



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. 86909 din 31.10.2022

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Zalău anunță finalizarea propunerilor preliminare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ): „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE**” pentru imobilul format din teren proprietate privată a numiților ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA, înscris în C.F. nr. 56659, nr. cad. 56659.

INIȚIATOR/BENEFICIAR PUZ:

ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA

Conform P.U.Z. Ferma Pomicolă Meseșul amplasamentul este situat în subzona locuințelor individuale și colective mici cu regim de înălțime S/D+P+2E (LV1).

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – în vederea construirii unui „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE” - situat în Zalău, strada Al. Ioan Cuza, nr. F.N.. POT_{max}=35%, CUT_{max}=1,80, Regim de înălțime S/D+P+2E+Er, H_{max}=15m.

Documentația cu propunerile preliminare se poate consulta la Direcția Urbanism – Arhitect Șef, în zilele de marți, miercuri și joi între orele 12⁰⁰-13³⁰. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este ing. Lupou Ioan, consilier în cadrul Serviciului de 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 până în data de **23.11.2022**, 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 **08.12.2022**.

Propunerile acceptate rezultate în urma sugestiilor și observațiilor cetățenilor vor fi incluse în documentația de elaborare PUZ.

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

- *implicarea publicului în etapa aprobării PUZ*, 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 Informare și Consultare a Publicului cu Privire la Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism* aprobat cu HCL. 97 din 19.04.2019 și completarea regulamentului aprobată cu HCL 161 din 30.05.2019.


VICEPRIMAR
Teodor BALĂJEL

ARHITECT ȘEF
arh. Vlad-Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ





PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE

CAPITOL A. PIESE SCRISE

**PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI
MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE
CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE,
CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI,
IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE
BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI
CADASTRALE/NOTARIALE**

ZALĂU, 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE

FOAIE DE GARDĂ

**PROIECTANT
GENERAL**

URMA PROIECT S.R.L.

Tel: 0743.78.83.37

**PROIECTANT DE
SPECIALITATE**

B.I.A. – CARMEN NĂDĂȘAN

Tel. 0744331157

TITLU PROIECT

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE
CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME
EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI
PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI,
IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE
UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE**

AMPLASAMENT

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

**BENEFICIAR/
PROPRIETAR**


ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu, nr. 20, bl.7, ap. 7



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/NOTARIALE

1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Nr. Crt.	Nume și prenume	Calitate	Specialitatea corespunzătoare	Semnătura și parafa
1	Ionuț-Dumitru MOISI	Inginer C.C.I.A.	Șef de proiect	
2	Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	Arhitect MEMBRU R. U. R. 	Reglementări urbanistice	
3	Vasile PRODAN	Inginer	Reglementări edilitare	
4	Vlad Cătălin BOGDAN	Topograf autorizat Aut. Seria RO-SJ-F Nr. 0121	Topografie și cadastru	
5	Alexandra ANDREKA	Inginer geolog	Studiu geotehnic	
6	Cristian-Andrei MOISI	Student Arhitect	Desenat	



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/NOTARIALE

2 CUPRINS

CAPITOL A. PIESE SCRISE.....	1
1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR.....	3
2 CUPRINS.....	4
VOLUMUL I. MEMORIU GENERAL.....	7
1 INTRODUCERE.....	7
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	7
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII.....	8
1.2.1 <i>Solicitări ale temei program.....</i>	8
1.2.2 <i>Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....</i>	9
1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	9
1.3.1 <i>Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....</i>	9
1.3.2 <i>Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....</i>	10
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	10
2.1 EVOLUȚIA ZONEI.....	10
2.1.1 <i>Date privind evoluția zonei.....</i>	10
2.1.2 <i>Caracteristici semnificative ale zonei, reționate cu evoluția localității.....</i>	11
2.1.3 <i>Potential de dezvoltare.....</i>	11
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	11
2.1.1 <i>Poziția zonei față de intravilanul localității.....</i>	11
2.1.2 <i>Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.....</i>	12
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	12
2.3.1 <i>Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....</i>	12
2.4 CIRCULAȚIA.....	14
2.3.1 <i>Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz</i>	14
2.4.2 <i>Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.....</i>	14
2.1.3 <i>Accesibilitate pe căi rutiere.....</i>	15
2.4.4 <i>Accesibilitate pe cale aeriană.....</i>	15
2.4.5 <i>Accesibilitate pe căi feroviare.....</i>	16
2.4.6 <i>Lucrări propuse, în limita zonei studiate.....</i>	17
2.5 OCUPAREA TERENURILOR.....	18
2.3.1 <i>Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....</i>	18
2.4.2 <i>Relaționări între funcțiuni.....</i>	18
2.1.3 <i>Gradul de ocupare al zonei cu fond construit.....</i>	18
2.5.4 <i>Aspecte calitative ale fondului construit.....</i>	19
2.4.5 <i>Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.....</i>	19
2.4.6 <i>Asigurarea cu spații verzi.....</i>	19



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/NOTARIALE

2.5.7	Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine	19
2.5.8	Principalele disfuncționalități.....	19
2.6	ECHIPAREA EDILITARĂ	20
2.3.1	Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)	20
2.4.2	Principalele disfuncționalități.....	22
2.7	PROBLEME DE MEDIU.....	22
2.3.1	Relația cadrul-natural – cadru construit.....	22
2.4.2	Evidențierea riscurilor naturale și antropice	22
2.8	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	26
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	26
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	26
3.2	PREVEDERI ALE P.U.G.-PLANULUI URBANISTIC GENERAL.....	27
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	27
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	27
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	27
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	28
3.6.1	Alimentare cu apă	28
3.6.2	Canalizare menajeră.....	28
3.6.3	Alimentare cu energie electrică.....	29
3.6.4	Alimentare cu agent termic	29
3.6.5	Gospodărie comunala.....	29
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI.....	29
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	29
4	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	30
	VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)	31
1	ROLUL RLU	31
2	BAZA LEGALĂ.....	31
3	DOMENIUL DE APLICARE	34
4	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	35
5	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	37
6	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	38
7	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	39
8	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	41
9	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	41
10	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI.....	43
11	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	44



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE

12	GENERALITĂȚI.....	44
13	UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	45
14	CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.....	46



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE

Volumul I. MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

▪ Denumirea lucrării

Elaborare **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE**

▪ Amplasament

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

▪ Beneficiar/ Proprietar

ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu, nr. 20, bl. 7, ap. 7

▪ Proiectant general

URMA PROIECT S.R.L.

CUI 46442671; J31/531/2022;

Zalău, str. Closca, nr. 2

E-mail: urma.proiect@yahoo.com; Tel: 0743.78.83.37

Ing. Ionuț Moisi – șef proiect

▪ Subproiectanți, colaboratori

B.I.A. – CARMEN NĂDĂȘAN

Tel. 0744331157

arh. Carmen-Marian NĂDĂȘAN – specialist R.U.R. cu drept de semnatura, simbol „D, E”

▪ Data elaborării

August 2022

▪ Nr. proiect/ faza de proiectare

Proiect Nr. 26/2022/ Faza P.U.Z.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 *Solicitări ale temei program*

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru **CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul pentru care se solicita reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat în prezent în intravilanul Municipiului Zalau, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 161/2020, fiind alcătuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **2.813 ,00 m²** fiind înscris în Cartea Funciara nr. 56659 având nr. cad. 56659, aflat în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat în zona strazii Alexandru Ioan Cuza, iar – până la reglementarea strazii conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul (aprobat prin HCL 33/2019) – accesul se face din strada Kossuth Lajos, prin servitute de trecere pe imobilul cu nr. cad. 2665/2, înscris în Cartea Funciara nr. 52020 Zalau (provenita din C.F. pe hartie nr. 3348/N Zalau), cu lungimea de 15 ml și lățimea de 5 ml, imobil aflat în proprietatea numitorilor Pop Gheorghe și soția Pop Maria. În prezent, pe amplasamentul studiat, nu există construcții.





PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

Planul urbanistic zonal constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și soluționarea disfuncționalităților inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodată amplasamentul construcțiilor prevăzute a se realiza în zona studiată și încadrarea soluției adoptate în ansamblul natural. Se urmărește analizarea și soluționarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare reglementării și urbanizării zonei studiate.

Problemele urmărite sunt :

- protecția mediului și a vecinătăților;
- rezolvarea funcțională și a relațiilor între obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei;
- integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări în localitate și în peisaj;
- organizarea circulației carosabile și pietonale în corelare și racordare cu cea existentă în zonă;
- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.

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

În prezent, terenul studiat se află în intravilanul municipiului Zalau, iar conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul (aprobat prin HCL 33/2019), acesta se află în ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI (cu max. D+P+M sau D+P+1), RETRASE DE PE ALINIAMENT , CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU . În imediata vecinătate a acestuia există construcții, cu caracter rezidențial (locuințe individuale și locuințe colective).

Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, întrucât se află adiacent zonei de locuințe colective existente, funcțiunile propuse încadrându-se din punct de vedere urbanistic în cadrul localității.

1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al Municipiului Zalau
- Planul Urbanistic Zonal Ferma Pomicola *Mesesul*
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbana Zalau 2016 – 2023
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbana Zalau 2024 – 2030



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

- Planul de Mobilitate Urbana Durabila la nivelul Municipiului Zalau
- Ortofotoplanuri – furnizate de O.C.P.I. Salaj

1.3.2 *Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.*

- Studiul topografic

Pentru evidentierea amplasamentului s-au executat masuratori topografice.

- Studiul geotehnic

Pentru evidentierea din punct de vedere geotehnic a amplasamentului se va executa un studiu geotehnic. Cercetarile efectuate pe teren vor pune in evidenta natura terenului de fundare din amplasament, datele privind regimul apelor subterane, caracteristici fizico-mecanice ale terenului si aprecieri asupra stabilitatii generale a amplasamentului.

Din punct de vedere climatic amplasamentul este situat intr-o zona cu clima temperat continental moderata si se caracterizeaza prin urmatoarele elemente:

- temperatura medie multianuala 9,5°C;
- precipitatii medii anuale de peste 630 l/mp;
- vanturile au directie schimbatoare, frecventa anuala cea mai mare avand din directia sud-est, schimbarile de directie fiind influentate de configuratia terenului.

Din punct de vedere al geologiei amplasamentul nu prezinta declivitati semnificative, nefiind prezente urme ale unor deplasari sau alunecari in zona.

Date statistice:

- Recensamantul populatiei
- Fisa localitatilor

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 *Date privind evolutia zonei*

Municipiul Zalau este situat in zona centrala a judetului Salaj, in bazinul hidrografic al raului Zalau, la contactul depresiunii cu acelasi nume si culmea Mesesului. Cu o suprafata totala de 90,09 km², teritoriul administrativ al municipiului include si localitatea Stana.

Zalau este situat in apropierea granitei fostului Imperiu Roman, mai precis la 8 km de castrul roman de la Porolissum – cea mai puternica fortificatie cu rol de aparare din partea de nord-vest a provinciei romane Dacia. In epoca medievala reprezenta spatiul de



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAAMENTE UTILITATII, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

trecere dinspre centrul Europei înspre inima Transilvaniei, prin binecunoscutul "drum al sarii". Azi, municipiul Zalau, situat pe axa Cluj-Napoca–Satu Mare–Petea, DN1F–E81, este conectat la o rețea rutiera cu acces spre Europa de Vest.

