



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. 29006 din 11.04.2023

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Zalău anunță intenția de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ): „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI**” pentru imobilul format din teren proprietate privată a S.C. TRADEIMOB S.R.L., situat în intravilanul Municipiului Zalău, Str. Cerbului, f.n., C.F. nr. 74346, Nr. cad. 74346.

INIȚIATOR/BENEFICIAR PUZ:

S.C. TRADEIMOB S.R.L.

Conform P.U.G. 2010, imobilul este situat în zona de locuit LFCM2 -Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – în vederea construirii unor „LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI” - situat în Zalău, strada Cerbului, nr. F.N. C.F. Nr. 74346, Nr. cad. 74346. POT_{max}= 35%, CUT_{max}=0,72, Regim de înălțime S/D+P+2E, H_{max.streasina/atic}=12m.

Observațiile, opiniile și sugestiile se pot depune în scris la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău sau pe adresa de email primaria@zalausj.ro, până în data de **03.05.2023** iar răspunsurile la acestea se vor publica pe site-ul oficial al instituției (www.zalausj.ro – secțiunea Urbanism) până în data de **18.05.2023**.

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

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

- *implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor*, prin informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile elaborate (anunțuri mass-media, site-ul Primăriei, dezbateri publice, etc.);
- *implicarea publicului în etapa aprobării planului*, prin publicarea în presa locală și pe site-ul propriu a anunțului referitor la aprobare PUZ, însoțit de textul integral al proiectului de hotărâre și referatul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- *implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ* – posibilitatea permanentă a publicului de a exprima sesizări referitoare la aplicarea planurilor de urbanism adoptate.

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

VICEPRIMAR
Teodor BĂLĂJEL



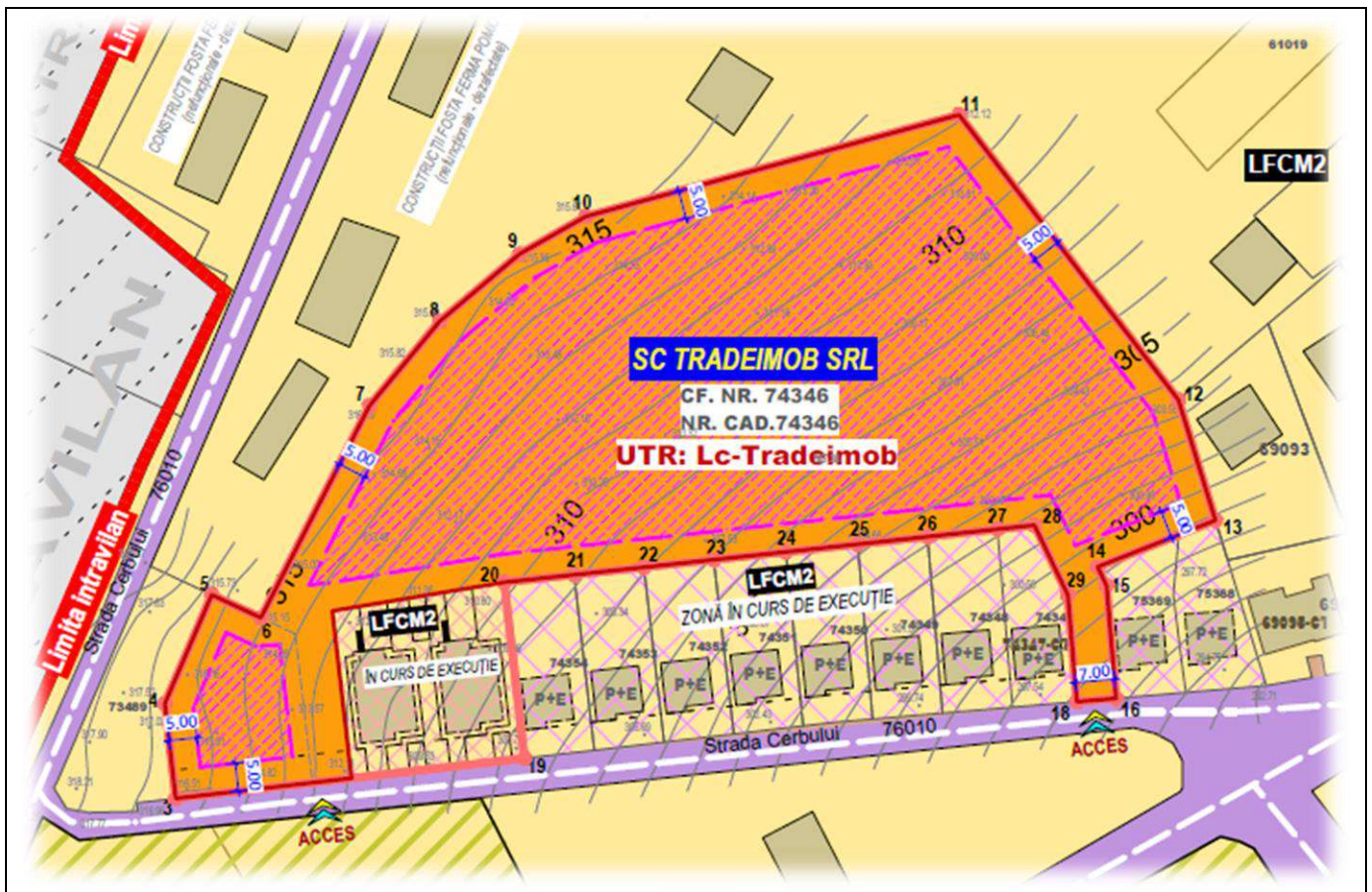
ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE,
Operațiuni CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

CAPITOL A. PIESE SCRISE

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE,
ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE
BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/
NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI



ZALĂU, 2022-2023

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

FOAIE DE GARDĂ

**PROIECTANT
GENERAL**

PROIECT M EVOSTRUCT SRL

CUI 32849226; J31/82/2014;

Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Salaj

E-mail: office@evostruct.ro; proiectM@yahoo.com;

Tel: 0743.78.83.37



**PROIECTANT DE
SPECIALITATE**

B.I.A. – CARMEN NĂDĂȘAN

Tel. 0744-331-157

TITLU PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI

AMPLASAMENT

județul Sălaj, municipiul Zalău, Strada Cerbului, f.n., Cf. Nr. 74346, Nr. Cad. 74346

**BENEFICIAR/
PROPRIETAR**








TRADEIMOB S.R.L.

jud. Sălaj, mun. Zalău, Str. Ștefan cel Mare, nr. 169

CUI: 40132558; J31/867/2018

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE,
 OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI**
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

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.  Legitimatie nr. 1751	Șef de proiect	
2	Carmen- Mariana NĂDĂȘAN	Arhitect MEMBRU R.U.R. 	Reglementări urbanistice	
3	Vasile PRODAN	Inginer	Reglementări edilitare	
4	Vlad Adrian PRUNEA	arhitect	Redactare RLU	
5	Cristian-Andrei Moisi	Student Arhitect	Desenat	

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE,
 OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI**
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

