la contactul a trei mari unități geografice: Podișul Somesan, Munții Apuseni și Dealurile de Vest, respectiv

subunitățile acestora – Depresiunea Almaș – Agrij, Culmea Mesesului și Dealurile Salajului.

Topografic, vatra orașului se afla într-un spațiu depresionar format prin eroziune, la poalele Mesesului, care domina orașul la sud. Culmea sa cristalină este fragmentată de văi într-o serie de măguri, separate prin inșuri relativ accentuate. Altitudinea generală a culmii în limitele administrative ale orașului este cuprinsă între 500-700 m (Măgura Stânii-717 m). Oscilațiile pe verticală ale culmii și acțiunea îndelungată a factorilor denudaționali au determinat pe lângă antecedenta unor vai și o succesiune a suprafețelor de nivelare, ale ciclului miocen (700 – 750) și ale celui pliocen (600 – 650 m). Depresiunea Zalău este redusă ca extensiune, având formă unui golf alungit pe direcția Sud-Nord. Altitudinile sale sunt cuprinse între 250-450 m.

Teritoriul administrativ posedă un relief variat, dominat de Culmea Mesesului, modelat în principal de rețeaua hidrografică. Dacă în perimetrul Depresiunii Zalăului structura litologică s-a impus slab, doar în aspectul general al peisajului și nu în forme specifice, nu același lucru se poate spune despre partea sudică, unde structura litologică primează în alcătuirea formelor de relief.

Municipiul Zalău este situat în cea mai mare parte în albia majoră a Văii Zalăului, lunca și terasa inferioară a acestuia care, însumat iau forma unei cuve depresionare, flancate dinspre Sud de abruptul Mesesului cu o denivelare de cca. 200-300 m, precum și pe terasa superioară din dreapta Văii Ortelec.

Ca resurse ale solului, vatra municipiului este situată predominant peste formațiunile sedimentare malvensiene, alcătuite din straturi succesive de marne, argile, nisipuri și material rulat (pietrișuri) ale lacului panonian, slab înclinate spre direcția nord-vestică, luând forma unei cuve sinclinale spre zona centrală a municipiului.

Depozitele cuaternare aluviale holocene acoperă luncile principalelor cursuri de apă, unde au grosime de până la 5 m, fiind alcătuite din pietrișuri în masă de nisipuri și luturi nisipoase, cu lentile de luturi prăfoase colmatate destul de accentuat cu depuneri coluviale. Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este relativ sărac în resurse ale subsolului. La scară industrială se exploatează doar marnele și argilele.

Gipsurile din partea de Nord-Est a teritoriului, deși în strate ce permit exploatare economică, nu au fost valorificate până în prezent.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor și a constatărilor de pe teren, zona se înscrie ca amplasament într-un cartier de locuințe intens locuit care în ultimii ani s-a dezvoltat puternic și grație potențialului peisagistic deosebit.

Terenurile sunt situate în UTR – ISP2 – Subzona institutii și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate. Interesul beneficiarilor este unul ridicat, în sensul dorinței manifestate la nivelul municipiului de către cetățeni de a beneficia de clădiri de locuit pe parcele proprietati private. Zonele vecine dispun de utilități necesare: energie electrică, apă potabilă din rețeaua publică, canalizare, gaze naturale.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată care include amplasamentul – proprietate privată a CITY PLAZA IMOBILIARE SRL si CRISAN REZIDENTIALE SRL – este situat în intravilanul Municipiului Zalău, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Amplasamentul studiat se învecinează pe latura de Nord cu Aleea Movilestilor, pe latura de Sud cu un imobil aparținând Municipiului Zalău si cu o proprietate privata, iar pe celelalte laturi cu proprietati private.

Viitoarele constructii vor beneficia de aceleași facilități ca zonele învecinate. Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din Aleea Movilestilor.

Zona va fi ușor accesibilă atât în ceea ce privește accesul auto și pietonal cât și cooperarea cu domeniul edilitar, în zona existând rețelele necesare racordării noilor construcții.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere tectonic, teritoriul administrativ este stabil. Seismic, teritoriul se încadrează, conform normativului P100/92 în zona F. Precederea unei seismice de către condiții nefavorabile – ploi abundente care să supraîncarce terenurile cu umiditate, poate duce la declanșarea unor curgeri masive de noroi.

Din punct de vedere hidrografic Municipiul Zalău este drenat de râul Zalău și afluentul acestuia Valea Mitei.

Râul Zalău, afluent de dreapta al Crasnei își dezvoltă bazinul și cursul superior pe teritoriul administrativ al Municipiului Zalău, având izvoare pe flancul vestic al Mesesului.

Alimentarea în cea mai mare parte are un caracter pluvio-nival, pe perioada de vară-toamnă, un rol important în asigurarea debitului de scurgere jucându-l și alimentarea subterană.

Regimul scurgerii este unul de tip carpatic transilvănean cu debite mari timpurii de primăvara care durează 1-2 luni (martie-aprilie). Această perioadă este urmată de viiturile de la începutul verii. Debitul mediu multianual al Zalăului la ieșirea din municipiu este de cca. 0,5-0,6 m³/s.

Apele freatice din zona Municipiului Zalău sunt rezultanta unei structuri geologice complexe, ca urmare în cadrul perimetrului analizat punându-se în evidență atât ape freatice cât și cele de adâncime.

Alternanta de roci permeabile(nisipuri, pietrișuri) cu roci impermeabile (argile, marne) și tectonica în anticlinale și sinclinale au oferit posibilitatea formării orizonturilor acvifere arteziene.

Infiltrarea apei pluviale în stratul acvifer captiv este favorizat și de vegetația naturală prezenta în zonă, acestea fiind împădurită în proporție de 40-50 %, restul suprafeței fiind ocupată de pajiști naturale.