2.1.2 *Caracteristici semnificative ale zonei, realtionate cu evolutia localitatii*

În prezent, terenul studiat se află în intravilanul municipiului Zalau, iar conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul (aprobat prin HCL 33/2019), acesta se află în ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI (cu max. D+P+M sau D+P+1), RETRASE DE PE ALINIAMENT , CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU . În imediata vecinătate a acestuia există construcții, cu caracter rezidențial (locuințe individuale și locuințe colective).

2.1.3 *Potential de dezvoltare*

Amplasamentul, prin poziționarea sa, se dovedește propice investiției, reproducând nici un fel de disconfort vecinătăților. Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimină noxe și substanțe nocive în atmosferă sau în sol.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1.1 *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat în prezent în intravilanul Municipiului Zalau, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 161/2020, fiind alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **2.813 ,00 m²** fiind înscris în Cartea Funciara nr. 56659 având nr. cad. 56659, aflat în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat în zona strazii Alexandru Ioan Cuza, iar – până la reglementarea strazii conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul (aprobat prin HCL 33/2019) – accesul se face din strada Kossuth Lajos, prin servitute de trecere pe imobilul cu nr. cad. 2665/2, înscris în Cartea Funciara nr. 52020 Zalau (provenită din C.F. pe hartie nr. 3348/N Zalau), cu lungimea de 15 ml și lățimea de 5 ml, imobil aflat în proprietatea numitorilor Pop Gheorghe și soția Pop Maria. În prezent, pe amplasamentul studiat, nu există construcții.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

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

Intrucat beneficiarii investitiei doresc reconfigurarea zonei studiate, a fost necesara intocmirea prezentului PUZ prin care sa se reglementeze zona, privind posibilitatile de amplasare a constructiilor propuse, dotarea cu utilitati, rezolvarea acceselor, a vecinatatilor si a tuturor conditiilor de functionare in scopul solicitat.

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

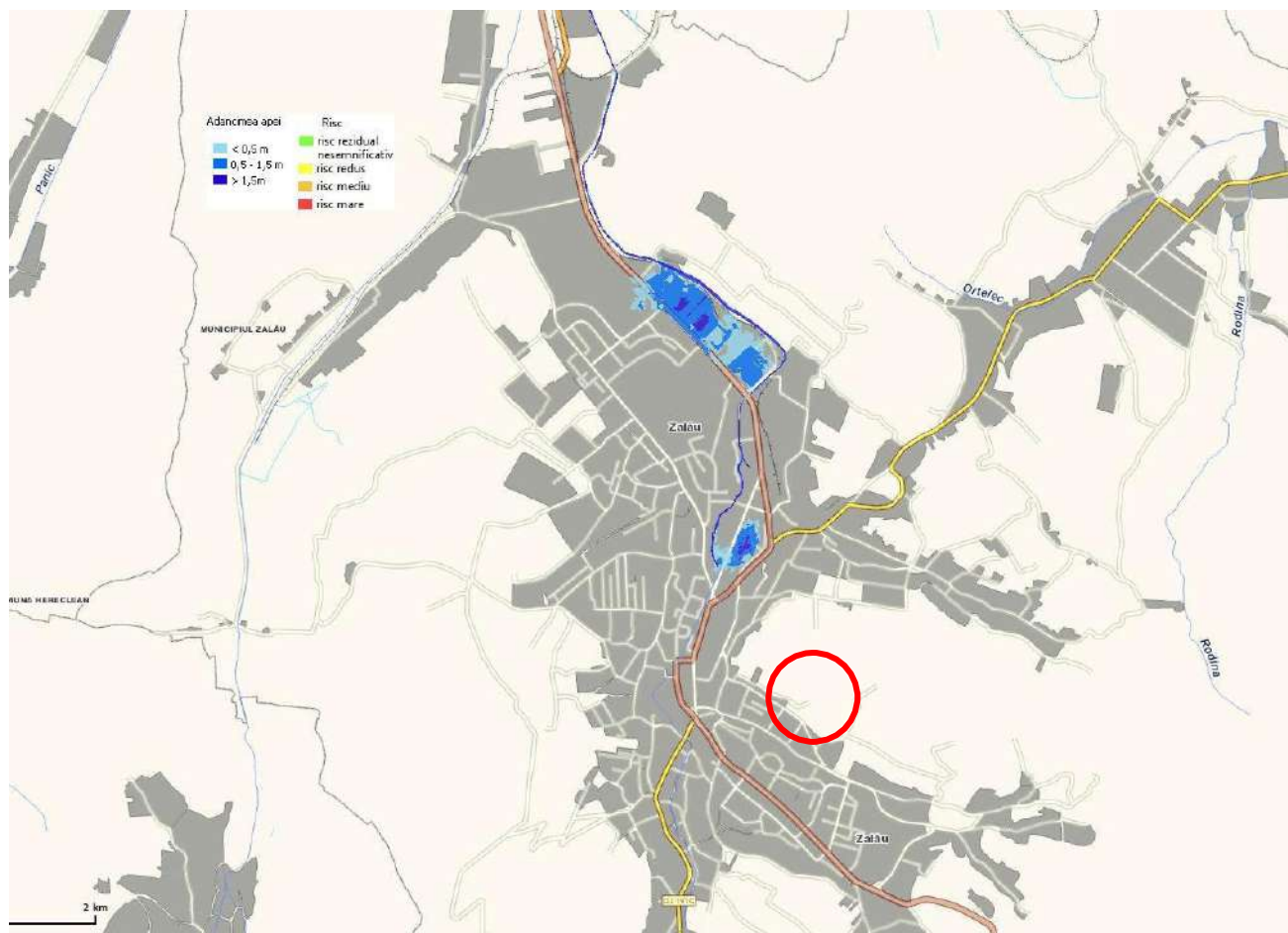
Din punct de vedere geografic, judetul Salaj este o zona de dealuri si depresiuni situate pe cursul vailor Almasului, Agrijului, Somesului, Crasnei si Barcaului. Zona montana este reprezentata in partea de Sud-Vest prin doua ramificatii nordice ale muntilor Apuseni: culmile Mesesului cu Varful Magura Priei (996 m.) si Plopisului cu Varful Magura Mare (918 m). Depresiunile au o larga raspandire pe teritoriul judetului si reprezinta importante zone agricole de concentrare a asezarilor.

Principala caracteristica a retelei hidrografice a Salajului este relativa uniformitate a repartitiei raurilor pe intregul teritoriu, cu o foarte slaba prezenta a retelei lacustre naturale, dar cu aparitia din ce in ce mai des a lacurilor artificiale. Raurile Somes, Crasna, Barcau, Almas, Agrij si Salaj reprezinta principalele ape curgatoare din judet. De asemenea, pe raza judetului se afla si Lacul de acumulare Varsolt de pe cursul raului Crasna. Raul Crasna (maghiara: Kraszna) izvoraste din Muntii Apuseni, strabate Dealurile de Vest si Campia de Vest din Romania, varsandu-se in Tisa, pe teritoriul Ungariei. Crasna este principalul rau ce izvoraste de pe teritoriul judetului Salaj, din inseuarea Osteana intre Muntii Meses si Muntii Plopis. Raul propriu zis se formeaza la confluenta bratelor Cizer si Valea Boului. Unele studii, inclusiv cadastrul apelor, considera Raul Cizer ca reprezentand cursul superior al raului Crasna. In continuare raul se indreapta spre nord pana la Varsolt, de unde pentru a ocolii cristalinel din Dealurile Silvaniei (Magura Simleului), o ia spre vest, ca apoi sa se indrepte din nou spre nord, traversand defileul epigenetic intre localitatile Simleu Silvaniei si Uileacu Simleului, iesind din judet la Dersida. Raul Crasna isi continua cursul pe teritoriul judetului Satu

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

Mare până la ieșirea din țară pe la Berveni, spre Mátészalka, Ungaria, varsându-se apoi în râul Tisa.

Conform hărții de hazard și de risc la inundații, amplasamentul studiat nu prezintă amenințări din acest punct de vedere.



Din punct de vedere climatic amplasamentul este situat într-o zonă cu climă temperat continental moderată și se caracterizează prin următoarele elemente:

- temperatura medie multianuală 9,5°C;
- precipitații medii anuale de peste 630 l/mp;
- vânturile au direcție schimbătoare, frecvența anuală cea mai mare având din direcția sud-est, schimbările de direcție fiind influențate de configurația terenului.

Tendința generală este de dezvoltare și aliniere la cerințele normelor U.E. privind mediul de viață al populației, dar și dezvoltarea în sectorul comercial, prin atragerea de investitori în zonă. Se cunoaște că pe teritoriul județului există o interferență cu proiectul



autostrazii Transilvania ceea ce poate duce, cel mai probabil, la creșterea interesului pentru zona.

Traseul viitoarei autostrazi A3, proiect aflat în fază de implementare, va îmbunătăți conectivitatea municipiului Zalau către: centrul Transilvaniei și municipiile Cluj-Napoca, Targu Mures, Sighisoara, Brasov; București și granița de sud; Municipiul Oradea, vestul țării, cu acces spre Europa Occidentala.

2.4 Circulația

2.1.1 Aspecte critice privind desfasurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-dupa caz

Municipiul Zalău este conectat de capitala țării la nivel rutier, dar și cu ajutorul căii ferate.

Accesibilitatea rutieră ca distanță-timp este una slabă, în absența realizării Autostrăzii Transilvania.

Durata unei călătorii către București este de aproximativ 8-10 ore, în vreme ce Budapesta este accesibilă în jumătate din timp (4-5 ore).

Cât despre conectarea feroviară cu București, cea mai scurtă călătorie cu trenul durează aproximativ 11-12 ore (pe rutele Zalău-Cluj Napoca-București Nord sau Zalău-Jibou-București Nord).

Conectarea aeriană nu este directă, municipiul neavând aeroport.

2.1.2 Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodari între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Din perspectiva accesibilității, poziționarea municipiului Zalău în regiunea de Nord-Vest nu este ideală. Între regiunile de dezvoltare ale României, regiunea de Nord-Vest se caracterizează printr-o accesibilitate și mobilitate redusă. Municipiul Zalău, prin poziționarea la confluența a 2 rețele transeuropene de transport rutier, compensează puțin în acest domeniu.



2.1.3 Accesibilitate pe căi rutiere

Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este amplasat pe axa Cluj-Satu Mare-Petea Vama, DN1F-E81. Prin urmare, pe cale rutieră Municipiul Zalău are accesibilitate către Cluj-Napoca pe DN1F-E81, către Baia Mare pe DN1H și DN1C, către Satu Mare pe DN1F-E81 și DN19B și către Oradea pe DN1H, DN19B. Distanțele între Zalău și aceste municipii este cuprinsă între 86-117 km.