2 CUPRINS

CAPITOL A. PIESE SCRISE	1
1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR.....	3
2 CUPRINS.....	4
MEMORIU GENERAL	7
1 INTRODUCERE.....	7
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	7
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII.....	8
1.2.1 Solicitări ale temei program	8
1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....	10
1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	10
1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.	10
1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.	10
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	11
2.1 EVOLUȚIA ZONEI.....	11
2.1.1 Date privind evoluția zonei	11
2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....	11
2.1.3 Potențial de dezvoltare.....	11
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	12
2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității.....	12
2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.	12
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	12
2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale	12
2.4 CIRCULAȚIA.....	14
2.4.1 Aspecte critice privind desfasurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz	14
2.4.2 Capacități de transport, greutate în fluenta 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.....	14
2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere	14
2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriană	15
2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare.....	15
2.4.6 Lucrări propuse, în limita zonei studiate	16
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	17
2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....	17
2.5.2 Relaționări între funcțiuni.....	17
2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit.....	17
2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit	17
2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine	18
2.5.6 Asigurarea cu spații verzi	18



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

2.5.7	Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.....	18
2.5.8	Principalele disfuncionalitati.....	19
2.6	ECHIPAREA EDILITARĂ.....	19
2.6.1	Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze natruale-dupa caz).....	19
2.6.2	Principalele disfuncionalitati.....	22
2.7	PROBLEME DE MEDIU	22
2.7.1	Relatia cadrul-natural – cadru construit	22
2.7.2	Evidentierea riscurilor naturale si 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 (P.U.Z.-PLANULUI URBANISTIC ZONAL FERMA POMICOLA MESESUL).....	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 apa.....	28
3.6.2	Canalizare menajeră.....	28
3.6.3	Alimentare cu energie electrica	29
3.6.4	Alimentare cu agent termic	29
3.6.5	Gospodarie comunala.....	30
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI	30
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	30
4	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	31
	REGULAMENT LOCAL DE URABNISM (RLU)	32
1	ROLUL RLU	32
2	BAZA LEGALĂ.....	32
3	DOMENIUL DE APLICARE.....	34
4	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	36
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.....	42
9	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	42
10	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI	44

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

11	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	44
1	GENERALITĂȚI.....	44
2	UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	45
3	CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	46
CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM		51
1	AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITAȚII	51
1.1	CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE	51
1.2	CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE.....	52
1.3	CONSTRUCȚII COMERCIALE.....	52
1.4	CONSTRUCȚII DE CULT	53
1.5	CONSTRUCȚII DE CULTURA	54
1.6	CONSTRUCȚII DE ÎNVAȚAMANT	54
1.7	CONSTRUCȚII DE SANATATE.....	55
1.8	CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARI SPORTIVE	56
1.9	CONSTRUCȚII DE AGREMENT.....	56
1.10	CONSTRUCȚII DE TURISM	57
1.11	CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE.....	57
2	PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR	58
2.1	DESTINAȚIA ZONEI ÎN CARE URMEAZĂ SĂ FIE AMPLASATĂ CONSTRUCȚIA:	58
2.2	CONDIȚII DE AMPLASARE ÎN CADRUL TERENULUI	58
3	ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	61
4	ACCESSE CAROSABILE	63
5	PARCAJE	67
6	SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE	71
CAPITOL C. PIESE DESENATE		73

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării**

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI**

- **Amplasament**

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346

- **Beneficiar/ Proprietar**

SC TRADEIMOB S.R.L.

jud. Sălaj, mun. Zalău, Str. Ștefan cel Mare, nr. 169

CUI: 40132558; J31/867/2018

- **Proiectant general**

S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L.

CUI 32849226; J31/82/2014;

Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Salaj

E-mail: office@evostruct.ro; proiectM@yahoo.com;

Tel: 0743.78.83.37

Ing. Ionut Moisi – administrator/ șef proiect



- **Subproiectanți, colaboratori**

B.I.A. – CARMEN NADASAN

Tel. 0744.331.157

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

SC PROFI PROIECT SRL

Tel. 0740.422.794

Ing. Prodan Vasile – inginer instalații reglementări edilitare

SC PROIECT CONSTRUCT REGIUNEA TRANSILVANIA SRL

Tel. 0360 568 484

Ing. Georgescu Dumitru – inginer geolog

- **Data elaborării**
2022-2023
- **Nr. proiect/ faza de proiectare**
Proiect Nr. 145 / 2022 / Faza P.U.Z.

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

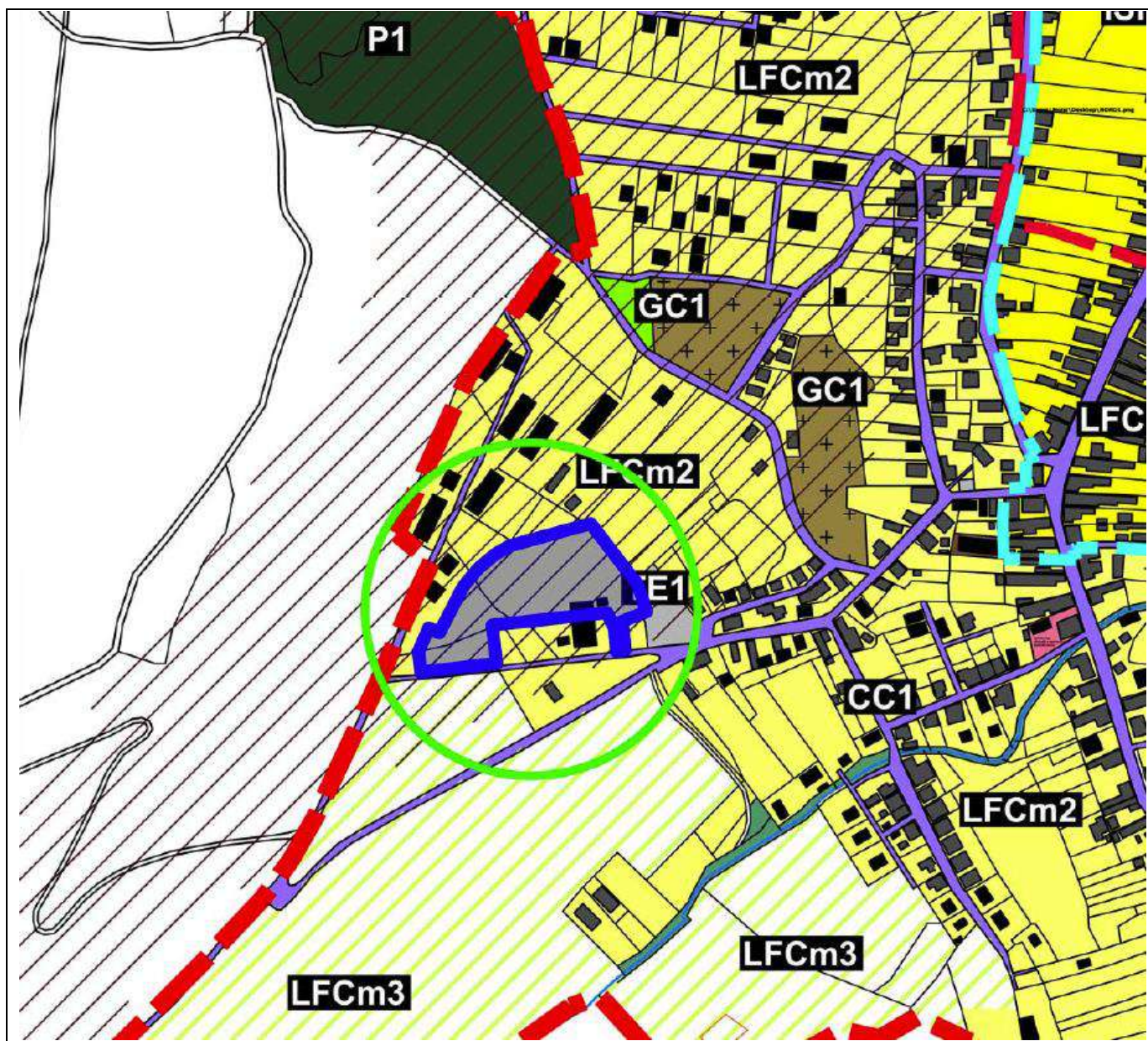
1.2.1 Solicitări ale temei program

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare realizării construirii unor **CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul pentru care se solicita modificarea indicilor urbanistici, conform PUG 2010 al Municipiului Zalău, este situat în subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construire protejate; locuințe unifamiliale/ semicolective (max. 3ap) cu regim de înălțime D+P/ D+P+M/ P+1 – UTR: **LFCM2**. Prin PUZ se propune majorarea indicilor urbanistici POT și CUT în condițiile legii. Majorarea CUT se va face cu max. 20%, cf Legii 350/2001. Prin PUZ nu se modifică funcțiunea dominantă a zonei și/ sau a amplasamentului.