Clima Municipiului Zalău este influențată de factori climatogenetici (poziția geografică, radiația solară, circulația generală a atmosferei, relieful, solul, vegetația, suprafețele acvatic) la care se adăugă activități antropice.

Temperatura medie multianuala a aerului în cadrul Municipiului Zalău este cuprinsă între 8-9° C (partea de intravilan) și scade la 6-8°C în partea estică situată în flancul vestic al Mesesului.

Din perspectiva favorabilității termice a teritoriului Municipiului Zalău, acesta se încadrează în limitele optimului termic, atât în perioada rece cât și în cea caldă a anului, neexistând restricții termice în vederea valorificării economice ale acestuia.

Valorile extreme ale temperaturilor din cadrul Municipiului Zalău se încadrează în clasa celor mijlocii ca și extremitate.

În cadrul Municipiului Zalău, factorii climatogenetici, dintre care se evidențiază circulația generală a atmosferei și caracterul suprafețelor active face că în sezonul rece al anului, valorile medii climatice ale umidității aerului să fie cuprinse între 80 % și 89 %.

În ceea ce privește nebulozitatea, Depresiunea Zalăului se caracterizează printr-o variație specifică a valorilor nebulozității, determinată de tipurile genetice de nori prezenți aici.

Variatatea formelor de relief, neuniformitatea litologica, diversitatea asociațiilor vegetale, condițiile diferite de temperatură și umiditate au favorizat formarea unui înveliș edafic compus dintr-o gamă largă de soluri zonale, azonale și intrazonale.

Solurile zonale sunt specifice climatului temperat suboceanic, solurile azonale sunt determinate de specificul regimului hidric și de adâncimea pânzei freatice, iar solurile intrazonale sunt dependente de structură litologica a teritoriului.

Vegetația este elementul dominant ce, în asociere cu diverse dotări, contribuie la îndeplinirea funcțiilor ecologice, sanitar-igienice, utilitar economice, de agrement și estetice ale spațiului urban modern. Din punct de vedere biogeografic vegetația naturală de pe teritoriul municipiului Zalău se încadrează în seria de zonalitate vest-europeana, etajul nemoral de dealuri și podișuri cu subetajul stejarului și etajul nemoral de munți scunzi cu subetajul fagului, provincia Central-Europeana Carpatica. Pe lângă vegetația zonală, alcătuită dintr-un complex de formațiuni și asociații aflate în concordanță cu condițiile fizio-geografice specifice, apar și formațiuni intrazonale și azonale localizate în condiții speciale. Vegetația naturală cu caracter primar a fost înlocuită aproape în întregime de către formațiunile secundare sau vegetația de origine antropică.

Din punct de vedere zoogeografic fauna sălbatică de pe teritoriul Zalăului aparține Provinciei Dacice, subdiviziune a Supraprovinciei Central-Europene. Ecologic face parte din cadrul faunei pădurilor nemorale de dealuri și munți scunzi și faunei sinantropice. În teritoriu sunt 10 fonduri de vânătoare, speciile cinegetice principale fiind căprioară, iepurele, fazanul, iar cele secundare mistrețul, potârnichea și vulpea.

2.4. Circulația

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din Aleea Movabletilor. Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

-în zonă funcțiunea predominantă este cea de locuire și de institutii și servicii de interes public

Relaționări între funcțiuni

-terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Zalău. Se are în vedere mobilarea zonei cu construcții având destinația de locuire și parter comercial/servicii

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

-zona este dominată cu locuințe individuale/semicolective și de institutii și servicii de interes public

Aspecte calitative ale fondului construit

-nu este cazul

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

-zona dispune de posibilitatea racordării la toate serviciile existente pe zonele vecine

Asigurarea cu spații verzi

-spațiile verzi ale amplasamentului studiat vor fi asigurate prin zonele ce rămân în jurul clădirilor construite, spații verzi amenajate

Existența unor riscuri naturale în zona studiată

-zona nu prezintă riscuri naturale.

2.6. Echipare edilitară

În prezent, în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială. Utilitățile vor fi asigurate de la cele existente pe Aleea Movabletilor.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

-Relatia cadru natural-cadru construit

Cadru natural, poziția și suprafața terenului studiat este propice pentru a se executa mobilare cu construcții de locuințe/servicii.

PUZ-ul, prin documentația urbanistică, va propune amenajarea zonei printr-o relație armonioasă între natural și construit.

-Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale și antropice, de asemenea zona este ferită până în prezent de factori poluanți.

Conform studiului geotehnic pe amplasamentul obiectivului nu sunt pericole de cutremure, inundații, rupturi sau alunecări de teren de tipul curgeri plastice. Pe amplasamentul viitoarelor construcții terenul este stabil.

-Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona

Punctele și traseele din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, nu prezintă riscuri pentru zona

-Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Zona nu prezintă această opțiune.

-Evidențierea potențialului balnear și turistic

Zona nu prezintă această opțiune.

2.8. Opțiuni ale populației

PUZ-Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală

Planul Urbanistic Zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea / întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați: pregătirea acesteia se face de către specialiști, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape, prin reprezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010 și a Regulamentului local de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.C.L. nr. 97 din 19.04.2019, completat prin H.C.L. nr. 161 din 30.05.2019.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

a. Studiul topografic

Amplasamentul studiat are o pantă orientată pe direcția N - S.

b. Studiul geotehnic

-conform datelor din Studiul geotehnic.