În ceea ce privește coridoarele de transport Pan-Europene, Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest, implicit județul Sălaj, nu sunt traversate de aceasta. Pentru contracararea acestei situații, în prezent sunt în derulare lucrările de execuție la Autostrada Brașov-Borș, care va traversa județul Sălaj pe o lungime de 84 km, fiind prevăzute trei puncte de intersecție: Zimbor, Zalău și Nușfalău. Unitățile administrativ-teritoriale strabătute de Autostrada Brașov-Borș, în județul Sălaj sunt următoarele (de la sud-est la vest): Zimbor, Sînmihaiul Almașului, Românași, Treznea, Zalău, Meseșenii de Jos, Crasna, Boghiș, Nușfalău, Crasna, Ip și Marca.

Traseul viitoarei autostrăzi A3, proiect aflat în faza de implementare, va îmbunătăți conectivitatea municipiului Zalău către: centrul Transilvaniei și municipiile Cluj-Napoca, Târgu Mureș, Sighișoara, Brașov; București și granița de sud; Municipiul Oradea, vestul țării, cu acces spre Europa Occidentală.

La nivel regional, municipiul Zalău este traversat:

- pe direcția sud-est – nord-vest de DN1F/E81, relaționându-se cu comunele Românași, Sînmihaiu Almașului, Zimbor (DN1G) și județul Cluj, respectiv cu comunele Hereclean, Bocșa, Sărmășag, Bobota și județul Satu-Mare;
- la nord de DN1H, relaționându-se cu comunele Crișeni, Mirșid, orașul Jibou (DN1G) și județul Maramureș, respectiv comunele Hereclean, Vârșoț, orașul Șimleul Silvaniei, comuna Nușfalău (DN19B) și județul Bihor;
- pe direcția sud-vest – nord-est de DJ191C relaționându-se cu comunele Crasna și Meseșenii de Jos, respectiv cu comunele Mirșid și Creaca;
- la sud de DJ108R relaționându-se comuna Agrij (DJ108A) și județul Cluj;
- la sud-est de DC73 relaționându-se cu satul aparținător Stâna.

2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriană

Regiunea de Nord-Vest dispune de un număr mare de aeroporturi comparativ cu alte regiuni europene însă acest lucru se datorează mobilității reduse intraregionale. În



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

regiune există un număr de 4 aeroporturi: Cluj-Napoca, Oradea, Baia Mare și Satu Mare, dintre care primele trei sunt cuprinse în rețeaua TEN-T globală. Dintre acestea, Aeroportul Internațional Cluj-Napoca joacă un rol deosebit de important la nivel regional, preluând peste 90% din traficul total de pasageri. Traficul internațional de pasageri deține peste 80% din total pasageri, restul de aproape 20% fiind pasageri pe rute interne, fapt care atestă potențialul de „hub” pentru jumătatea nordică a României a acestui aeroport.

Municipiul Zalău se află la o distanță de peste 50 de km de toate aceste aeroporturi: 84 km față de aeroportul din Cluj-Napoca, 85 km de cel din Baia Mare, 91 km de cel din Satu Mare și 118 km de cel din Oradea (distanță pe cale rutieră).

2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare

Municipiul Zalău este traversat de CF412 (Carei-Șarmășag-Zalău Nord- Jibou), linie nemodernizată și sub standardele Uniunii Europene, aflându-se la 88 km de Carei și 23 km de Jibou. Din punctul de vedere al rețelei de transport feroviar, municipiul Zalău nu reprezintă un punct de interes, principalul nod feroviar din județ fiind la Jibou. Legăturile pe calea ferată cu județele învecinate sunt deficitare atât cantitativ, cât și din punct de vedere calitativ. Pe calea ferată, Zalăul se află la 159 km de Cluj-Napoca, la 81 km de Baia Mare și la 124 km de Satu Mare. Rezultă astfel, o îngreunare a utilizării transportului feroviar pentru conectarea municipiului Zalău cu alte orașe mari din România datorită calității deficitare și cantității reduse ale acestui tip de deplasare.

În județul Sălaj există 183 de kilometri de linii de cale ferată, în totalitate linii cu ecartament normal, în totalitate neelectrificate. Dintre acestea, 150 de kilometri sunt cu o cale iar 33 de kilometri cu două căi. Conform strategiei de dezvoltare a căilor ferate, cuprinsă în HGR nr. 817/2005, în județul Sălaj, în perioada 2007-2013, nu au fost prevăzute lucrări de investiții importante în domeniul feroviar. Gara Zalău s-a aflat însă în proces de modernizare, în cadrul unui proiect care cuprinde 16 stații propuse spre modernizare, în cadrul Programul Operațional Sectorial Transport 2007-2013.

Dezvoltarea în mică măsură a lucrărilor de întreținere a infrastructurii și modernizare a materialului rulant (învechit și insuficient atât din punct de vedere cantitativ, cât și calitativ), a alterat în mod semnificativ transportul feroviar, atât din punct de vedere al calității, cât și al siguranței, infrastructura feroviară situându-se sub nivelul standardelor Uniunii Europene.



Aceste deficiențe se reflectă într-o scădere constantă a numărului mediu lunar de călători care tranzitează gara CFR Zalău Nord: de la 23.410 în 2011 la 20.212 în 2013 și 17.322 în 2015.

2.4.6 *Lucrari propuse, in limita zonei studiate*

Se modernizeaza circulatia conform documentatiilor intocmite pentru aceasta zona, pentru a putea realiza conexiuni atat la nivel auto, cat si pietonal, dar si in ceea ce priveste transportul public (se vor face conexiunile astfel incat traficul generat de noua dezvoltare sa nu impiedice traficul de tranzit din zona etc.).

Parcarea autovehiculelor se va realiza in incinta, respectandu-se prevederile HG nr. 525 si a normelor locale.

Amplasamentul situat in imediata vecinatate a cladirilor va fi amenajat prin trotuare cu dale (pavele). Structura platformelor se va realiza prin asternerea unui strat de balast compactat cu grosimea de 15 cm, dupa ce in prealabil de pe amplasament a fost decapat stratul vegetal si s-au realizat compactarile terenului.

Pavajul se va realiza cu elemente prefabricate cu grosimea de minim 4-6 cm. asezate pe un strat de nisip de 2 cm. grosime.

Zonele de carosabil se vor executa cu platforme din Beton Armat minim C16/20 si rosturi de tasare, pozate pe un strat compactat de balast cu o grosime de 15 cm, care va fi aplicat doar dupa decopertarea stratului vegetal.

Zonele de carosabil mai pot fi solutionate si prin executarea unui sistem rutier tot cu o infrastructura din piatra sparta si balast peste care sa se aplice beton rutier si strat final.

Pe zonele de extremitati cat si in zone evaluate corespunzator pentru descarcarea apelor pluviale se vor prevedea canale pluviale pereate cu grilaj metalic sau prefabricate de beton la partea superioara.

Apele pluviale rezultate din incinta obiectivului sunt ape conventional curate conform NTPA002.

Spatiile verzi vor fi innierbate dupa terminarea lucrarilor si se vor planta arbusti ornamentali.



2.5 Ocuparea terenurilor

2.1.1 *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

În momentul de față pe terenul de amplasament nu exista nici un fel de constructii, acesta fiind ocupat cu spații verzi și împânzit cu vegetație mică și medie.

2.1.2 *Relationari intre functiuni*

Amplasamentul, prin pozitionarea sa, se dovedeste propice investiei, neproducand nici un fel de disconfort vecinatatilor. Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimina noxe si substante nocive in atmosfera sau in sol.

2.1.3 *Gradul de ocupare al zonei cu fond construit*

In prezent, pe amplasamentul studiat nu exista nici un fel de constructii.

Bilant teritorial

Sconstruitaexistenta = 0,00 mp

Sdesfasurata existenta= 0,00 mp

S teren = 2.813,00 mp

P.O.T. existent = 0,00 %

C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. max. existent LV1 = 20,00 %

C.U.T. max. existent LV1 = 0,50

R_Hmax. existent = D+P+1E

P.O.T. max. propus FM"ILEA" = 35,00 %

C.U.T. max. propus FM"ILEA"= 1,80

R_Hmax. propus = S/D+P+2E+Er

P.O.T. propus in PUZ = 29,86 %

C.U.T. propus in PUZ = 1,49

2.4.4 Aspecte calitative ale fondului construit

În momentul de față pe terenul de amplasament nu există nici un fel de construcții, acesta fiind ocupat cu spații verzi și împânzit cu vegetație mică și medie.

2.4.5 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal vor avea funcțiunea de *Imobile cu funcțiuni mixte – spații comerciale/de servicii și apartamente de locuit*.

2.4.6 Asigurarea cu spații verzi

Se vor asigura spații verzi ornamentale pe terenurile libere din vecinătatea construcțiilor, pe lângă aleile carosabile și pietonale.

2.5.7 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona studiată și nici zonele vecine nu sunt evidențiate cu niciun fel de risc natural.



2.5.8 Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, pentru zona studiată în prezenta documentație, reiese următoarele disfuncționalități :



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

- constructiile vor fi obligate a respecta impunerile studiilor geotehnice cu masuri de protectie impuse.

2.6 Echiparea edilitară

2.1.1 *Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)*

Soluția propusă respectă legislația în vigoare și va fi reprezentată în planșa de Rețele edilitare și în memoriile de specialitate întocmite. Proiectul va respecta avizele operatorilor de rețele edilitare publice din oras.

Imobilul va fi racordat la utilitățile urbane din zonă. Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvată în sistemul de canalizare existent în zonă.

Amplasamentul va fi racordat la rețelele de utilități, alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale.

a. Modul de asigurare și distribuție al apei potabile

Amplasamentul va fi conectat la rețeaua de utilități prin urmare alimentarea cu apă rece a construcțiilor se va asigura prin racordarea la utilitățile urbane din zonă de apă existentă. La intrarea în clădiri se va monta un apometru general, conform avizului regiei locale de distribuție, urmând mai apoi a se monta contoare individuale pentru fiecare spațiu/apartament.

b. Modul de asigurare al apei calde curente

Prepararea apei calde menajere din incintă va fi realizată local cu ajutorul centralelor termice. Grupurile sanitare sunt finisate cu gresie ceramică portelanată antiderapantă și faianță, dotate cu obiecte sanitare și armături corespunzătoare unui standard ridicat.

c. Colectarea și îndepărtarea apelor uzate

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate către rețeaua existentă în zonă.

Apele de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare a aerului vor fi preluate de instalația de canalizare condens existentă, separată de celelalte instalații de canalizare (menajera și pluvială). Pentru preluarea condensului se vor utiliza conducte din polipropilenă îmbinate cu mufe și garnituri din cauciuc.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

Apele meteorice care provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor vor fi evacuate în rețeaua de canalizare. Acoperișul clădirilor vor fi prevăzute cu pante de curgere către receptorii de apă meteorică/ sistemul de jgheaburi și burlane. Apele pluviale sunt considerate convențional curate și se descarcă direct fără preepurare în rețeaua de canalizare și, de aici, prin intermediul unui cămin racord de apă meteorică, se vor evacua în rețeaua strădală de canalizare. Rețeaua de canalizare pluvială internă va fi separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere internă.