Amplasamentul este alcatuit în prezent din teren intravilan în suprafața totală de **11.069m²**, din care se reglementează **10.115m²**, fiind compus dintr-o singură parcelă înscrisă în Cf. Nr. 74346. Terenul de amplasament este liber de construcții.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE,
Operațiuni CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj**



Accesul se face din strada Cerbului (situată la sud). În prezent, pe amplasament nu există construcții edificate, zona fiind împânzită de vegetație medie și joasă.

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 construirii și

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

funcționarii corecte a unui ansamblu de locuințe semicolective/ colective mici. Prin documentația de urbanism se permite și construirea de locuințe individuale.

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 este situat în subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construire protejate; locuințe unifamiliale/ semicolective (max. 3ap) cu regim de înălțime D+P/ D+P+M/ P+1 – UTR: **LFCM2** – conform PUG 2010 al municipiului Zalău. În imediata vecinătate a acestuia există construcții cu caracter rezidențial.

Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, 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 Zalău
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană Zalău 2016 – 2023
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă la nivelul Municipiului Zalău
- Ortofotoplanuri – furnizate de O.C.P.I. Sălaj

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiul topografic

Pentru evidențierea amplasamentului s-au executat măsurători topografice.

- Studiul geotehnic

Pentru evidențierea din punct de vedere geotehnic a amplasamentului s-a executat un studiu geotehnic. Cercetările efectuate pe teren au pus în evidență natura terenului de fundare din amplasament, datele privind regimul apelor subterane, caracteristici fizico-mecanice ale terenului și aprecieri asupra stabilității generale a amplasamentului.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

- temperatura medie multianuala 9,5°C;
- precipitații 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 prezinta declivitati moderate, nefiind prezente urme ale unor deplasari sau alunecari in zona. Zona studiată este situată în zona cu potențial de alunecare, pentru care este necesară întocmirea expertizei geotehnice.

Date statistice:

- Recensământul populației
- Fișa localităților

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 *Date privind evoluția zonei*

Municipiul Zalău este situat în zona centrală a județului Sălaj, în bazinul hidrografic al raului Zalău, la contactul depresiunii cu același nume și culmea Mesesului. Cu o suprafață totală de 90,09 km², teritoriul administrativ al municipiului include și localitatea Stâna.

Zalău este situat în apropierea graniței fostului Imperiu Roman, mai precis la 8 km de castrul roman de la Porolissum – cea mai puternică fortificație cu rol de apărare din partea de nord-vest a provinciei romane Dacia. În epoca medievală reprezenta spațiul de trecere dinspre centrul Europei înspre inima Transilvaniei, prin binecunoscutul "drum al sarii". Azi, municipiul Zalău, situat pe axa Cluj-Napoca–Satu Mare–Petea, DN1F–E81, este conectat la o rețea rutieră cu acces spre Europa de Vest.

2.1.2 *Caracteristici semnificative ale zonei, realtionate cu evoluția localității*

În prezent, terenul studiat se află în subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construire protejate; locuințe unifamiliale/ semicolective (max. 3ap) cu regim de înălțime D+P/ D+P+M/ P+1 – UTR: **LFCM2**, conform PUG 2010 al municipiului Zalău.

2.1.3 *Potențial de dezvoltare*

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 *Poziția zonei fata de intravilanul localității*

Conform Planului de incadrare in zona, terenul aflat in studiu este situat in intravilanul Municipiului Zalau, pe strada Cerbului.

Amplasamentul pentru care se solicita modificarea indicilor și a funcțiilor, este alcatuit in prezent din teren intravilan in suprafata totala de **11.069m²**, din care se reglementează **10.115m²**, compus dintr-o parcelă înscrisă în Cf. Nr. 74346.

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

Intrucat se dorește majorarea indicilor urbanistici pentru amplasamentul studiat, a fost necesara intocmirea unui plan urbanistic zonal prin care sa se studieze posibilitatile de amplasare a constructiilor propuse, dotarea cu utilitati, rezolvarea acceselor, a vecinatatilor si a tuturor conditiilor de functionare in scopul solicitat (majorarea indicilor urbanistici).

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.3.1 *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua 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 rețelei hidrografice a Salajului este relativa uniformitate a repartitiei raurilor pe intregul teritoriu, cu o foarte slaba prezenta a rețelei 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 Mare pana la iesirea din tara pe la Berveni, spre Mátészalka, Ungaria, varsandu-se apoi in raul Tisa.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE,
 OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI**
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

Conform hartii de hazard si de risc la inundatii, amplasamentul studiat nu prezinta amenintari 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 zonă.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

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

2.4 Circulația

2.4.1 *Aspecte critice privind desfășurarea, 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.

2.4.2 *Capacități de transport, greutate 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.

2.4.3 *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 Sălaj-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 străbătute de Autostrada Sălaj-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.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

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, Sânmihaiu 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, Vârșolț, orașul Șimleul Silvaniei, comuna Nușfalău (DN19B) și județul Bihor;
- pe direcția sud-vest – nord-est de DJ191C relaționându-se cu comunele Crasna și Meseșeni 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 aerienă

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 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-Șărmășag-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.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

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.).

Apare necesitatea amenajarii a unui acces carosabil in incinta studiata, pentru a asigura accesul mijloacelor auto. Asadar, se ia in calcul amenajarea unui acces public din Str. Cerbului.

Parcarea autovehiculelor se va realiza in incinta în parcarea supraterrana propusa, respectandu-se prevederile HG Nr. 525 si a normelor locale. Se va asigura min. 1,5 loc de parcare/ apartament pentru zona de locuit. Numărul estimat de parcări este de 100 locuri. Dispunerea parcărilor exterioare este orientativă și se poate modifica în funcție de forma și dimensiunea finală a clădirii/ clădirilor. În limita de spațiu disponibil se vor crea locuri de parcare pentru vizitatori.

Totalul locurilor de parcare va respecta NP 051-2012, din care 4% dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati, si sunt propuse a fi pozitionate in proximitatea intrarilor.

Amplasamentul situat in imediata vecinatate a cladirii va fi amenajat prin trotuare cu dale (pavele) sau alta suprafata specifica platformelor (beton, asfalt, piatra, etc). Structura platformei se va realiza prin asternerea unui strat de piatra sparta/ balast compactat dupa ce in prealabil de pe amplasament a fost decapat stratul vegetal si s-au realizat compactarile terenului.

Zonele de carosabil se vor executa cu platforme din beton de ciment sau beton asfaltic. Infrastructura se va realiza cu piatră spartă și straturi de balast compactat. Lucrările se vor realiza doar după decopertarea stratului vegetal.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

Apele pluviale rezultate din incinta obiectivului sunt ape conventional curate conform NTPA001-2002.