3.2. Prevederi ale PUG

Situația existentă

Conform PUG 2010 – UTR ISP2 – Subzona institutii si servicii de interes public existente situate in exteriorul limitei construite protejate; Functiunea dominanta: institutii si servicii de interes public existente si propuse: administrative, financiar-bancare, cultura, culte, sanatate, asistenta sociala, invatamant, sport, turism, comert, servicii; Functiuni complementare: circulatie pietonala, a ciclistilor si rutiera, parcar si garaje publice subterane, spatii verzi, mobilier urban si echipare edilitara; Utilizari interzise: unitati productive poluante sau incomode prin traficul generat, unitati agro-zootehnice, adaposturi pentru animale, abatoare, statii de intretinere auto, constructii provizorii de orice natura, depozite en-gros/de substante inflamabile sau toxice/materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deseurilor urbane; orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice. Caracteristicile parcelelor: - sunt considerate loturi construibile numai cele care se incadreaza in urmatoarele prevederi: - dimensiunea minima a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la strada de 15,00 m in cazul fronturilor continue si minim 18,00 m in cazul fronturilor discontinue. Amplasarea cladirilor fata de aliniament: - se va mentine neschimbata amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al strazii. Imprejmuiri: - vor fi transparente cu inaltimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasa metalica) si cu soclu opac de 30,00 cm; imprejmuirea se va dubla cu gard viu. Inaltimea maxima a cladirilor se va stabili prin PUZ/PUD. Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) POTmax=50% pentru constructii si amenajari sportive; POTmax=40% pentru constructii administrative, financiar-bancare, cultura, comert; POTmax=35% constructii de turism; POTmax=25% pentru constructii de invatamant si culte; POTmax=20% pentru constructii de sanatate si asistenta sociala. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) CUTmax=2,40 ADC/mp.teren (12.00 m la cornisa/streasina);

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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.

Regimul de înălțime, aliniamentele, funcțiunile, indicii urbanistici sunt în concordanță cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale lejere, precum și de asigurarea din cauza deschiderii a unei panorame deosebite.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din Aleea Movablestilor.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Amplasamentul studiat este format din teren proprietate privată a CITY PLAZA IMOBILIARE, înscris în C.F. nr. 61238, nr. cad. 61238, în suprafața de 877,00 mp, parcela Orhegy-Livada Meses și teren proprietate privată a CRISAN REZIDENTIALE SRL, înscris în C.F. nr. 66020, nr. cad. 66020, în suprafața de 679,00 mp.

Amplasamentul studiat prin PUZ are o suprafață totală de 1556,00 mp conform C.F.-urilor. În C.F.-urile imobilelor nu sunt notate sarcini. Categoria de folosință conform C.F. 61238 – arabil, iar C.F. 66020 - curți construcții.

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din Aleea Movileștilor.

Amplasamentul studiat se învecinează pe latura de Nord cu Aleea Movileștilor, pe latura de Sud cu un imobil aparținând Municipiului Zalău și cu o proprietate privată, iar pe celelalte laturi cu proprietăți private.

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din aleea Movileștilor.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Elaborarea P.U.Z. a fost impusă prin Certificatul de urbanism nr. 831 din 13.07.2021, eliberat de Primăria Municipiului Zalău.

Propunerea prezentului PUZ constă în:

SCHIMBARE UTR ISP2 IN ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, REALIZARE ACCES SI OPERATIUNI NOTARIALE

Având în vedere prescripțiile urbanistice din UTR-ISP2 privind utilizarea funcțională a terenurilor, se permit doar institutii și servicii de interes public. Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea extinderii potențialului imobilului studiat cu schimbarea zonei de institutii și servicii de interes public în zona cu funcțiuni mixte, în vederea construirii de clădiri destinate atât locuirii cât și diverselor activități economice.

Pentru zona studiată în cadrul PUZ s-a întocmit bilanțul teritorial comparativ existent - propus.

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ		OBSERVAȚII
	mp	%	mp	%	
<i>Suprafața teren</i>	1556	100	1556	100	
<i>Suprafața construcțiilor</i>	114.00	7.32	571.90	36.75	Sconstruita maxima=622.40 mp

<i>Suprafata circulatii</i>	0	0	550	35.35	
<i>Suprafata spatii verzi</i>	0	0	434.10	27.90	
<i>Regimul de înălțime</i>	Inaltimea constructiilor se reglementeaza prin PUZ/PUD - maxim 12m la cornisa/streasina		D+P+2+Er		Regim max. de inaltime D+P+2+Er
<i>P.O.T.</i>	Maxim 50%		36.75%		P.O.T. max propus = 40%
<i>C.U.T.</i>	Maxim 2.4		1.65		C.U.T. max propus = 2.4

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la firida de distributie existenta pe strada Aleea Movilestilor, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. In zona analizata va fi prevazuta o firida de distributie de tip E2+6 din care vor fi conectate firidele de distributie, contorizare si protectie propuse. Acestea vor fi amplasate pe fatadele cladirilor si vor fi racordate individual prin cabluri armate de tip CYABY pozate subteran.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.

Conectarea la rețelele de telecomunicatii ale furnizorilor din zona se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordarea la rețelele publice existente de pe strada Aleea Movilestilor. Vor fi realizate racorduri la rețele prin conducte din PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 63 mm. Conductele vor fi pozate îngropat la adâncimea de 1.00 m. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m. In zona analizata exista hidranti exteriori de incendiu. Cel mai apropiat hidrant este amplasat la cca. 50 m fata de imobilele propuse. Acesta este de tip subteran cu Dn 80 mm. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă prin branșamente individuale realizate din conducte de PEID cu De 63 mm, cămine de apometru la limita de proprietate și contoare de apă cu Dn 50/20 mm, clasa de precizie C. Soluția tehnică de realizare a racordării va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC SN8 de tip KG cu diametrul de 160 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi

amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de canalizare prin racorduri individuale din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160 mm și cămin propriu de racord. Pantă de montare a conductelor vă urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 110/160 mm și cămine de vizitare. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Pantă de montare a conductelor vă urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Apele pluviale vor fi descărcate la rețelele existente de pe Aleea Movileștilor.

Racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare va fi realizată cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși. În zona amplasamentului studiat există rețeaua de alimentare cu gaze naturale

3.7. Protecția mediului

Prin natura funcțiunii – locuire/servicii/comercial – nu presupune existența unor surse de poluare a mediului.

Eroziunea solului va fi împiedicată prin dirijarea apelor pluviale prin rigole în rețeaua de canalizare pluvială.

Gunoii menajer va fi colectat în puștele, colectarea și golirea făcându-se periodic cu autoutilitare specializate.

Materialele re folosibile sau reciclabile vor fi colectate în containere speciale amplasate pe platforma gospodărească.

Organizarea colectării și transportului acestor materiale revine autorității locale.

3.8. Obiective de utilitate publică

În propunerea privind reglementarea urbanistică a amplasamentului studiat nu apar obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În cazul avizului favorabil pentru faza P.U.Z. din partea Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, beneficiarii vor putea face demersurile necesare impuse de reglementările legale în vigoare, pentru fazele următoare.

Lucrările de construire vor putea începe numai după obținerea Autorizației de Construire în baza documentației faza D.T.A.C. și obținerii avizelor și acordurilor aferente.

Propunerea prezentată pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultațiilor avute cu beneficiarul, cu specialiști din domeniul topografic și geologic, cu instituțiile avizate rezultând faptul că terenul în cauză a dobândit reglementări corespunzătoare zonei de încadrare, prin urmare poate fi propus pentru construire.

La dezvoltarea zonei în viitor se va ține cont de prevederile PUG și de reglementările prezentului PUZ. Se va asigura corelarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor cu conținutul documentațiilor deja avizate.

Data
Noiembrie 2021

Întocmit,
arh. Pop Paul
arh. Nădășan Carmen

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

R.L.U. este o documentație de urbanism având caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a construcțiilor, amenajărilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreaga zona studiată.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996, republicat și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000. Conform Planului Urbanistic General al municipiului Zalău, terenul este situat în intravilanul municipiului.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echiparea edilitară pentru terenul situat, pe care este propusă amplasarea obiectivului(-elor) prevăzut(e) în zona PUZ.

Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administrației publice locale și va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

2. BAZĂ LEGALĂ

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor;

- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții:
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Ord. de Urgență a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecție mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;

- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mică;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animal;
- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protecția animalelor în timpul sacrificării și uciderii
- ORDIN nr. 57 din 24 iunie 2010 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităților care produc, procesează, depozitează, transportă și/sau distribuie produse de origine animală.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Terenul asupra căruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află actualmente în intravilanul municipiului Zalău, teren proprietate privată a beneficiarilor.

Prin tema de proiectare se solicita modificarea condițiilor din Regulamentul Local de Urbanism al PUG Zalău printr-un Regulament Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal.

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

Condiționările stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitara, cai de comunicații și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului se va desfășura după cum urmează:

- Lucrări ce necesită autorizație de construire

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 bază 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.

- Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;

- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

- zugrăveli și vopsitorii interioare;

- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile;

- reparații la instalațiile interioare, la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;

- reparații și înlocuiri la pardoseli;

- lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, astfel:

1. finisaje interioare și exterioare – tencuieli, placaje, altele asemenea;

2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;

3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului – dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă – la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;

- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;

- lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone

construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;

- modificări de compartimentare nestructurală realizate din materiale demontabile.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire în teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- amenajări de cai de comunicații, echipare edilitară, spații verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Protecția factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investițiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează și nu afectează proprietățile învecinate.

Amenajarea zonei din P.U.Z. presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament;

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- crearea condițiilor economice și juridice pentru asigurarea posibilității creării circulațiilor nou propuse cât și a rețelelor tehnico-edilitare prevăzute în memoriul general.

- completarea zonelor existente potrivit reglementarilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare;

- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico - edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;

- autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri și a drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii;

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.

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 reutilizare, dacă este posibil și fezabil.

- Deșeurile care nu pot fi reutilizate 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 deasemenea 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

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoarea, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane,

altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cât și Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000.

Zone construite protejate

În zona nu exista construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

În zona nu exista situri arheologice.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția că procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice întocmite în acest scop.

- **Zone cu interdicție totală de construire pe terenurile cu:**

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
 - 3 m de o parte și de alta a ecartamentului CF uzinala existentă în zonă
- culoare de protecție față de:
 - stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
 - antena GSM;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
 - stații de pompare / tratare;
 - conducta de aducțiune a apei potabile;
 - depozitul de carburanți;

- **Zone cu interdicție temporară de construire:**

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:
- pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
- pe terenuri cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
- pe terenurile cu tasare activă;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la descărcarea terenului de sarcina istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la realizarea documentațiilor topografice în Stereo 70 și cu inventar de coordonate și viza ANCPI, pentru suprafețele de teren pe care se dorește construirea.
- până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă, conform studiu geotehnic realizat pt PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;

- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

- **Zone de protecție pe baza normelor sanitare:**

- surse de apa-captari (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m în aval de sursa);
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
- stații de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aducțiune apă (10 m din ax în ambele părți, respectiv 30 m fata de orice sursă de poluare);
- ape curgătoare/lacuri (câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri și 15 m de la nivelul mediu al oglinzii lacurilor);
- stația de epurare, fata de locuințe (raza = 300 m);
- târg de animale / abator, fata de locuințe (raza = 500 m);
- spital de animale, fata de locuințe (raza = 30 m);
- ferme de animale, fata de locuințe (raza conf. OMS 119/2014);
- autobaza serviciilor de salubritate, fata de locuințe (raza = 200 m);
- cimitire umane, fata de locuințe (raza = 50 m);
- piața agro-alimentară, fata de locuințe (raza = 50 m);
- unități de învățământ / cultura / sănătate, fata de locuințe (raza = 50 m);
- unități comerciale / prestări servicii, fata de locuințe (raza = 15 m);
- stație de sortare deșeurii, fata de locuințe (raza = 500 m);
- distanțele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
 - fosa septică / fântâna (30 m);
 - adăposturi pt animale / locuința (10 m);
 - platforma pt deșeurii menajere / locuința (10 m);
 - parcare / locuința (10 m);
 - groapa compost / locuința (10 m);

- **Zone de protecție și siguranță față de construcții și culoare tehnice:**

- linii electrice aeriene:
 - LEA 220 kV (5 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - LEA 110 kV (4 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - LEA 20 kV (3 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - se interzice trecerea LEA peste locuințe;
- stații de transformare electrice fata de locuințe (raza = 50 m);
- antena GSM fata de locuințe (raza = 150 m);
- rețele de gaz:
 - magistrale gaz (3 m din ax, în fiecare parte);

- conducta de transport gaz fata de stațiile/posturile electrice de transformare – 20 m;
- conducta de transport gaz, fata de depozitele/stațiile de carburanți – 60 m;
- conducta de transport gaz, fata de clădiri – 20 m între ele;
- conducta de transport gaz fata de DN – 22 m;
- conducta de transport gaz fata de DJ – 20 m;
- conducta de transport gaz fata de DC – 18 m;
- 30 m fata de incinta SRM;
- drumuri:
 - Autostrada (50 m din ax, în fiecare parte);
 - DN (22 m din ax, în fiecare parte);
 - DJ (20 m din ax, în fiecare parte);
 - DC (18 m din ax, în fiecare parte);
- căi ferate
 - 20 m din ax de o parte și de alta (zona de siguranță); pentru calea ferată uzinală existentă în zona se propune o zonă de interdicție de construire de 3,00 m de o parte și de alta a encartamentului existent.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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.

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.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunii, conform anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea fata de aliniament indicată în plansele de reglementari urbanistice. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente. Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

- Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Retragerea față de limitele parcelei se va face conform indicațiilor din planșa de Reglementări urbanistice, zonificare.

- Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil și ale prezentului Regulament local de urbanism.

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- 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.

- Amplasarea fata de căile de comunicație a construcțiilor/perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitata vizibilitatea participanților la trafic.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de Primăria Municipiului Zalău.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Pantă rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;

Stratul de uzură al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;

Pantă căii pietonale va fi în profil longitudinal max 5% iar în profil transversal max 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm;

Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max, 1,5 cm;

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.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate subteran.

Branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare intra în proprietatea publică.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMĂ ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Secțiunea IV.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

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

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;
- funcțiunea principală a zonei care sunt amplasate;
- folosința terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor fata de drumuri;
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

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 etanșe vidanjabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter provizoriu până la realizarea rețelelor edilitare publice (nu se aplică în cazul de față).

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

În sensul prezentului regulament, în vecinătatea amplasamentului exista construcții cu regimul de înălțime Demisol+Parter, Parter, Parter+Mansardă, Parter+Etaj, Demisol+Parter+Etaj;

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor va exprima caracterul și reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii, etc.), dar numai în cazul când clădirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism și în conformitate cu prevederile PUZ.

Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă este cea de locuire cu parter comercial/servicii.

- **Zona mixta -ZMX-** locuinte colective mici cu parter comercial/servicii

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Art. 1 – Zona mixta (Zma) cuprinde: Subzona locuinte colective mici cu parter comercial/servicii propuse în exteriorul limitei construite protejate propuse

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei este de locuinte colective mici cu regim de înălțime D+P+2+Er și de servicii situate la parter.

Art. 3 – Funcțiuni complementare admise în zonă sunt:

- funcțiuni comerciale, comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florarie, xerox), birouri, profesii liberale, săli de sport, sedii firme, dispensar/cabinet medical la parter,
- creșe/gradinite la parter;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 4 – Utilizări permise : toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament (art. 2 și 3).

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții

Orice intervenție, este condiționată de existența PUZ / PUD însoțit de un regulament, corelat cu cel de față.

Art. 6 – Utilizări interzise

- activități poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau care incomodează temporar sau permanent traficul, precum funcțiuni agro-zootehnice, stații de întreținere și reparații auto, etc;
- construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier;
- activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decât cele specifice pentru un animal (max.2) de companie;
- unitati agrozootehnice;
- statii de intretinere auto (spalatorii, service auto etc.)
- depozitare pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc);
- modificari ale imaginii arhitecturale autorizate (inchideri de balcoane, marirea sau micșorarea golurilor de tamplarie exterioara, modificari de forma si structura ale invelitoarei, etc)

Art. 7 – Interdicții temporare de construire se stabilesc:

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică;
- pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
- pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
- pe terenurile cu tasare activă;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducere în intravilan;

Art. 8 - Interdicții totale de construire se stabilesc pentru:

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
- 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
- 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
- 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
- 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
- stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
- antena GSM;
- SRM gaz, magistrala de transport gaz;
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
- stații de pompare / tratare;
- conducta de aducțiune a apei potabile;
- depozitul de carburanți;

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Sunt considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în următoarele prevederi:

- front la stradă de minimum 20 m;
- suprafața minimă a parcelei de 500 mp;

Art. 10 Amplasarea clădirilor fata de aliniament:

Se va mentine neschimbata amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al strazii-min. 5.00 m.