Apele accidentale provenite de pe suprafețele parcajelor vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseală și evacuate în rețeaua de canalizare a orașului.

Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta normele prevăzute în NTPA002 – 2002.

d. Alimentarea cu energie termică

Încalzirea spațiilor închise va fi asigurată prin centrale termice proprii, care vor funcționa cu gaze naturale.

e. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă.

f. Telecomunicații

Racordul telefonic se va realiza la rețelele existente în zonă.

g. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

h. Evacuarea rezidurilor menajere solide

Depozitarea gunoierului menajer se va face în spațiile special amenajate ce se vor amenaja în incintă. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deseuri se face în saci de material plastic, cu sortare prealabilă, transportați cu ajutorul carucioarelor speciale la gospodăria de gunoi. Deseurile sunt depozitate în europubele de unde sunt ridicate zilnic, conform contractului încheiat de către beneficiar cu societatea specializată. Evacuarea gunoierului și a resturilor menajere nu se intersectează cu fluxul de aprovizionare – preparare – servire produse alimentare.



2.1.2 *Principalele disfuncționalități*

În zona nu s-au identificat disfuncționalități din punct de vedere al echipării edilitare.

2.7 Probleme de mediu

2.1.1 *Relația cadrul-natural – cadrul construit*

Planul Urbanistic Zonal urmărește ca amplasamentul construcțiilor prevăzute a se realiza în zona studiată și încadrarea soluției adoptate în cadrul natural/construit.

2.1.2 *Evidențierea riscurilor naturale și antropice*

Zona nu prezintă fenomene de riscuri naturale; de asemenea ea este ferită până în prezent de factori poluanți. Nu au fost înregistrate alunecări active sau inundații.

Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimină noxe și substanțe nocive în atmosferă sau în sol. La proiectare și în exploatare se vor respecta prevederile de protecție a mediului prevăzute de legislația în vigoare pentru evitarea poluării mediului prin degajări de substanțe nocive în aer, apă și sol.

În exploatare se va prevedea evitarea riscului de producere a substanțelor nocive sau insalubre de către instalațiile de încălzire și ventilare și crearea de posibilități de curățire a instalațiilor care să împiedice apariția și dezvoltarea acestor substanțe.

Crearea unui mediu hidrotermic optim implică asigurarea unei ambiante termice globale și locale atât în regim de iarnă cât și în regim de vară. Asigurarea mediului hidrotermic trebuie corelată cu asigurarea calității aerului și optimizarea consumurilor energetice.

Igiena evacuării gunoaielor implică soluționarea optimă a colectării și depozitării deșeurilor menajere, astfel încât să nu fie periclitată sănătatea oamenilor.

2.7.2.1 PROTECȚIA MEDIULUI

Sursele de poluare zonala sunt reprezentate, în special, prin produși de ardere a carburanților în motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi în suspensie, aldehide, hidrocarburi volatile, plumb). Influența acestora va fi mult diminuată prin proiectarea de spații verzi. În zona studiată se vor executa plantări de arbori și arbuști, conform unor viitoare proiecte de amenajare peisajeră. Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselecțate și depozitate în containere închise



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate si sunt detaliate mai jos. Se va respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului.

Protectia calitatii apelor:

Pe timpul executiei: Pe timpul executiei se urmareste minimizarea consumului de apa prin utilizarea rationala a apei, cat si decantarea apelor uzate in reseaua publica fara poluanti. Pe timpul transportului pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apa cu impuritati din sol, astfel incat sa nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public. Sursele de poluare pot fi numai in situatii accidentale, fisurarea canalizarii si infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substantelor chimice interzise din neglijenta personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele si legislatia in vigoare dar si cei care lucreaza sub-anteprenor.

Pe timpul functionarii: Asa cum a fost prezentata la capitolul **Utilitati** evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea in reseaua publica stradala. Pentru parcaje, apele pluviale vor fi preluate prin intermediul sistemului de tip Geiger si evacuate in reseaua de canalizare a orasului. Toate apele deversate in reseaua publica de canalizare vor respecta normele prevazute in NTPA002 – 2002.

Protectia aerului:

Pe timpul executiei: Pe timpul executie se urmareste ca disconfortul creat in timpul sapaturii, din degajarea prafului, sa se reduca prin stropiri succesive cu apa a stratelor de sol excavat. Pe timpul transportului pamantului din excavatii se va acoperii camionul cu o prelata, pentru diminuarea antrenarii particulelor de praf. Sursele de poluare pot fi la interior, numai daca nu se folosesc vopseluri pe baza de apa, dar si din sudura partilor metalice. Pentru evitarea acestora se propune achizitionarea vopselurilor pe baza de apa in proportia cea mai mare, minimizarea degajarii compusilor organici volatili, achizitionarea partilor constructive vopsite deja.

Pe timpul functionarii: Sursa de poluare a aerului sunt centralele termice. Se vor monta centrale termice omologate din punct de vedere tehnic si calitativ. Se vor respecta limitele admisibile din legislatia in vigoare Ord. 462/1993.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Pe timpul executiei: Sursele posibile de poluare fonica sunt in timpul sapaturii. Se propune respectarea in executie a regulamentului intern:

-Respectarea programului de functionare avizat de Primaria Municipiului Zalau.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

-Minimizarea zgomotului produs de utilaje prin functionarea rationala, nu se permite stationarea cu motorul pornit .

Sursa de poluare fonica prin zgomot puternic poate fi accidentala, prin scapare, ciocnire, spargere a elementelor de constructii, se va incerca eliminarea prin instruire personalului angajat si subcontractorilor.

Pe timpul functionarii: Singura sursa de poluare fonica poate fi data de instalatia de ventilatie si instalatia de climatizare, echipamente care sunt conform normelor europene din punct de vedere al respectarii normelor privind normele de poluare. Se vor respecta limitele admisibile din legislatia in vigoare STAS 10009/1988, STAS 6156/1986.

Protectia impotriva radiatiilor:

Nu este cazul

Protectia solului si a subsolului:

Pe timpul executiei: Pentru protectia solului si a apei, in organizarea de santier se vor efectua urmatoarele lucrari / masuri de protectie:

- imprejmuire cu gard a incintei organizarii de santier; delimitarea fizica se va face astfel cu exactitate pentru a nu produce distrugerii inutile de teren;

- alimentarea cu carburanti, repararea si intretinerea mijloacelor de transport si a utilajelor folosite pe santier se vor face numai la societati specializate si autorizate;

- se vor evita pierderile de carburanti sau lubrifianti la stationarea utilajelor; astfel ca, toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;

- organizarea de santier va dispune de toalete ecologice, iar constructorul va avea in vedere intretinerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firma autorizata;

- la parasirea incintei organizarii de santier, roțile autovehiculelor se vor curata pe rampa spalare auto;

- constructorul va trebui sa respecte conditiile de mediu si de executie a lucrarilor impuse prin caietul de sarcini pentru realizarea lucrarilor. Prevenirea oricarei poluari accidentale prin instruiiri periodice si fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de cate ori este nevoie.

Pe timpul functionarii:

Asa cum am aratat si in cazul protectiei apelor, impotriva materiilor organice provenite in urma desfasurarii acestui gen de activitate care ar putea sa contribuie la contaminarea solului si subsolului, s-au luat masuri prin realizarea a unui separator pentru preintampinarea contaminarii solului si a subsolului.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

In rest, nu se poate impacta solul si subsolul decat accidental prin:

- Poluarea spatiului verde de catre persoane rau intentionate cu deseuri solide sau lichide;

- Fisurarea retelei de canalizare prost executata.

Daca, vor aparea astfel de accidente se vor remedia, iar prejudiciul va fi suportat conform legii. Se va respecta legislatia privind poluarea mediului Ord. 756/1997.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

Obiectivul nu va afecta ecosistemele terestre si acvatice, in executie si nici in functionare.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Obiectivul nu va afecta alte obiective de interes public, zona de locuit, zona de agrement si culturala, pentru ca se vor lua toate masurile de diminuare a surselor de poluare.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

Pe timpul executiei: Deseurile se vor colecta (numai in incinta gospodarii de deseuri inscriptionata cu containere special amenajate pentru fiecare tip de deeu) provizoriu si selectiv, conform HG 856/2002, principalele tipuri rezultate in timpul executiei sunt:

Menajer, ambalaje, beton asfaltic concasat din parcare existenta, plastic, feroase, neferoase, cartoane, material vegetal

Singurul deeu care poate fi refolosit (calitatea lui o va stabili constructorul dupa demolare) este betonul asfaltic concasat, care poate fi utilizat in refacerea cailor de acces pentru noua investitie.

Pe timpul functionarii: Din activitatile desfasurate se vor produce deseuri menajere si deseuri alimentare generate de zonele incintei. Deseurile generate se vor depozita local in containere speciale. Deseurile vor fi preluate de firme specializate, contractate in acest sens. Se va respecta toata legislatia in vigoare privind deseurile L211/2011, HG 856/2002, HG 621/2005.

Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:

Pe timpul executiei: Se vor utiliza substante chimice precum: vopsea, grunduri, vaseline etc. Se incearca folosirea acestor produse din ce in ce mai ecologice pentru mediu inconjurator dar si protejand personalul angajat. Este interzisa deversarea resturilor



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

de substante chimice la canalizare sau direct pe sol, cat si reutilizarea ambalajelor dupa consumarea produselor.

Pe timpul functionarii: Obiectivul nu va genera substante sau preparate chimice periculoase. Pentru igienizarea si curatarea pardoselilor si a grupurilor sanitare se va utiliza detergent biodegradabil.

2.8 Opțiuni ale populației

Populatia din zona nu este afectata negativ de schimbarea statutului functional pentru suprafata de teren studiat. Beneficiarii contribuie la dezvoltarea urbanistica a zonei si a localitatii, aspect important in contextul actual.

Documentația PUZ va respecta Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Ordinul 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, Regulamentul Local de Urbanism și celelalte Legi, Norme și Normative specifice documentațiilor de urbanism.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

In conformitate cu prevederile P.U.G., studiul topografic si studiul geotehnic, cat si cu punctele de vedere ale beneficiarului s-au stabilit urmatoarele necesitati :

- protectia mediului si a vecinatatilor;
- rezolvarea functionala si a relatiilor intre obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a zonei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari in localitate si in peisaj;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale in corelatie si racordare cu cea existenta in zona;
- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.



3.2 Prevederi ale P.U.G.-Planului Urbanistic General

În prezent, terenul studiat se află în intravilanul municipiului Zalau, iar conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul (aprobat prin HCL 33/2019), acesta se află în ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI (cu max. D+P+M sau D+P+1), RETRASE DE PE ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU. În imediata vecinătate a acestuia există construcții, cu caracter rezidențial (locuințe individuale și locuințe colective).

3.3 Valorificarea cadrului natural

După realizarea investiției, terenurile rămase libere în vecinătatea construcțiilor, vor fi amenajate ca spații verzi, cu gazon, arbori și arbuști.

3.4 Modernizarea circulației

S-a prezentat în capitolul 2.4. – CIRCULAȚIA.