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

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

In prezent, pe amplasament nu există construcții terenul fiind împânzit de vegetație mică și medie.

2.5.2 *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.

2.5.3 *Gradul de ocupare al zonei cu fond construit*

Actualmente, conform PUG 2010 al municipiului Zalău, pentru zona in discutie, sunt reglementati urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T. max. admis LFCM2 = 25,00%

C.U.T. max. admis LV1= 0,60

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

C.U.T. existent = 0,00

Prin PUZ, impreuna cu stabilirea unor reglementari necesare functionarii in conditii optime a unui ansamblu de locuințe semicolective/ colective mici, se propun urmatoorii indici urbanistici, neschimbati fata de situatia prezenta:

P.O.T. max. propus = 35,00%

C.U.T. max. propus = 0,72

Funcțiunea dominantă propusă este de locuire semicolectivă/ colectivă. Se vor putea construi și locuințe individuale.

2.5.4 *Aspecte calitative ale fondului construit*

In prezent, pe amplasament nu există construcții terenul fiind împânzit de vegetație mică și medie.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

În urma aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Zalău, a prezentului PUZ, după obținerea de către beneficiar a Autorizației de Construire, pe amplasamentul propus va funcționa un ansamblu de clădiri cu funcțiunea de locuire, conform prezentei documentații.

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

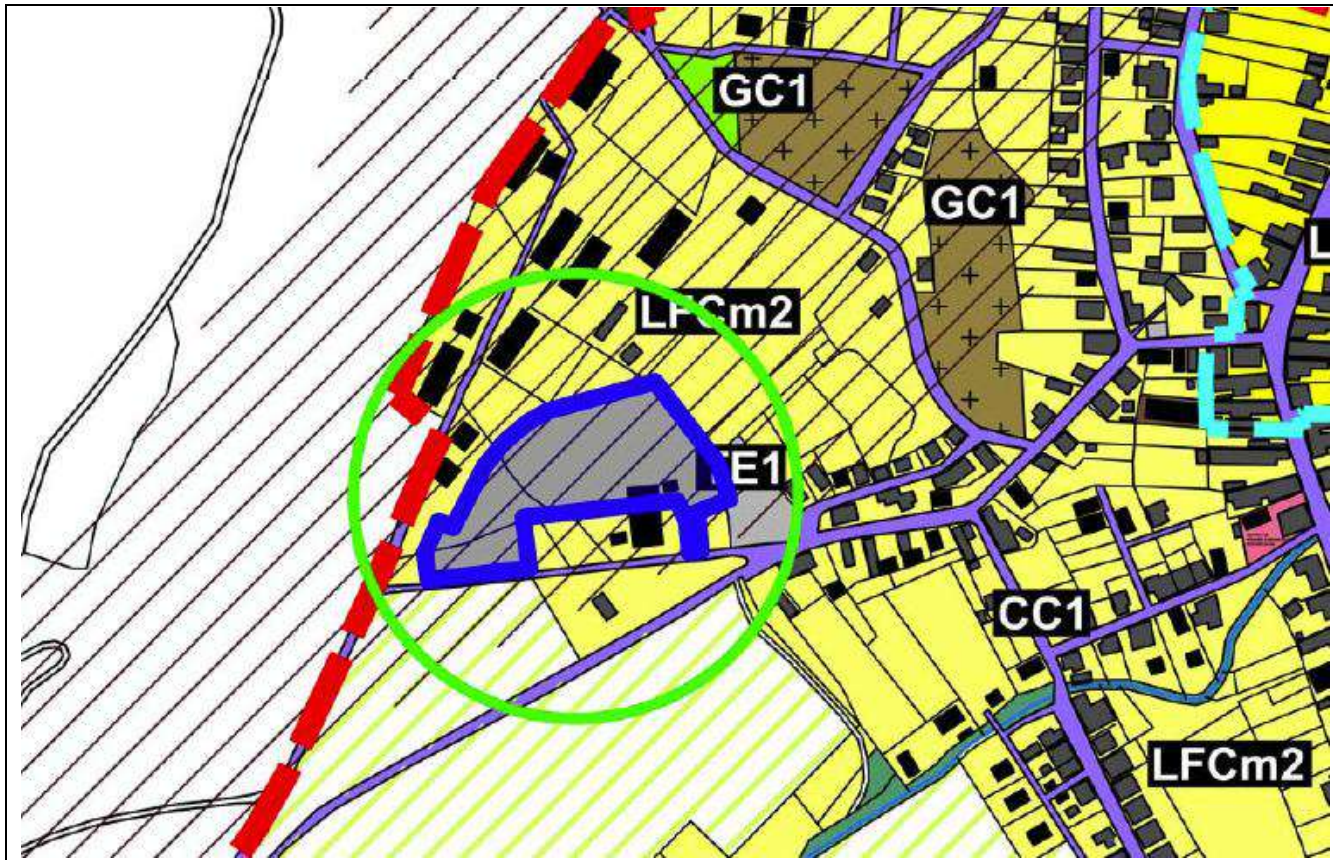
Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal vor avea funcțiuni de locuire – individuală, semicolectivă, colective mici.

2.5.6 Asigurarea cu spații verzi

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

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

Amplasamentul este situat în zonă cu potențial de alunecare, fapt pentru care s-a dispus la construirea unor clădiri de locuit, întocmirea unei expertize geotehnice pentru stabilirea condițiilor tehnice de construire și măsurile impuse.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

2.5.8 Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, pentru zona studiată s-au identificat următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI	
CIRCULAȚII	<ul style="list-style-type: none"> - grad redus de modernizare - lipsa traseelor pietonale și a marcajelor - lipsa configurării acceselor spre proprietăți 	<ul style="list-style-type: none"> - asigurarea de trasee carosabile și pietonale în interiorul parcelei și conexiunea cu străzile adiacente - Str. Cerbului 	
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	<ul style="list-style-type: none"> - fond construit eterogen și dezorganizat - incoerență volumetrică și stilistică 	<ul style="list-style-type: none"> - studiu volumetric al clădirilor propuse pe terenul de amplasament - zonificarea funcțională coerentă în cadrul documentației P.U.Z. - asigurarea accesului și relației fluente spre și dinspre vecinătăți - asigurarea cu toate utilitățile funcționale necesare 	
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	<ul style="list-style-type: none"> - parcela studiată are aspect neglijat, aceasta nefiind exploatată în prezent - lipsesc spațiile verzi amenajate din zonă 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea spațiilor verzi pe parcela studiată și stabilirea unei suprafețe minime de 30mp/ ap. 	
PROBLEME DE MEDIU	<ul style="list-style-type: none"> - poluare fonică și suspensii de praf datorită circulației din zonă și a străzii neamenajate 	<ul style="list-style-type: none"> - crearea unor amenajări a spațiilor verzi favorabile pentru diminuarea poluării 	
PROTEJAREA ZONELOR	cu valoare de patrimoniu	<ul style="list-style-type: none"> - nu există bunuri de patrimoniu în zona studiată 	<ul style="list-style-type: none"> - se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice)
	pe baza normelor sanitare	<ul style="list-style-type: none"> - nu există restricții din punct de vedere sanitar 	<ul style="list-style-type: none"> - se vor respecta normele sanitare pentru funcțiunile propuse
	cu destinație specială	<ul style="list-style-type: none"> - nu există restricții din punct de vedere al zonelor cu destinație specială 	
	zone poluante	<ul style="list-style-type: none"> - nu este cazul 	<ul style="list-style-type: none"> - se vor evita deversările necontrolate de substanțe nocive pentru mediu

2.6 Echiparea edilitară

2.6.1 *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 telecomunicatie, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-dupa 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 oraș.