Art. 11 Amplasarea clădirilor fata de limitele parcelelor/ unele față de altele

- In cazul constructiilor in regim izolat, distanta minima fata de limitele laterale este de H/2 la cornisa, dar nu mai putin de 3 m.
- In cazul constructiilor in regim izolat, distanta minima fata de limita posterioara este de H/2 la cornisa, dar nu mai putin de 3 m;
- se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (Proprietarul este obligat să își facă streașina casei sale astfel încât apele provenind de la ploii să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin) cât și prevederile art. 612 – 615. Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat;
- Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii intre cladiri (cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele).

Art. 12 Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale

Se va realiza astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat, cu respectarea norelor de însorire conform normelor de igiena cuprinse în OMS nr. 119 din 2014.

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor și a camerelor de zi.

Art. 13 Circulații/ accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
- se va respecta H.G. 525/1996 – Anexa nr. 4 pentru accesul la construcțiile nou-propuse

Art. 14 Circulații/ acces pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Pantă rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție (h=0,90 m), sau spațiu verde de siguranță.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Pantă căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, / în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / porților situate la parterul clădirilor.

Art. 15 Necesarul de parcaje

Pentru zona rezidentiala se vor prevedea minim 1,5 loc de parcare/apartament, iar pentru partea comerciala/birouri/servicii, locurile de parcare se vor stabili conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 privind Regulamentul general de Urbanism si NP 051-2012.

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime va fi D+P+2+Er.

Înălțimea maximă la cornișa/streașina va fi de 12.00 m calculată de la cota ±0.00 a pardoselii finite a parterului.

Art. 17 Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor laterale în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;
- modificari ale imaginii arhitecturale autorizate (inchideri de balcoane, marirea sau micșorarea golurilor de tamplarie exterioara, modificari de forma si structura ale invelitoarei, etc).

Art. 18 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Toate deșeurile organice vor fi folosite ca îngrășământ organic.

Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transportă la groapa de gunoi zonală.

Art. 19 Spații plantate

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/și înverzirea fațadelor și balcoanelor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Se va respecta Anexa nr. 6 din H.G. 525/1996.

Art. 20 Împrejmuiri

- la frontul stradal se vor realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime maxima recomandată de 1,80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;
- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsa de gard viu, cu înălțime maximă de 2.20 m;

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 40 %

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT = max. 2.4

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

U.T.R. - ul este o reprezentare convențională, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

U.T.R.-urile se identifică cu subzonele funcționale.