3.5 Zonificare funcțională – Reglementări, Bilanț teritorial, Indici urbanistici

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat în prezent în intravilanul Municipiului Zalau, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 161/2020, fiind alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **2.813,00 m²** fiind înscris în Cartea Funciara nr. 56659 având nr. cad. 56659, aflat în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat în zona strazii Alexandru Ioan Cuza, iar – până la reglementarea strazii conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul (aprobat prin HCL 33/2019) – accesul se face din strada Kossuth Lajos, prin servitute de trecere pe imobilul cu nr. cad. 2665/2, înscris în Cartea Funciara nr. 52020 Zalau (provenită din C.F. pe hartie nr. 3348/N Zalau), cu lungimea de 15 ml și lățimea de 5 ml, imobil aflat în proprietatea numitorilor Pop Gheorghe și soția Pop Maria. În prezent, pe amplasamentul studiat, nu există construcții.

Bilanț teritorial

Sconstruită existentă = 0,00 mp

Sdesfasurată existentă = 0,00 mp

S teren = 2.813,00 mp



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

P.O.T. existent = 0,00 %

C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. max. existent LV1 = 20,00 %

C.U.T. max. existent LV1 = 0,50

R_Hmax. existent = D+P+1E

P.O.T. max. propus FM"ILEA" = 35,00 %

C.U.T. max. propus FM"ILEA" = 1,80

R_Hmax. propus = S/D+P+2E+Er

P.O.T. propus in PUZ = 29,86 %

C.U.T. propus in PUZ = 1,49

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apa

Amplasamentul va fi conectat la rețeaua de utilități prin urmare alimentarea cu apă rece a construcției se va asigura prin racordarea la utilitățile urbane din zona de apă existentă. La intrarea în clădire se va monta un apometru general, conform avizului regiei locale de distribuție, urmând mai apoi să se monteze contoare individuale pentru fiecare spațiu/apartament.

3.6.2 Canalizare menajeră

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate către rețeaua existentă în zonă.

Apele de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare a aerului vor fi preluate de instalația de canalizare condens existentă, separată de celelalte instalații de canalizare (menajeră și pluvială). Pentru preluarea condensului se vor utiliza conducte din polipropilenă îmbinate cu mufe și garnituri din cauciuc.

Apele meteorice care provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii vor fi evacuate în rețeaua de canalizare. Acoperișul clădirii va fi prevăzut cu pante de curgere către receptorii de apă meteorică/ sistemul de jgheaburi și burlane. Apele pluviale sunt considerate convențional curate și se descarcă direct fără preepurare



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAМЕНTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

in rețeaua de canalizare și, de aici, prin intermediul unui cămin racord de apă meteorică, se vor evacua în rețeaua strădală de canalizare. Rețeaua de canalizare pluvială internă va fi separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere internă.

Apele accidentale provenite de pe suprafețele parcajelor vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseală și evacuate în rețeaua de canalizare a orașului.

Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta normele prevăzute în NTPA002 – 2002.

3.6.3 Alimentație cu energie electrică

Alimentația cu energie electrică va fi asigurată prin racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă.

3.6.4 Alimentație cu agent termic

Încalzirea spațiilor închise va fi asigurată prin centrale termice proprii, care vor funcționa cu gaze naturale.

3.6.5 Gospodărie comună

Depozitarea gunoierului menajer se va face în spațiile special amenajate ce se vor amenaja în incintă. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deseuri se face în saci de material plastic, cu sortare prealabilă, transportați cu ajutorul carucioarelor speciale la gospodăria de gunoi. Deseurile sunt depozitate în europubele de unde sunt ridicate zilnic, conform contractului încheiat de către beneficiar cu societatea specializată. Evacuarea gunoierului și a resturilor menajere nu se intersectează cu fluxul de aprovizionare – preparare – servire produse alimentare.

3.7 Protecția mediului

Activitatea propusă nu va avea un impact negativ asupra mediului.

3.8 Obiective de utilitate publică

Sunt prezentate în planșa corespunzătoare.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea urbanistica propune determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare amplasării unor imobile cu funcțiuni mixte, cuprinzând spații comerciale/de servicii și apartamente de locuit, a reglementării și urbanizării zonei studiate, amenajarea zonei cu circulații auto și pietonale, spații verzi, cât și realizarea numărului necesar de locuri de parcare necesare obiectivelor propuse, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Planul urbanistic zonal constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și soluționarea disfuncționalităților inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodată amplasamentul construcțiilor prevăzute a se realiza în zona studiată și încadrarea soluției adoptate în ansamblul natural.

În conformitate cu prevederile P.U.G, s-au stabilit următoarele necesități:

- protecția mediului și a vecinătăților;
- rezolvarea funcțională și a relațiilor între obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei;
- integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări în localitate și în peisaj;
- organizarea circulației carosabile și pietonale în corelație și racordare cu cea existentă în zonă;
- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.
- zonarea funcțională a parcelei.

Întocmit,
stud. arh. Cristian-Andrei MOSI

Verificat,
arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN



Volumul II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1 ROLUL RLU

R.L.U. este partea documentatiei de urbanism, avand caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe intreaga zona studiata.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata.

La baza elaborarii 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 Zalau, terenul este situat in intravilanul municipiului.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a constructiilor si echiparea edilitară pentru terenul situat, pe care este propusa amplasarea obiectivului(-elor) prevazut(e) in zona PUZ.

Odata aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administratiei publice locale si va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul constructiei.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil pentru o perioada de 10 ani de la data aprobării lui de către Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute în conformitate cu prevederile legale in vigoare.

2 BAZA LEGALĂ

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

- GM-007-2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administratiei Publice si MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populatiei;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;

- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;

- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protectie civilă a documentatiilor de investitii în constructii;

- Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;

- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata;

- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;

- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului;

- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;

- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mica;

- 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 protectia animalelor în timpul sacrificarii si 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 animala.

Planul urbanistic zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, rezultate din analiza situatiei existente si solutionarea disfunctionalitatilor inerente, rezultate din tema de



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

proiectare, stabilind totodata amplasamentul constructiilor prevazute a se realiza in zona studiata si incadrarea solutiei adoptate in ansamblul natural.

3 DOMENIUL DE APLICARE

Amplasamentul pentru care se solicita reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat in prezent in intravilanul Municipiului Zalau, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 161/2020, fiind alcatuit in prezent din Teren intravilan in suprafata totala de **2.813 ,00 m²** fiind insris in Cartea Funciara nr. 56659 având nr. cad. 56659, aflat în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat in zona strazii Alexandru Ioan Cuza, iar – pana la reglementarea strazii conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul (aprobat prin HCL 33/2019) – accesul se face din strada Kossuth Lajos, prin servitute de trecere pe imobilul cu nr. cad. 2665/2, inscris in Cartea Funciara nr. 52020 Zalau (provenita din C.F. pe hartie nr. 3348/N Zalau), cu lungimea de 15 ml si latimea de 5 ml, imobil aflat in proprietatea numitilor Pop Gheorghe si sotia Pop Maria. In prezent, pe amplasamentul studiat, nu exista constructii.

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru **CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMEJANARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

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

Conditionarile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitara, cai de comunicatii si zonificarea teritoriului, reglementarile de dezvoltare urbana si obiectivele de utilitate publica 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 autorizatie de construire

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



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

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

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

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

II. REGULI DE BAZĂ 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.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicand baltirea la teren a acestora.

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 groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene;
- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistreaza 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 de autoritatile competente. 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

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATII, OPERAȚIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

plin, materiale utilizate, învelitoarea, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor și zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau național, se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național.

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 - republicată (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 există construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

În zona nu există 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, apă, 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, surpari 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.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice intocmite in acest scop.

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 constructiile 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.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

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

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice. In 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 intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

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

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

- Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii 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 caile de comunicatie a constructiilor/perdelor de protectie se va face astfel incat sa nu fie periclitata vizibilitatea participantilor 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 permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.



Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, 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. Panta 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 parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din 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;

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



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITATI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

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 obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

Noile bransamente 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 maririle 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 bransare 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 orașului dacă legea nu dispune altfel.

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

9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism) este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

- conditiile cadrului natural;
- functiunea principala a zonei care sunt amplasate;
- folosinta terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea, modul de dezvoltare istorica, functiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
- posibilitatile de realizare a echiparii 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 etanse vidanjabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter provizoriu până la realizarea rețelelor edilitare publice (nu se aplica in cazul de fata).

Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

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, intră 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 REALIZAREA DE 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 exigente 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 a unităților comerciale și de servicii / locuire.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE „ILEA” – Subzona Funcțiunilor Mixte „Ilea” (FM,„ILEA”)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE „ILEA

12 GENERALITĂȚI

Art. 1 – ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE „ILEA” – Subzona Funcțiunilor Mixte „Ilea” (FM,„ILEA”)

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter comercial și de servicii la nivelul demisolului/parterului și apartamente de locuit la parter, respectiv la etajele 1, 2 și 3.

- Locuinte colective (apartamente de locuit);
- Spații comerciale/de servicii, galerii comerciale, market;
- Servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei cu caracter central, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- Agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinarie etc.
- Posta și telecomunicații (releu infrastructură);
- Edituri, centre media;
- Activități asociative diverse;
- Centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- Spații pentru târguri și expoziții;
- Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar;
- Birouri



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

- Funcțiuni specifice zonei etc.

Art. 3 – Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: locuințe individuale/cuplate/insiruite, circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție.

13 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

Pentru toate utilizările permise la art. 4 se va obține acordul de mediu.

Art. 6 – Utilizări interzise

- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- abatoare;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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;



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

- 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;

14 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile parcelele având minim 750,00 mp și un front la stradă de minim 20,00 m pentru locuințele colective mici, respectiv 500,00 mp pentru locuințele individuale/cuplate/însiruite și un front la stradă de minim 12,00 m.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație. Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;
- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF;

pe fiecare parte a acestora.

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5,00 m.

Art. 11 Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor/ unele fata de altele

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 5,00 m față de limita principală; se vor asigura retrageri fata de limitele laterale și fata de limita posterioara de min. 5,00 m; amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanța de min. 10,00 m). Pentru locuințele individuale/cuplate/însiruite, se vor respecta retragerile fata de limitele laterale/posterioara, respectiv distanța între acestea, potrivit prevederilor Codului Civil, cu respectarea normelor privind prevenirea și stingerea incendiilor.

Pentru nivelul(rile) subteran(e) se vor respecta retragerile conform Codului Civil, fara a afecta proprietatile invecinate.

Art. 12 Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale

Se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de funcțiunile propuse ale construcțiilor.

Art. 13 Circulații/ accese carosabile

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

Art. 14 Circulatii/ 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. Panta 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.

Panta 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

Totalul locurilor de parcare este conform NP 051-2012(Revizuire NP 051/2000), asigurandu-se minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament rezultat, asigurandu-se totodata un numar suficient de locuri de parcare pentru public, precum si pentru



vizitatori, conform planului de situație anexat documentației, toate în conformitate cu normele și legislația în vigoare la data elaborării prezentei documentații.