Construcțiilor vor fi racordate la utilitățile urbane din zonă.

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

În prezent, în zonă, la strada principală (str. Cerbului) există rețea de alimentare cu energie electrică, apă și canalizare. Asigurarea cu apă se face în sistem pompă fiind montate grupuri de pompare la limita de proprietate.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

a. Modul de asigurare și distribuție al apei potabile

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă existentă, prin conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul exterior de 110 mm, pozate îngropat la adâncimea minimă de îngheț de 1.00. La limita de proprietate va fi prevăzut un cămin de apometru general echipat cu contor de apă. De la căminul de apometru general va fi prevăzut un racord din conducte de PEID, pozat îngropat la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. Imobilele vor fi conectate la racordul principal din incintă prin cămin de apometru și branșament separat pentru fiecare imobil. Branșamentele de apă vor fi realizate din conducte de PEID cu diametrul de 32/40 mm, pozate îngropat la adâncimea minimă de îngheț. Căminele de apometre vor fi prevăzute cu contoare de apă cu DN 15 mm, clasa de precizie C. Pe racordul principala de alimentare cu apă va fi prevăzut un hidrant de tip suprateran cu DN 80 mm.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

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 ceramica portelanată antiderapantă și faianta, dotate cu obiecte sanitare și armături corespunzătoare unui standard ridicat.

c. Colectarea și îndepărtarea apelor uzate

Canalizarea menajeră din incintă amplasamentului studiat va fi realizată prin conducte din PVC de tip kg cu diametre de 125/160 mm. Pe traseul rețelei de canalizare din incintă vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton și vor fi prevăzute cu capace de vizitare de tip carosabil. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Descărcarea apelor uzate menajere se va realiza la rețeaua publică de canalizare existentă pe strada Cerbului prin intermediul unui racord sub presiune din conducte de PEID cu diametrul exterior de 63/75 mm.

Apele pluviale vor fi colectate suprateran și/sau subteran printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG cu diametrul de 200/250 mm, cu deversare gravitațională la rețeaua existentă în zonă/ rigole deschise existente. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

d. Alimentarea cu energie termica

Încălzirea imobilului va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și pompe de căldură alimentate cu energie electrică. În zona amplasamentului studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale.

e. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Cerbului, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În zona analizată, la limita de proprietate a amplasamentului studiat va fi prevăzută o fîridă de distribuție, contorizare și protecție echipată cu contoare de energie electrică. De la fîrida de distribuție va fi prevăzut racord pentru fiecare locuință separat, prin cabluri armate de tip cyaby pozate îngropat.

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

f. Telecomunicatii

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

g. Alimentarea cu gaze naturale

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

h. Evacuarea rezidurilor menajere solide

Depozitarea gunoierului menajer se va face în spațiile special amenajate ce se vor amenaja în incinta sau în spații amenajate de municipalitate conform legislație, regulamente sau protocoale. 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 periodic, conform contractului încheiat de către beneficiar cu societatea specializată.

Sistemul de colectare va putea fi suprateran sau subteran, cu respectarea prevederilor legale privind depozitarea deșeurilor menajere.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

2.6.2 Principalele disfuncționalități

În zona s-au identificat următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI	
CIRCULAȚII	<ul style="list-style-type: none"> - grad redus de modernizare - lipsa traseelor pietonale și a marcajelor - lipsa configurării acceselor spre proprietăți 	<ul style="list-style-type: none"> - asigurarea de trasee carosabile și pietonale în interiorul parcelei și conexiunea cu străzile adiacente - Str. Cerbului 	
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	<ul style="list-style-type: none"> - fond construit eterogen și dezorganizat - incoerență volumetrică și stilistică 	<ul style="list-style-type: none"> - studiu volumetric al clădirilor propuse pe terenul de amplasament - zonificarea funcțională coerentă în cadrul documentației P.U.Z. - asigurarea accesului și relației fluente spre și dinspre vecinătăți - asigurarea cu toate utilitățile funcționale necesare 	
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	<ul style="list-style-type: none"> - parcela studiată are aspect neglijat, aceasta nefiind exploatată în prezent - lipsesc spațiile verzi amenajate din zonă 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea spațiilor verzi pe parcela studiată și stabilirea unei suprafețe minime de 30mp/ ap. 	
PROBLEME DE MEDIU	<ul style="list-style-type: none"> - poluare fonică și suspensii de praf datorită circulației din zonă și a străzii neamenajate 	<ul style="list-style-type: none"> - crearea unor amenajări a spațiilor verzi favorabile pentru diminuarea poluării 	
PROTEJAREA ZONELOR	cu valoare de patrimoniu	<ul style="list-style-type: none"> - nu există bunuri de patrimoniu în zona studiată 	<ul style="list-style-type: none"> - se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice)
	pe baza normelor sanitare	<ul style="list-style-type: none"> - nu există restricții din punct de vedere sanitar 	<ul style="list-style-type: none"> - se vor respecta normele sanitare pentru funcțiunile propuse
	cu destinație specială	<ul style="list-style-type: none"> - nu există restricții din punct de vedere al zonelor cu destinație specială 	
	zone poluante	<ul style="list-style-type: none"> - nu este cazul 	<ul style="list-style-type: none"> - se vor evita deversările necontrolate de substanțe nocive pentru mediu

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 Relația cadrul-natural – cadru construit

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

2.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu prezintă fenomene de riscuri naturale; amplasamentul este situat în zonă cu potențial de alunecare care necesită elaborarea expertizei geotehnice. Investitiile în curs de execuție au demonstrat stabilitatea zonei în urma elaborării studiilor necesare.

De asemenea zona este ferită până în prezent de factori poluanți. Nu au fost înregistrate alunecări active sau inundații.

Zona nu este situată în zona inundabilă conform hărților de hazard.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimina noxe si substante nocive in atmosfera sau in sol. La proiectare si in exploatare se vor respecta prevederile de protectie a mediului prevazute de legislatia in vigoare pentru evitarea poluarii mediului prin degajari de substante nocive in aer, apa si sol.

In exploatare se va prevedea evitarea riscului de producere a substantelor nocive sau insalubre de catre instalatiile de incalzire si ventilare si crearea de posibilitati de curatire a instalatiilor care sa impiedice aparitia si dezvoltarea acestor substante.

Crearea unui mediu hidrotermic optim implica asigurarea unei ambiante termice globale si locale atat in regim de iarna cat si in regim de vara. Asigurarea mediului hidrotermic trebuie corelata cu asigurarea calitatii aerului si optimizarea consumurilor energetice.

Igiena evacuării gunoaielor implica solutionarea optima a colectării si depozitării deșeurilor menajere, astfel incat sa nu fie periclitata sanatatea oamenilor.

2.7.2.1 PROTECTIA MEDIULUI

Sursele de poluare zonala sunt reprezentate, in special, prin produse de ardere a carburantilor in motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi in suspensie, aldehide, hidrocarburi volatile, plumb). Influenta acestora va fi mult diminuată prin proiectarea de spatii verzi. In zona studiata se vor executa plantari de arbori si arbusti, conform unor viitoare proiecte de amenajare peisajera. Deșeurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a functionării viitoarelor constructii, vor fi preselectate si depozitate in containere inchise 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 rețeaua 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 canalizării 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 functionării: Asa cum a fost prezentata la capitolul **Utilitati** evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea in rețeaua publica stradala.