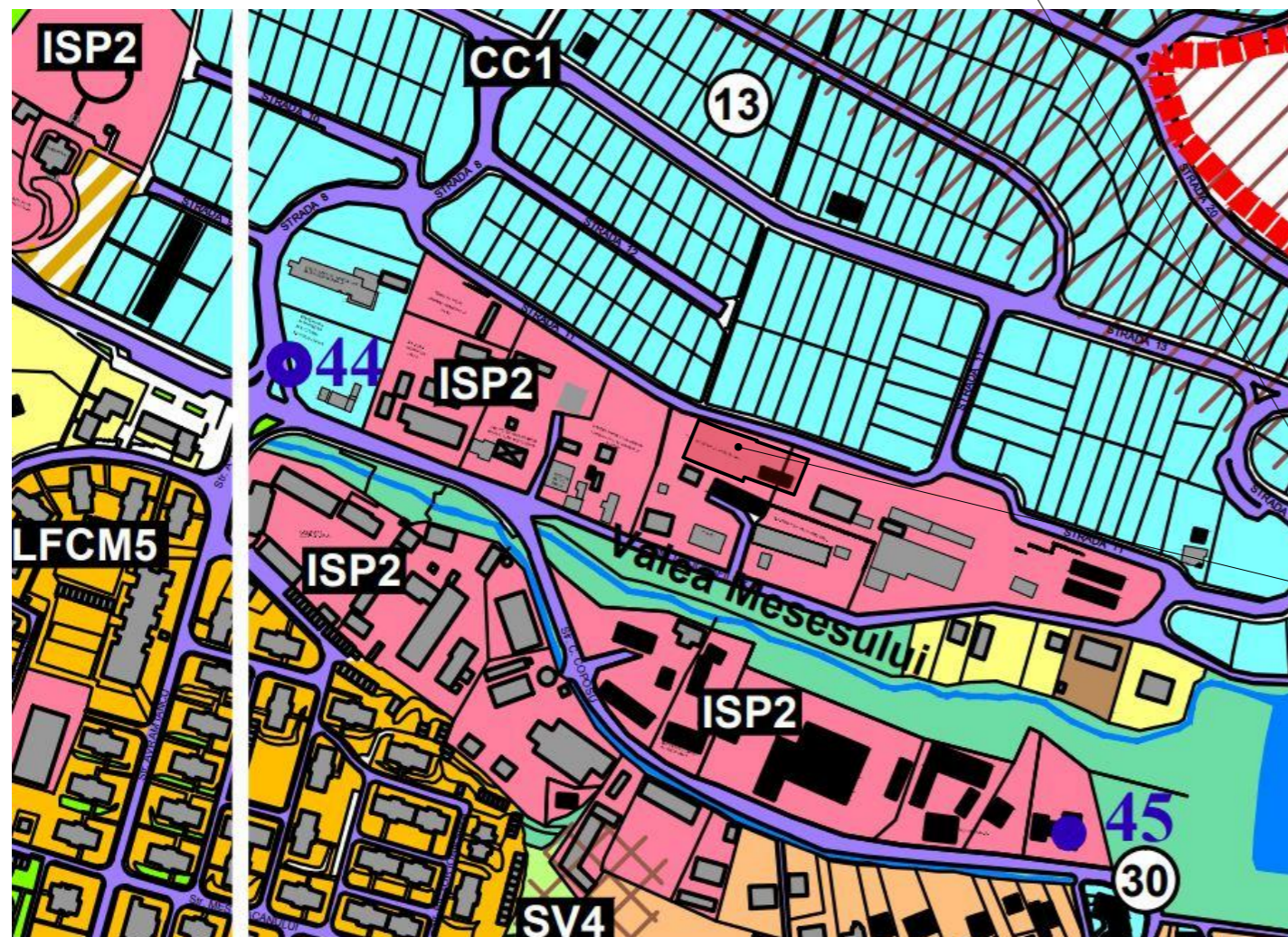
Data
Noiembrie 2021

Întocmit,
arh. Pop Paul
arh. Nădășan Carmen



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SURSA: GOOGLE MAPS



PLAN DE INCADRARE IN PUG ZALAU 2010 - ISP2-SUBZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC EXISTENTE SITUATA IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUIE PROTEJATE

SURSA: PUG ZALAU 2010

TEREN STUDIAT
BENEFICIARI: CITY PLAZA
IMOBILIARE SRL SI CRISAN
REZIDENTIALE SRL
AMPLASAMENT: NR. C.F. 61238, NR.
CAD. 61238, C.F. NR. 66020, NR.
CAD. 66020, ALEEA MOVILESTILOR,
MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
Steren reglementat prin PUZ = 1556
mp

LEGENDA

TEREN STUDIAT

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D

PROIECTANT GENERAL



ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
 ateliercontrast2@gmail.com
 Str. Olarilor, Nr. 4A, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

SEF PROIECT SEMNATURA

arh. Pop Paul

COORD. URBANISM

arh. Nadasan Carmen

DESENAT

arh. Pop Paul

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
SCHIMBARE UTR DIN ISP2 IN ZONA CU FUNCTIUNI
MIXTE, CONSTRUIE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE,
REALIZARE ACCES SI OPERATIUNI NOTARIALE

ADRESA AMPLASAMENT

Aleea Movileștilor, C.F. nr. 61238, nr. cad. 61238, C.F. nr. 66020, nr. cad. 66020, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR

CITY PLAZA IMOBILIARE SRL SI CRISAN REZIDENTIALE SRL
 Sat Panic, Nr. 1/S, Com. Hereclean, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA

INCADRARE IN TERITORIU

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
9/2021	PUZ	1:5000	11.2021	U.00	297 x 420

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original.



BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	mp	%
1	UTR-ISP ₂ existent/ZMX _{propus}	1556.00	100	1556.00	100
CONSTRUCTII		114.00	7.32	571.90	36.75
2	ZONA CIRCULATII	-	-	550.00	35.35
DRUMURI PROPUSE		-	-	-	-
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO		-	-	550.00	35.35
3	ZONA SPATII VERZI	-	-	434.10	27.90
SPATII INIERBATE		-	-	434.10	27.90
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	1442.00	92.68	0	0
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		1556.00	100	1556.00	100

LEGENDA	
	LIMITA STUDIATA PUZ
	LIMITA PARCELE
	SUPRAFATA VERDE
	CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE
	CAROSABIL-DRUM PUBLIC
	CONSTRUCTII PROPUSE
	RETRAGERE ALINIAMENT
	RETRAGERE LATERALA/POSTERIOARA
	ACCES AUTO/PIETONAL
61238	NUMERE CADASTRALE
327.29	COTE TEREN
22.04m	DISTANTE ORIZONTALE
	STALP DE LINIE ELECTRICA
	CAMIN DE VIZITARE-CANALIZARE
	GURA DE SCURGERE APA PLUVIALA
	ZMX
	UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D

PROIECTANT GENERAL



ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
 ateliercontrast2@gmail.com
 Str. Olarilor, Nr. 4A, Mun. Zalău, Jud. Salaj

SEF PROIECT	SEMNTURA
arh. Pop Paul	
COORD. URBANISM	
arh. Nadasan Carmen	
DESENAT	
arh. Pop Paul	

DENUMIRE PROIECT
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 IN ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, REALIZARE ACCES SI OPERATIUNI NOTARIALE

ADRESA AMPLASAMENT
 Aleea Movilestilor, C.F. nr. 61238, nr. cad. 61238, C.F. nr. 66020, nr. cad. 66020, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
CITY PLAZA IMOBILIARE SRL SI CRISAN REZIDENTIALE SRL
 Sat Panic, Nr. 1/S, Com. Hereclean, Jud. Salaj