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim propus este de Subsol/Demisol+Parter+3Etaje, cu înălțimea maximă admisă de 15,00 m.

Art. 17 Aspectul exterior al clădirilor

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

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 fridelor de bransament (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.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

Art. 19 Spatii plantate

Spatiile verzi propuse pe amplasamentul necesar investitiei, vor respecta normele locale si se vor amenaja corespunzator.

Art. 20 Imprejmuiri

Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,10 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 35,00 %.

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de inaltime)

CUT = max. 1,80.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

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

Întocmit,
stud. arh. Cristian-Andrei MOSI

Verificat,
arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

A01 - PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

suprapunere ortofotoplan

MUNICIPIUL ZALAU

scara 1: 2 000

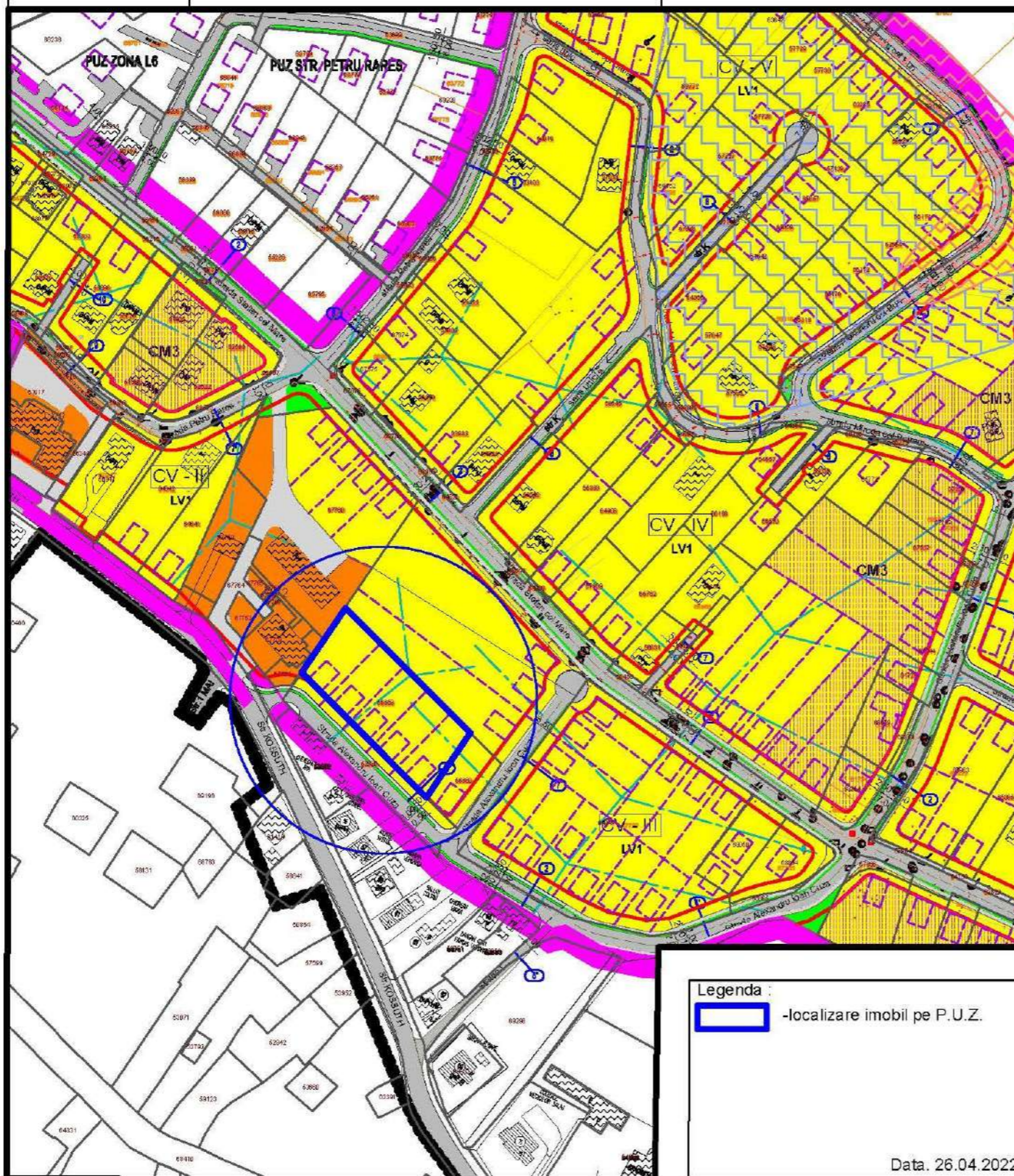


Întocmit:
SC URMA PROIECT SRL
L.S.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
suprapunere P.U.Z. modificare rețele stradale P.U.Z. Ferma Pomicolă Meseș

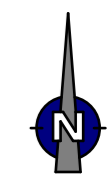
scara 1:2500

Carte funciara	Nr. top/cad	Conform documentatiei cadastrale intocmite de persoana autorizata
56659 Zalau	cadastral 56659	



Legenda:
 -localizare imobil pe P.U.Z.

Data. 26.04.2022



Accelerăția terenului: $a_g=0.10g$ Perioada de colț: $T_c=0.7s$

Acest proiect este proprietatea S.C. URMA PROIECT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.



URMA PROIECT

- ▲Urbanism
- ▲Arhitectură
- ▲Structură
- ▲Design interior
- ▲Asistență tehnică

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

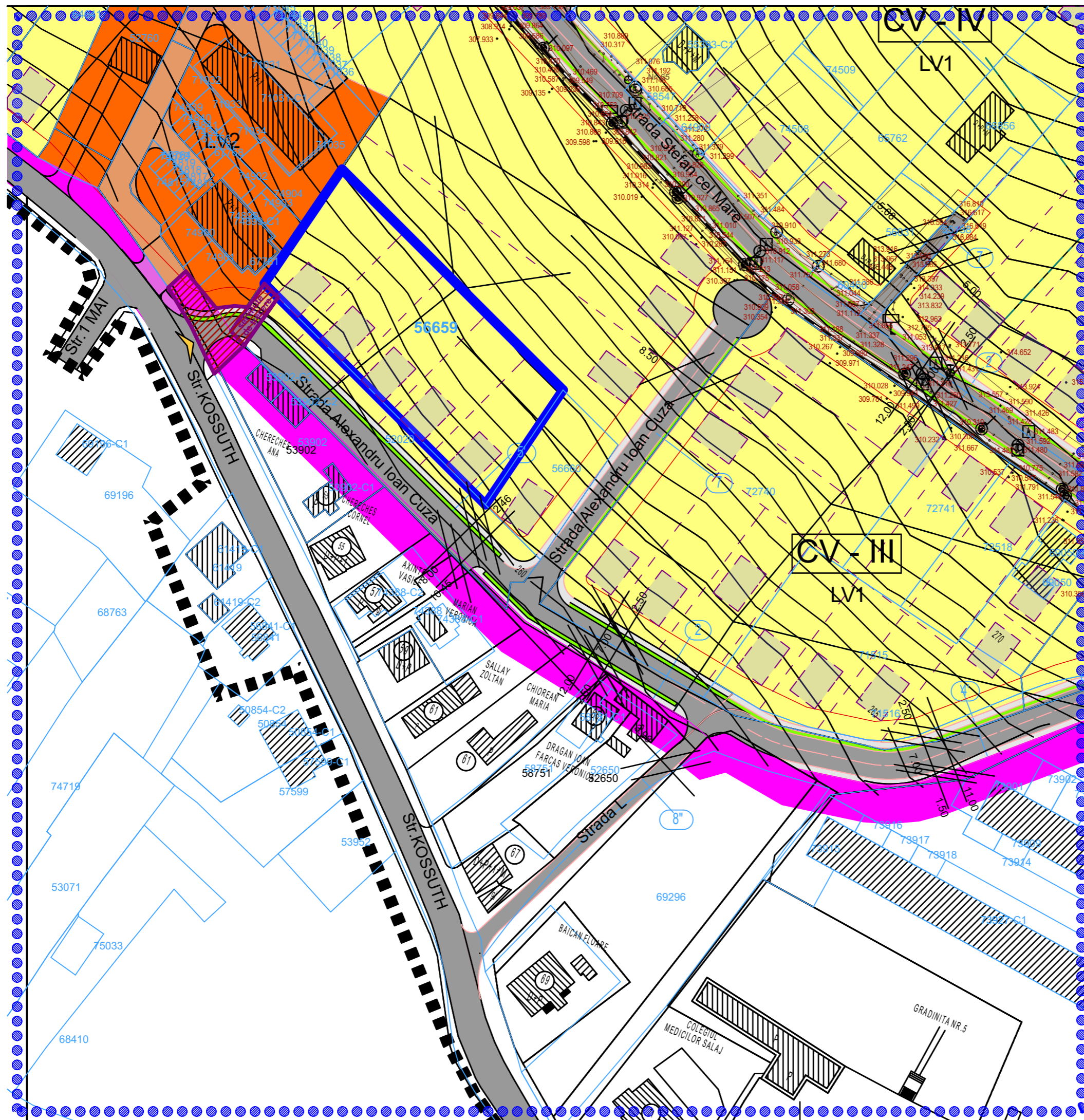
Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ILEA GEORGE-BOGDAN și soția
	ILEA CRISTINA-IULIA
	Mun. Zalău, Str. Corneliu Coposu, nr. 20, bl. 7, ap.7, jud. Sălaj

PROIECT NR. 1 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚIIL VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj
-----------------------------	--

ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT P.U.Z.	INCADRAREA IN TERITORIU
SCARA 1:2500	
Planșa U0 2	



LEGENDA

- INTRAVILAN EXISTENT PUG ZALAU
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PUZ FERMA POMICOLA MESES
- ALINIAMENT PROPUIS

ZONE FUNCTIONALE

- IS ZONA INSTITUTII SI SERVICII
- LV1 ZONA LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME (D+P+M, P+E+M)
- LV2 ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME (D+P+1E+M, P+2E+M)
- CM3 SUBZONA MIXTA DE LOCUINTE SI ACTIVITATI COMPLEMENTARE DE COMERT SI SERVICII
- ZONA AFERENTA GOSPODARIEI COMUNALE
- ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI AMENAJATE
- TEREN LIBER NEDONSTRUIT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA
- CIRCULATIE CAROSABILA PROPUISA
- CONSTRUCTII PROPUSE IN ZONA I- fara restrictii geo
- CONSTRUCTII PROPUSE IN ZONA II- cu restrictii geo
- CONSTRUCTII PROPUSE IN ZONA III- cu restrictii geo

CV I - XX

- CVI-XX
- COPAC
- REGIM DE INALTIME
- NUMAR POSTAL
- IDENTIFICARE PROPRIETAR
- CAPAC CAMIN CANALIZARE
- STALP ELECTRIC

DRENURI EXISTENTE

- REGULARIZARE TORENT
- TALUZ PROPUS
- RIGOLA
- ZID DE SPRJIN
- ZONA PROTECTIE LEA 20 KV
- DELIMITARE ZONA DE PROTECTIE SANITARA APE (15m)
- PROFILURI CARACTERISTICE DE STRAZI
- PUNCT GOSPODARESC
- PUNCT COLECTARE SELECTIVA
- PARCAIE
- SPATII VERZI SI PLANTATI DE ALINIAMENT
- ACCES PE PROPRIETATE