Pentru parcaje, apele pluviale vor fi preluate prin intermediul sistemului de tip Geiger si evacuate in rețeaua de canalizare a orasului/ rigole deschise existente. Toate apele deversate in rețeaua publica de canalizare vor respecta normele prevazute in NTPA001 – 2002.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

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 prelată, pentru diminuarea antrenării 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 degajării 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.
- 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;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

- se vor evita pierderile de carburanți sau lubrifianți la staționarea utilajelor; astfel ca, toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;
- organizarea de șantier va dispune de toalete ecologice, iar constructorul va avea în vedere întreținerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firmă autorizată;
- la parșirea incintei organizărilor de șantier, roțile autovehiculelor se vor curăța pe rampa spălare auto;
- constructorul va trebui să respecte condițiile de mediu și de execuție a lucrărilor impuse prin caietul de sarcini pentru realizarea lucrărilor. Prevenirea oricărei poluări accidentale prin instruire periodică și fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de câte ori este nevoie.

Pe timpul funcționării:

Așa cum am arătat și în cazul protecției apelor, împotriva materiilor organice provenite în urma desfășurării acestui gen de activitate care ar putea să contribuie la contaminarea solului și subsolului, s-au luat măsuri prin realizarea a unui separator pentru preîntâmpinarea contaminării solului și a subsolului.

În rest, nu se poate impacta solul și subsolul decât accidental prin:

- Poluarea spațiului verde de către persoane rău intenționate cu deseuri solide sau lichide;
- Fisurarea rețelei de canalizare prost executată.

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

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Obiectivul nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice, în execuție și nici în funcționare.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Obiectivul nu va afecta alte obiective de interes public, zonă de locuit, zonă de agrement și culturală, pentru că se vor lua toate măsurile de diminuare a surselor de poluare.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Pe timpul execuției: Deșeurile se vor colecta (numai în incinta gospodării de deșuri înscrisă cu containere special amenajate pentru fiecare tip de deșeu) provizoriu și selectiv, conform HG 856/2002, principalele tipuri rezultate în timpul execuției sunt:

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

Singurul deșeu care poate fi refolosit (calitatea lui o va stabili constructorul după demolare) este betonul asfaltic concasat, care poate fi utilizat în refacerea căilor de acces pentru noua investiție.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

Pe timpul funcționării: Din activitățile desfășurate se vor produce deseuri menajere și deseuri alimentare generate de zonele incintei. Deseurile generate se vor depozita local în containere speciale. Deseurile vor fi preluate de firme specializate, contractate în acest sens. Se va respecta toată legislația în vigoare privind deseurile L211/2011, HG 856/2002, HG 621/2005.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Pe timpul execuției: Se vor utiliza substanțe chimice precum: vopsea, grunduri, vaseline etc. Se încearcă folosirea acestor produse din ce în ce mai ecologice pentru mediu înconjurător dar și protejând personalul angajat. Este interzisă deversarea resturilor de substanțe chimice la canalizare sau direct pe sol, cât și reutilizarea ambalajelor după consumarea produselor.

Pe timpul funcționării: Obiectivul nu va genera substanțe sau preparate chimice periculoase. Pentru igienizarea și curățarea pardoselilor și a grupurilor sanitare se va utiliza detergent biodegradabil.

2.8 Opțiuni ale populației

Populația din zona nu este afectată negativ de schimbarea statutului funcțional pentru suprafața de teren studiat. Beneficiarii contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei și a localității și la crearea de noi locuri de muncă, aspecte importante în 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

În conformitate cu prevederile P.U.G., studiul topografic și studiul geotehnic, cât și cu punctele de vedere ale beneficiarului 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

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

In prezent, conform PUG 2010 al Municipiului Zalău, este situat în subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construire protejate; locuințe unifamiliale/ semicolective (max. 3ap) cu regim de înălțime D+P/ D+P+M/ P+1 – UTR existent: LFCM2.

In imediata vecinătate a acestuia există construcții cu specific rezidențial (locuințe individuale). Pe latura sudică există clădiri cu alte destinații (servicii, instituții).

3.3 Valorificarea cadrului natural

Dupa realizarea investitiei, terenurile ramase libere in vecinatatea constructiilor, vor fi amenajate ca spatii verzi, cu gazon, arbori si arbusti.

3.4 Modernizarea circulației

S-a prezentat in capitolul 2.4. – CIRCULATIA.

3.5 Zonificare funcțională – Reglementări, Bilanț teritorial, Indici urbanistici

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare realizării construirii unor **LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul pentru care se solicita modificarea indicilor urbanistici este situat conform PUG 2010 al Municipiului Zalău, în subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construire protejate; locuințe unifamiliale/ semicolective (max. 3ap) cu regim de înălțime D+P/ D+P+M/ P+1 – UTR: LFCM2.. Prin PUZ se propune majorarea indicilor urbanistici POT și CUT în condițiile legii. Majorarea CUT se va face cu max. 20%, cf Legii 350/2001. Prin PUZ nu se modifică funcțiunea amplasamentului.

Amplasamentul este alcatuit in prezent din teren intravilan in suprafata totala de **11.069m²**, din care se reglementează **10.115m²**, compus dintr-o parcelă înscrisă în Cf. Nr. 74346.

Etape ale dezvoltării propuse:

1. Proiectul consta in realizarea unui complex de clădiri cu functiunea de locuire. Locuirea se preconizează a se face în context semicolectiv/ colectivă. Există posibilitatea de realizare a construcțiilor pentru locuire individuală.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de **S/D+P+2E**.

Regimul de inaltime este gandit, astfel incat sa nu produca disconfort proprietatilor invecinate, incarcand sa preia regimul de inaltime existent in zona ori sa asigure retragerile corespunzatoare fata de limitele amplasamentului, tinand cont de asemenea de insorire.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

Structura de rezistență se va executa pentru cea mai avantajoasă variantă din punct de vedere tehnic și economic. Închiderile se vor executa cu blocuri de zidărie de cărămidă cu goluri verticale sau BCA, iar compartimentările din panouri usoare din ghips-carton și blocuri de BCA/ cărămidă cu goluri verticale.

Se vor hidroizola/ hidrofuga elementele specifice din proiect cu soluții moderne: aditivare betoane, mortare hidroizolante, membrane hidroizolante rigide sau lichide performante, etc. .

Se vor asigura termoizolații corespunzătoare pentru elementele care au potențial de pierdere de căldură ridicată (elemente structurale din beton/ beton armat). Se vor asigura cerințele privind securitatea la incendiu a materialelor utilizate pentru elementele structurale și nestructurale.

2. Realizarea de parcuri supraterane, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare semnale publicitare, amplasare post trafo (dacă este cazul), bransare la utilități, organizare de șantier și amenajare acces.