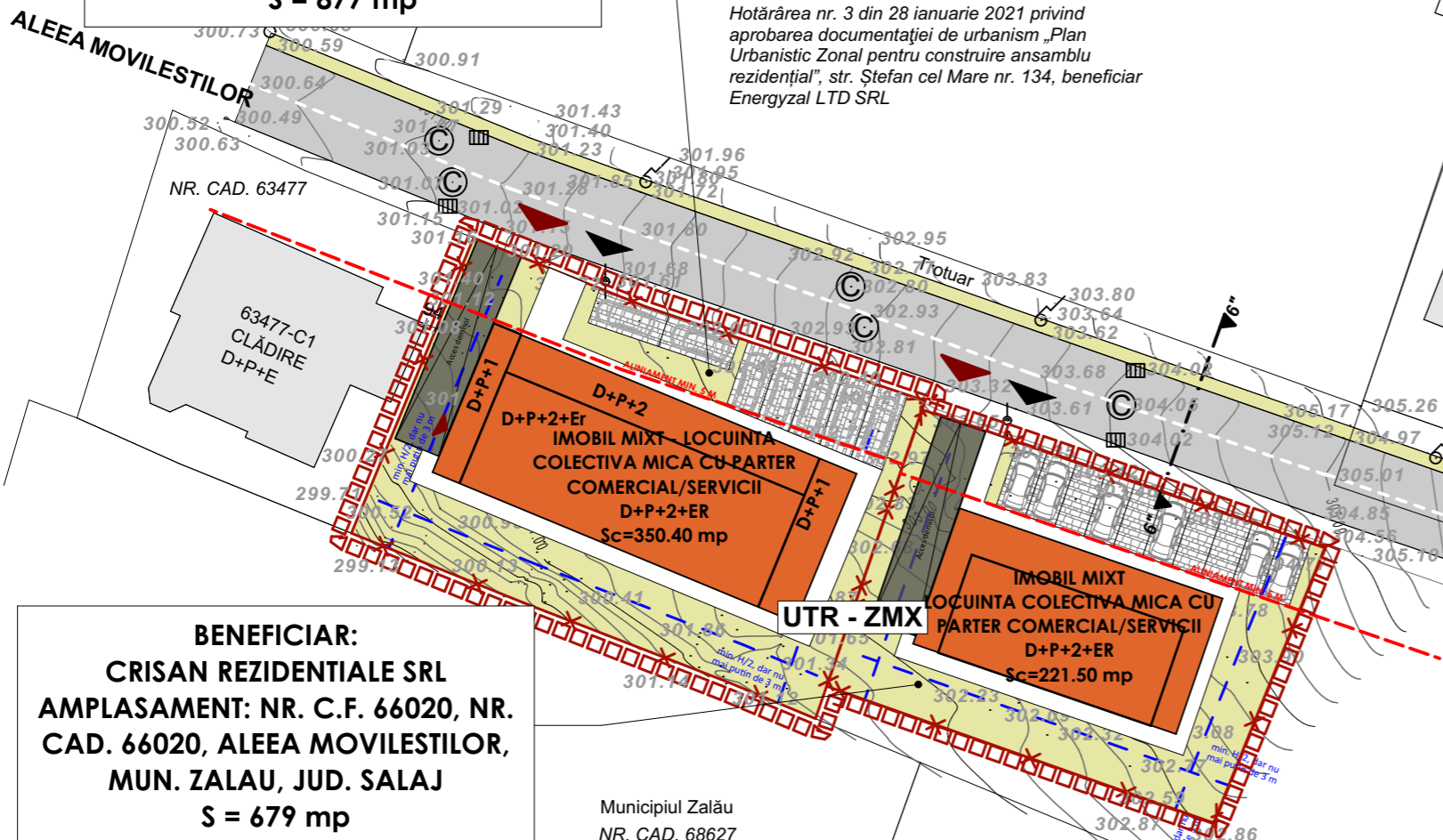
DENUMIRE PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE-PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
9/2021	PUZ	1:500	11.2021	U.04	297 x 420

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.

BENEFICIAR:
CITY PLAZA IMOBILIARE SRL
 AMPLASAMENT: NR. C.F. 61238, NR. CAD. 61238, ALEEA MOVILESTILOR, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
S = 877 mp

NR. CAD. 71635
 Hotărârea nr. 3 din 28 ianuarie 2021 privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru construire ansamblu rezidențial”, str. Ștefan cel Mare nr. 134, beneficiar Energyzal LTD SRL

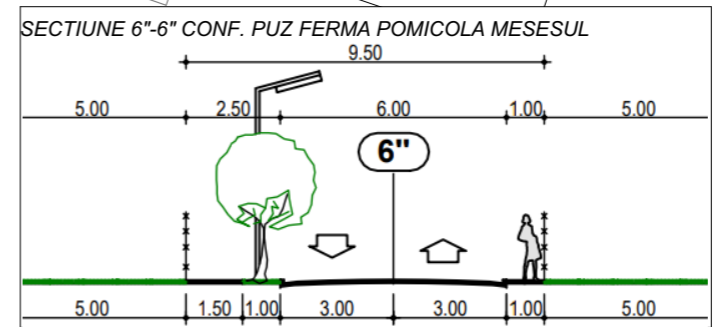


BENEFICIAR:
CRISAN REZIDENTIALE SRL
 AMPLASAMENT: NR. C.F. 66020, NR. CAD. 66020, ALEEA MOVILESTILOR, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
S = 679 mp

Tabel de coordonate "Stereo70"

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
1	632337.275	354133.541
2	632316.841	354125.279
3	632326.992	354096.545
4	632347.544	354103.637

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
5	632338.364	354061.243
6	632360.301	354070.323
7	632355.208	354083.069
8	632348.197	354103.862
9	632324.582	354095.714
10	632327.281	354089.249
11	632333.195	354074.024



SECTIUNE 6"-6" CONF. PUZ FERMA POMICOLA MESESUL

Samplasiament studiat = 1556 m²
 (C.F. nr. 61238 cu S=877 mp si C.F. nr. 66020 cu S=679 mp)

Sc existentă = 114.00 m² (Anexa-grajd)
 Sc propusa = 571.90 m²
 Sc_{ed} propusa = 2568.00 m²

POT maxim existent conf. UTR-ISP2: 50.00 %
 POT propus: 36.75 %
 POT maxim propus: 40 %

CUT maxim existent conf. UTR-ISP2: 2.4 (12 m la cornisa/streasina)
 CUT propus: 1.65
 CUT maxim propus: 2.4 -NU SE MODIFICA

Regim maxim de înălțime : D+P+2+Er

Nr. locuri de parcare în incintă: conf. Regulament local de urbanism

Retrageri posterioare: H/2, dar nu mai puțin de 3 m
 Retrageri laterale: H/2, dar nu mai puțin de 3 m

Aliniament: se va mentine neschimbata amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al strazii-min. 5 m