Accelerația terenului: $a_g=0.10g$ Perioada de colț: $T_c=0.7s$

Acest proiect este proprietatea S.C. URMA PROIECT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

URMA PROIECT

- ▲Urbanism
- ▲Arhitectură
- ▲Structură
- ▲Design interior
- ▲Asistență tehnică

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ILEA GEORGE-BOGDAN și soția
	ILEA CRISTINA-IULIA
	Mun. Zalău, Str. Corneliu Coposu, nr. 20, bl. 7, ap.7, jud. Sălaj

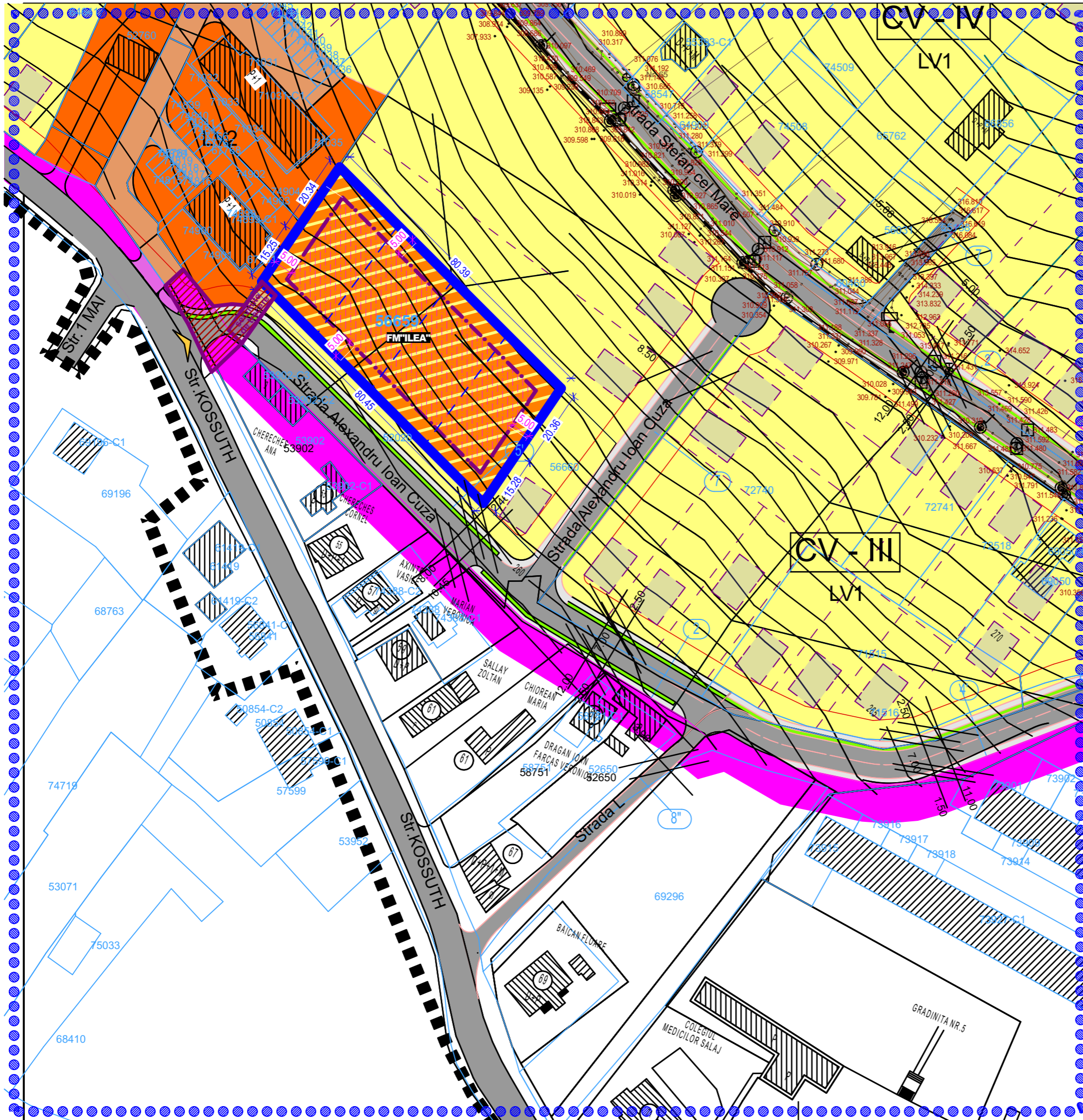
PROIECT NR. 1 / 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE

Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj

ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT	SITUAȚIA EXISTENTA
P.U.Z.	
SCARA 1:1000	
Planșa U0 3	



LEGENDA

- Limita zona studiata si reglementata
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z.
- Limita P.U.Z. Ferma Pomicola "Mesesul"
- FM"ILEA" Zona Functiunilor mixte "ILEA"
- Zona edificabila
- Constructii proiectate in limita P.U.Z.
- ▲ Acces pe parcela

BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial
 Sconstruitaexistenta = 0,00 mp
 Sdesfasurata existenta= 0,00 mp
 S teren = 2.813,00 mp
 P.O.T. existent = 0,00 %
 C.U.T. existent = 0,00
 P.O.T. max. existent LV1 = 20,00 %
 C.U.T. max. existent LV1 = 0,50
 R_Hmax. existent = D+P+1E
 P.O.T. max. propus FM"ILEA" = 35,00 %
 C.U.T. max. propus FM"ILEA" = 1,80
 R_Hmax. propus = S/D+P+2E+Er
 P.O.T. propus in PUZ = 29,86 %
 C.U.T. propus in PUZ = 1,49

Acceleratia terenului: a_g=0.10g **Perioada de colt: T_c=0.7s**

Acest proiect este proprietatea S.C. URMA PROIECT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

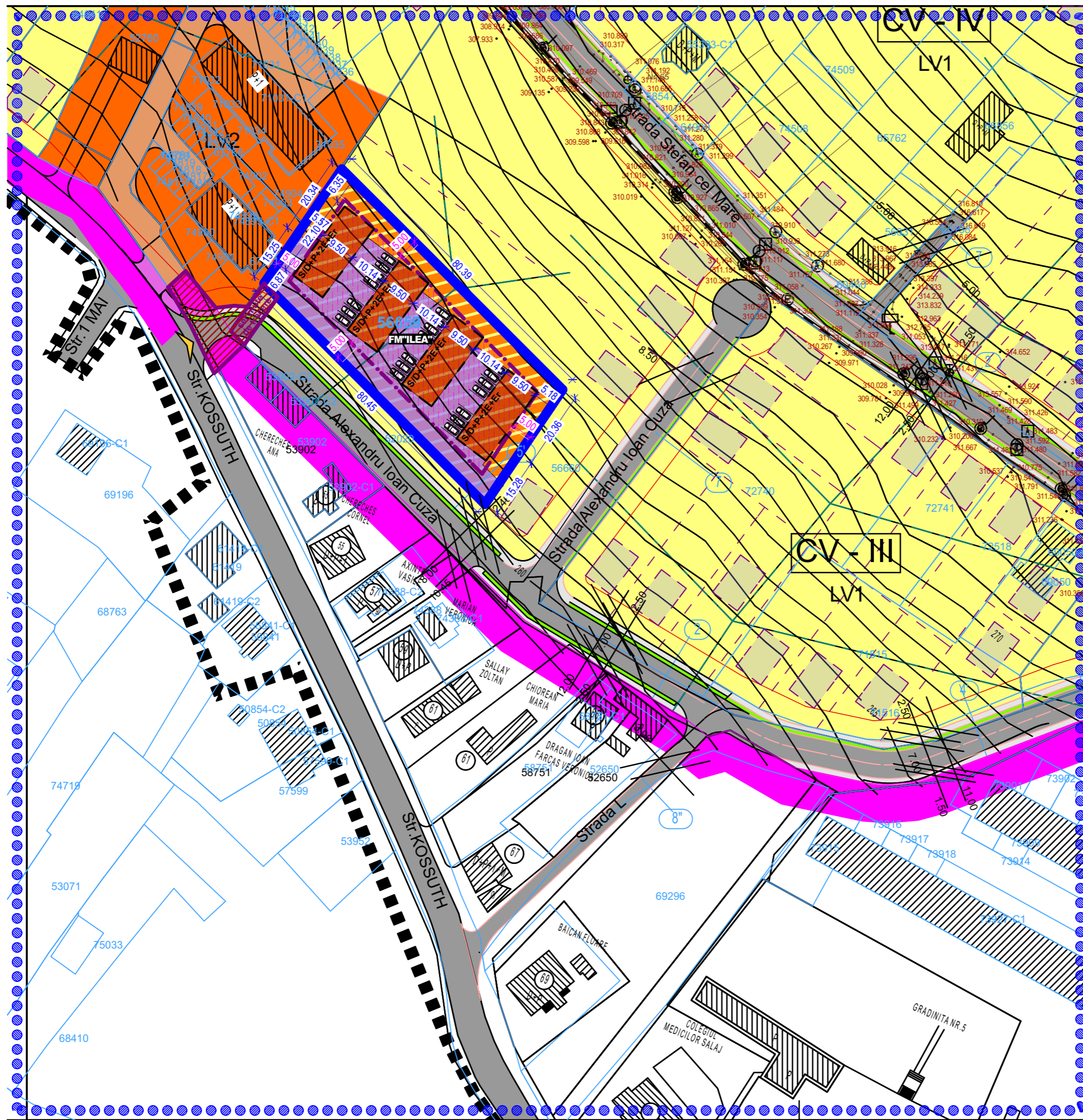
URMA PROIECT

▲Urbanism
 ▲Arhitectură
 ▲Structură
 ▲Design interior
 ▲Asistență tehnică

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA Mun. Zalău, Str. Corneliu Coposu, nr. 20, bl. 7, ap.7, jud. Sălaj
PROIECT NR. 1 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE
SCARA 1:1000	
Planșa U0 4	



LEGENDA

- Limita zona studiata si reglementata
- - - - Limita amplasamentului care a generat P.U.Z.
- Limita P.U.Z. Ferma Pomicola "Mesesul"
- FM"ILEA" Zona Funciunilor mixte "ILEA"
- Zona edificabila
- Constructii proiectate in limita P.U.Z.
- ▲ Acces pe parcela

BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial

Sconstruitaexistenta = 0,00 mp
 Sdesfasurata existenta = 0,00 mp
 S teren = 2.813,00 mp
 P.O.T. existent = 0,00 %
 C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. max. existent LV1 = 20,00 %
 C.U.T. max. existent LV1 = 0,50
 R_Hmax. existent = D+P+1E

P.O.T. max. propus FM"ILEA" = 35,00 %
 C.U.T. max. propus FM"ILEA" = 1,80
 R_Hmax. propus = S/D+P+2E+Er