Indici urbanistici propuși/ preconizați

- Suprafața totală de teren	St. = 11.069,00 mp.
- Suprafața de teren reglementată	St. = 10.115,00 mp
- Suprafața construită estimată	Sc. ~ 2.376,00 mp.
- Suprafața desfășurată estimată	Sd. ~ 7.150,00 mp
- POT.propus.estimat.PUZ:	23,49 %
- CUT.propus.estimat.PUZ:	0,707

Prin PUZ, împreună cu stabilirea unor reglementări necesare funcționării în condiții optime a unui ansamblu de locuit, amenajări exterioare și împrejmuire, se propun următorii indici urbanistici:

P.O.T. max. propus = 35,00%

C.U.T. max. propus = 0,72

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă existentă pe strada Cerbului, prin conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul exterior de 110 mm, pozate îngropat la adâncimea minimă de îngheț de 1.00. La limita de proprietate va fi prevăzut un cămin de apometru general echipat cu contor de apă. De la căminul de apometru general va fi prevăzut un racord din conducte de PEID, pozat îngropat la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. Imobilele vor fi conectate la racordul principal din incintă prin cămin de apometru și branșament separat pentru fiecare imobil. Branșamentele de apă vor fi realizate din conducte de PEID cu diametrul de 32/40 mm, pozate îngropat la adâncimea minimă de îngheț. Căminele de apometre vor fi prevăzute cu contoare de apă cu

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

DN 15 mm, clasa de precizie C. Pe racordul principiului de alimentare cu apă va fi prevăzut un hidrant de tip suprateran cu DN 80 mm.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

3.6.2 Canalizare menajeră

Canalizarea menajeră din incintă amplasamentului studiat va fi realizată prin conducte din PVC de tip kg cu diametre de 125/160 mm. Pe traseul rețelei de canalizare din incintă vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton și vor fi prevăzute cu capace de vizitare de tip carosabil. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Pentru descărcarea apelor uzate menajere de la cele 4 imobile la rețeaua de canalizare existentă în zonă va fi prevăzută o stație de pompare de tip compact în interiorul incintei. Descărcarea apelor uzate menajere se va realiza la rețeaua publică de canalizare existentă pe strada 22 Decembrie 1989 prin intermediul unui racord sub presiune din conducte de PEID cu diametrul exterior de 63/75 mm.

Apele pluviale vor fi colectate suprateran și/sau subteran printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG cu diametrul de 200/250 mm, cu deversare gravitațională în rețeaua existentă în zonă/ rigole deschise existente. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Apele pluviale vor fi descărcate la cursul de apă existent în zonă după ce în prealabil vor fi trecute printr-un decantor/desnisipator.

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

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

3.6.3 Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Cerbului, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În zona analizată, la limita de proprietate a amplasamentului studiat va fi prevăzută o fîridă de distribuție, contorizare și protecție echipată cu contoare de energie electrică. De la fîrida de distribuție va fi prevăzut racord pentru fiecare locuință separat, prin cabluri armate de tip cyaby pozate îngropat.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

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

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

3.6.4 Alimentare cu agent termic

Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și pompe de căldură alimentate cu energie electrică. În zona amplasamentului studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale.

3.6.5 Gospodarie comunala

Depozitarea gunoierului menajer se va face în spațiile special amenajate ce se vor amenaja în incinta sau în spații amenajate de municipalitate conform legislație, regulamente sau protocoale. 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 periodic, 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 (în cazul spațiilor de alimentație publică). Sistemul de colectare va putea fi suprateran sau subteran, cu respectarea prevederilor legale privind depozitarea deșeurilor menajere.

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 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE,
 OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI**
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea urbanistica propune determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare realizării construirii unui *complex de clădiri de locuit*, amenajarea zonei cu circulații auto și pietonale, spații verzi, cât și realizarea numărului necesar de locuri de parcare necesare obiectivului propus, 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,
 arh. Vlad Adrian PRUNEA




Verificat,
 arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

REGULAMENT LOCAL DE URABNISM (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, expliciteaza 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, RegulamentuI 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.

RegulamentuI 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

RegulamentuI 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.;
- 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;

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE,
 OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj**

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

- Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Ord. de Urgență a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecție mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mică;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animală;
- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protecția animalelor în timpul sacrificării și uciderii
- ORDIN f.n.7 din 24 iunie 2010 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităților care produc, procesează, depozitează, transportă și/sau distribuie produse de origine animală.

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 construirii și funcționării corecte a unui *ansamblu cu **LOCUINȚE***.

3 DOMENIUL DE APLICARE

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare realizării construirii unor **LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

Amplasamentul pentru care se solicita modificarea indicilor urbanistici, conform PUG 2010 al Municipiului Zalău, este situat în subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construire protejate; locuințe unifamiliale/ semicolective (max. 3ap) cu regim de înălțime D+P/ D+P+M/ P+1 – UTR: **LFCM2**. Prin PUZ se propune majorarea indicilor urbanistici POT și CUT în condițiile legii. Majorarea CUT se va face cu max. 20%, cf Legii 350/2001. Prin PUZ nu se modifică funcțiunea dominantă a zonei și/ sau a amplasamentului.

Amplasamentul este alcatuit în prezent din teren intravilan în suprafața totală de **11.069m²**, din care se reglementează **10.115m²**, fiind compus dintr-o singură parcelă înscrisă în Cf. Nr. 74346. Terenul de amplasament este liber de construcții.

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

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

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

- Lucrări ce necesită autorizație de construire

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

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcțiile private se vor realiza pe 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

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.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând baltirea pe teren a acestora.

Deșuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.

- Se vor respecta condițiile stabilite de autoritățile 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 peisagistică și zone naturale protejate

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

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 evidentiat 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

- 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.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice întocmite în acest scop.

6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

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

- 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/perdelelor 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 executarii constructiilor 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, piete pietonale, precum si orice cale de acces

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

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 8%.

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

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

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

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

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Conform HG 525/1996, Anexa Nr. 4, pentru circulații avem următoarele posibilități:

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE,
OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj**

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accese la parcaje și garaje.

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

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 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

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 branșamente 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.

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

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

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

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE,
 OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj**

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

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare (până la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și bazine etanșe vidanjabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter provizoriu până la realizarea rețelelor edilitare publice (nu se aplică în cazul de față).

Inalțimea construcțiilor

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

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.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

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

Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism si in conformitate cu prevederile PUZ.

Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

In cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea dominantă propusă este cea de locuire. Conform regulamentului se acceptă construirea de locuințe individuale, colective mici și semicolective. Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja căi de comunicații și spații verzi/ parcuri/ locuri de joacă.

UNITAȚI SI SUBUNITAȚI FUNCȚIONALE

- ZONA DE LOCUIRE – Subzona locuințe– **Lc-TRADEIMOB.**

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA DE LOCUIRE

1 GENERALITĂȚI

Art. 1 – ZONA DE LOCUIRE – Subzona locuințe – **Lc-TRADEIMOB.**

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei: locuințe individuale, semicolective, colective mici.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

Functiunile dominante vor fi:

- locuințe individuale
- semicolective
- colective mici
- Funcțiuni specifice zonei, etc.

Art. 3 – Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: sedii de firmă, birouri, comerț cu amănuntul, circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție.

2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 4 – Utilizari permise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament (art. 2 si 3).

Art. 5 – Utilizari permise cu conditii

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

Art. 6 – Utilizari 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;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducere în intravilan;

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

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

3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile parcelele având minim 600,00 mp și un front la stradă de minim 15m.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

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 clădirilor 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 toate limitele (principala, laterale și posterioara); amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele, $D=1/2 \times H$).

Regimul de înălțime este gândit, astfel încât să nu producă disconfort proprietăților învecinate, încercând să preia regimul de înălțime existent în zona ori să asigure retragerile corespunzătoare față de limitele amplasamentului, ținând cont de asemenea de însorire.

Distanțele minime față de clădirile învecinate este de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m.

În conformitate cu art. 3, alin. (1) și (2) al O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de însorire de mai sus.

Art. 12 Orientarea construcțiilor 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 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

Art. 14 Circulații/ acces pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 8%.