P.O.T. propus in PUZ = 29,86 %
 C.U.T. propus in PUZ = 1,49

Acceleratia terenului: a_g=0.10g Perioada de colt: T_c=0.7s

Acest proiect este proprietatea S.C. URMA PROIECT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

URMA PROIECT

- ▲Urbanism
- ▲Arhitectură
- ▲Structură
- ▲Design interior
- ▲Asistență tehnică

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ
 Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

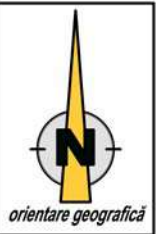
BENEFICIAR INVESTIȚIE	ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA
	Mun. Zalău, Str. Corneliu Coposu, nr. 20, bl. 7, ap.7, jud. Sălaj

PROIECT NR. 1 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj
-----------------------------	---

ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI

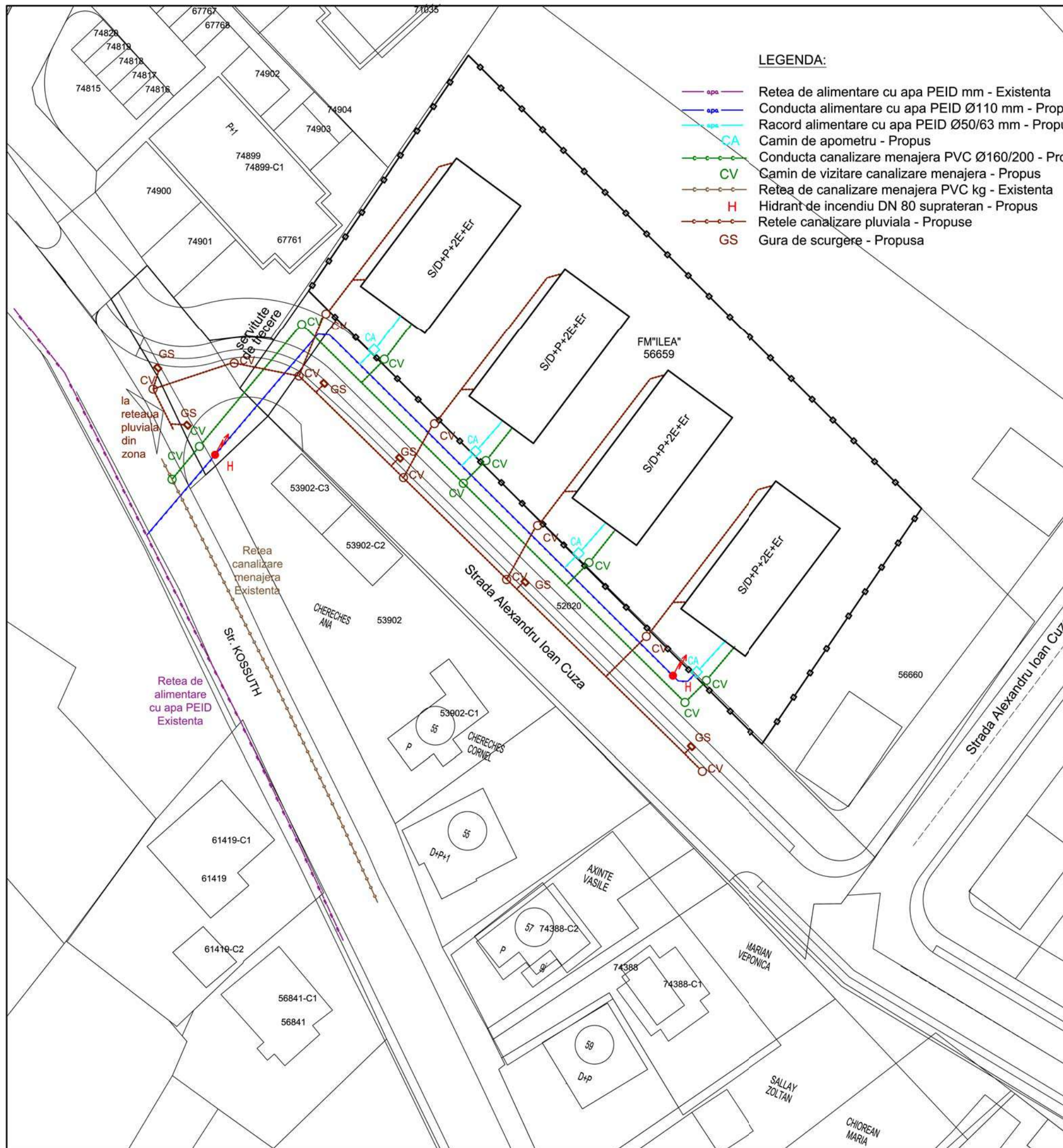
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA
SCARA 1:1000	
Planșa U07	

PLAN DE SITUATIE
Alimentare cu apa si canalizare
scara 1:500



LEGENDA:

- apa Retea de alimentare cu apa PEID mm - Existenta
- apa Conducta alimentare cu apa PEID Ø110 mm - Propusa
- apa Racord alimentare cu apa PEID Ø50/63 mm - Propus
- CA Camin de apometru - Propus
- CV Conducta canalizare menajera PVC Ø160/200 - Propusa
- CV Camin de vizitare canalizare menajera - Propus
- Retea de canalizare menajera PVC kg - Existenta
- H Hidrant de incendiu DN 80 suprateran - Propus
- Retele canalizare pluviala - Propuse
- GS Gura de scurgere - Propusa



Acceleratia terenului: $a_g=0.10g$ Perioada de colt: $T_c=0.7s$

Acest proiect este proprietatea S.C. URMA PROIECT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.



URMA PROIECT

- ▲Urbanism
- ▲Arhitectură
- ▲Structură
- ▲Design interior
- ▲Asistență tehnică

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE
ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA
Mun. Zalău, Str. Corneliu Coposu, nr. 20, bl. 7, ap.7, jud. Sălaj

PROIECT NR. 1 / 2022
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE
Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj

ȘEF PROIECT ing. Ionuț D. MOISI

COORD. R.U.R. arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

PROIECTAT ing. Vasile PRODAN

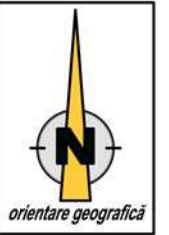
FAZĂ PROIECT P.U.Z.

SCARA 1:1000

Planșa U5 .1

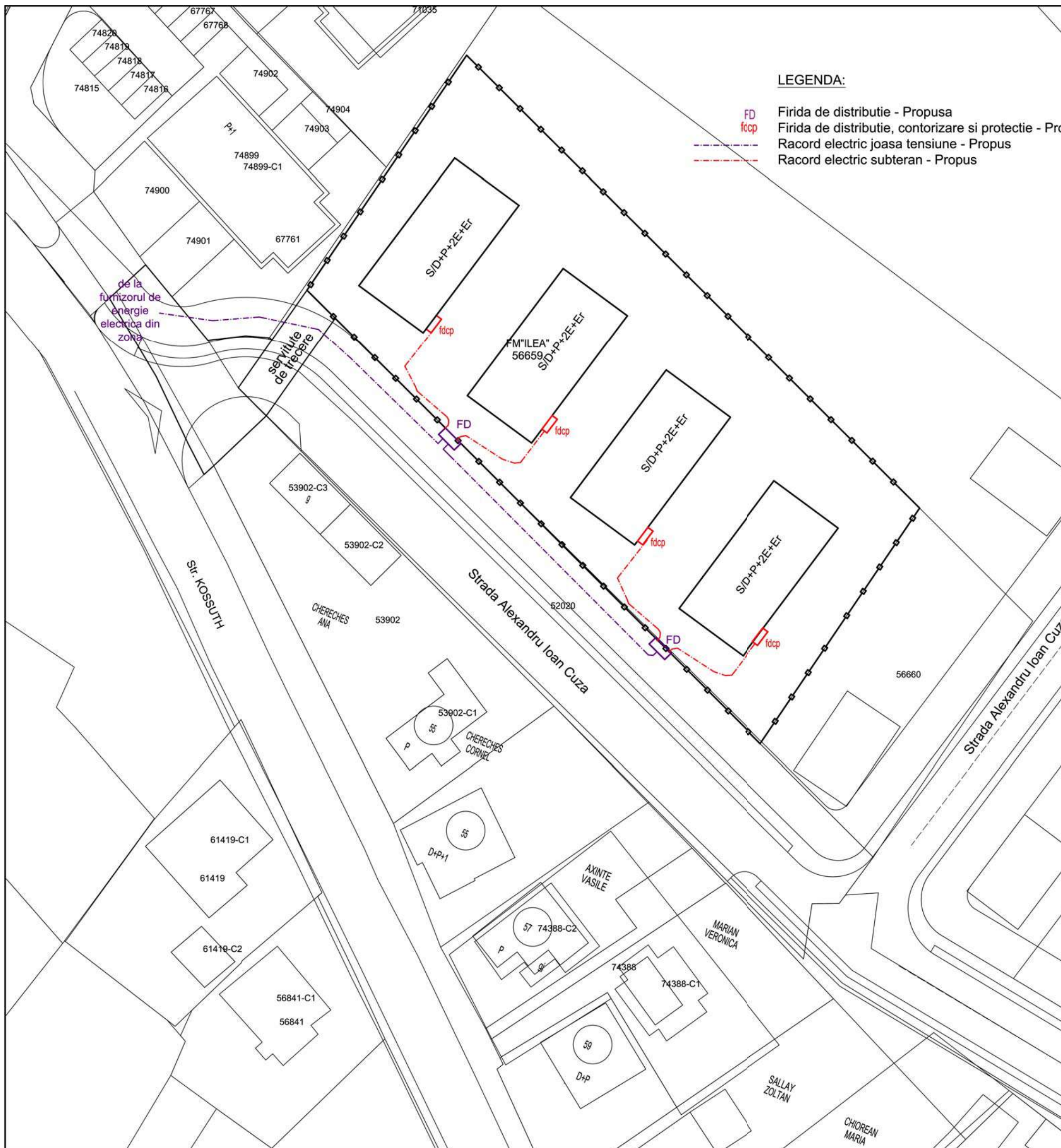
REGLEMENTARI EDILITARE
- alimentare cu apă și canalizare -

PLAN DE SITUATIE
Alimentare cu energie electrica
scara 1:500



LEGENDA:

- FD Firida de distributie - Propusa
- fdcp Firida de distributie, contorizare si protectie - Propusa
- Racord electric joasa tensiune - Propus
- Racord electric subteran - Propus



Acceleratia terenului: $a_g=0.10g$ Perioada de colt: $T_c=0.7s$

Acest proiect este proprietatea S.C. URMA PROIECT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.



URMA PROIECT

- ▲Urbanism
- ▲Arhitectură
- ▲Structură
- ▲Design interior
- ▲Asistență tehnică

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE
ILEA GEORGE -BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA
Mun. Zalău, Str. Corneliu Coposu, nr. 20, bl. 7, ap.7, jud. Sălaj

PROIECT NR. 1 / 2022
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE
Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj

ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
PROIECTAT	ing. Vasile PRODAN

FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTARI ÎDILITARE - alimentare cu energie electrica -
SCARA 1:1000	
Plansa U05.2	