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. 30cm. 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 va respecta NP 051-2012, din care 4% dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati si sunt propuse a fi pozitionate in proximitatea intrarilor/ acceselor pietonale, conform planului de situatie anexat documentatiei. Pentru fiecare unitate locativă pentru locuire se va asigura min. 1,5 loc de parcare, rezultând un număr estimativ de parcări de 100. Se pot realiza parcări atât subterane cât și supraterane, în funcție de soluția arhitecturală finală.

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis va fi de **S/D+P+2E** și va adăposti spații de locuit. Înălțimea construcțiilor la streșină/ atic va fi la max. +12,00m, față de cota +0,00 a clădirilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

Art. 17 Aspectul exterior al cladirilor

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 Conditii de echipare edilitara

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

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

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

Art. 19 Spatii plantate

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

Art. 20 Împrejmuiri

Parcellele vor putea avea împrejurimi opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 1,80 m. Spre strada principală, suprafața împrejurimilor va fi tratată decorativ.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 35,00 %.

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

CUT = max. 0,72.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

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

Întocmit,

arh. Vlad Adrian PRUNEA



Verificat,

arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

I. ANEXA Nr. 1

la regulament

1 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITAȚII

1.1 Construcții administrative

Sediul Parlamentului

Sediul Presedinției

Sediul Guvernului

Sediul Curții Supreme de Justiție

Sediul Curții Constituționale

Sediul Consiliului Legislativ

Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

Sedii de prefecturi

Sedii de servicii descentralizate în teritoriul ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședința de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

Sedii de primării

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală.

Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

- filiale

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

Amplasament: municipii, orase, reședințe de comuna, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orase, reședințe de comuna, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2 Construcții financiar-bancare

Sediul Bancii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală
 Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședința de județ, municipii, orase, în zona centrală.

Sedii de banci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședința de județ, în zona centrală.

- filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orase, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și marfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3 Construcții comerciale

Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

Magazin general Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.

Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier.

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement.

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement.

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

1.4 Construcții de cult

Lacase de cult

Amplasament: alăturarea de lacase de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

Manastiri

Schituri

Amplasament: în afara localităților.

- extinderea manastirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale

Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

1.5 Construcții de cultura

Expoziții

Muzee

Biblioteci

Cluburi

Sali de reuniune

Cazinouri

Case de cultura

Centre si complexe culturale

Cinematografe

Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi

Sali polivalente

Amplasament: în zona destinata dotarilor pentru cultura, educație sau în zona verde.

- este posibila amplasarea în zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement
- se va evita amplasarea în vecinatatea unitațiilor poluante

Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 Construcții de învățământ

Învățământ prescolar (gradinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maxima de parcurs 500 m

Scoli primare

Scoli gimnaziale

Licee

Scoli postliceale

Scoli profesionale

Amplasament: în zonele si cartierele de locuit, distanța maxima de parcurs 1000m

Învățământ superior

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

1.7 Construcții de sanătate

Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

Spital general (judetean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgența, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sanătate, în funcție de profilul spitalului.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.).

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sanătate/locuințe.

Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nasteri, farmacie)

Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nasteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sanătate/locuințe.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

Alte unități (centre de recoltare sange, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sanătate sau independent, în funcție de profilul unității.

Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
- se recomanda amplasarea în zone de relief si cadru natural favorabil

Leagan de copii

Amplasament: în general în zone extraorasenesti.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8 Construcții si amenajari sportive

Complexuri sportive

Stadioane

Sali de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, si pe cat posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

Sali de competiții sportive (specializate sau polivalente)

Patinoare artificiale

Amplasament: de preferința în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive si de agrement

Poligoane pentru tir

Popicarii

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, si pe cat posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.9 Construcții de agrement

Locuri de joaca pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit.

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice si de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

Parcuri

Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10 Construcții de turism

Hotel * *****

Hotel-apartament * *****

Motel * **

Vile ** *****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

Bungalouri * ***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

Cabane categoria * ***

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

Campinguri * ****

Sate de vacanță ** ***

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turistilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11 Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

II. ANEXA Nr. 2

la regulament

2 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1 Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

Zone centrale - 80%

Zone comerciale - 85%

Zone mixte - 70%

Zone rurale - 30%

Zone rezidențiale

- zona exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35% 2.1.5
- zona rezidențială cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri - 20% 2.1.5
- zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- pentru cele propuse
- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2 Condiții de amplasare în cadrul terenului

Construcții de cultura și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Construcții de învățământ

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regula asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul prescolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

Construcții de sanatare

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente. Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele special organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

Construcții si amenajari sportive

Pentru construcțiile si amenajarile sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie sa permita organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri si parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții si amenajari sportive;
- 20% pentru alei, drumuri si parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

Construcțiile si amenajarile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 si 1.11 vor respecta condițiile specific date de destinația zonei în care urmeaza sa fie amplasate.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

III. ANEXA Nr. 3

la regulament

3 ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.1 - Construcții administrative si financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative si financiar-bancare se recomanda orientarea, astfel încat sa se asigure însorirea spațiilor pentru public si a birourilor.

3.2 - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomanda orientarea, astfel încat sa se asigure însorirea spațiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spațiilor de preparare.

3.3 - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcții de cultura

3.4.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 - 1.5.3 si 1.5.8 vor avea spațiile de lectură si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectură si a salilor de expunere, rezolvarile de fațada vor evita însorirea.

3.4.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9 - 1.5.12

nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5 - Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea salilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, salile de atelier si laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6 - Construcții de sanatate

3.6.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE,
 OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj**

3.6.2 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3 - Dormitoare și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7 - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nordsud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țințele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8 - Construcții de agrement

Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9 - Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

3.10 - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

ANEXA Nr. 4

la regulament

4 ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din strazile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

4.1 - Construcții administrative

4.1.1 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din strazi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2 - Construcții financiar-bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din strazi de categoria I și a II-a, după caz.

4.2.2 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3 - Construcții comerciale

4.3.1 - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

4.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legatura cu rețeaua de circulație majora.

4.5 - Construcții de cultura

4.5.1 - Pentru toate categoriile de construcții de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

4.5.2 - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevazute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului si parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;

- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizeaza direct din strazi de categoria a III-a.

4.6 - Construcții de învățământ

4.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legatura cu rețeaua de circulație majora si cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2 - Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7 - Construcții de sanatate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de construcții de sanatate se va asigura legatura cu rețeaua de circulație majora prin doua accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legatura cu rețeaua de circulație majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- strazi de categoria a IV-a de deservire locala;
- strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor acționand în domeniul sanatații, salubritații si P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- cu o banda de circulație de 3,5 m lațime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;
- cu doua benzi de circulație de 7 m lațime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvarii sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienți.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

4.8 - Construcții si amenajari sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de întreținere.

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabila separata de cea pietonala;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lațime;
- alei carosabile de circulație curenta de minimum 3,5 m lațime;
- alei carosabile de serviciu si întreținere de minimum 6 m lațime.

4.9 - Construcții si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de construcții si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu si de întreținere.

4.10 - Construcții de turism

4.10.1 - Pentru construcțiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de întreținere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lațime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de întoarcere.

4.10.3 - Numarul acceselor si conformarea lor se vor face în funcție de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

4.11 - Construcții de locuințe

4.11.1 - Pentru locuințe unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lațime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelari pe doua randuri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lațime;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2 - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelari pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3 - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

4.12 - Toate categoriile de construcții

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

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 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE,
 OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj**

ANEXA Nr. 5

la regulament

5 PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1 - Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute:

- a) cate un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:
 - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;
 - atunci cand construcțiile cuprind sali de conferințe si alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2 - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariați si un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreuna cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3 - Construcții comerciale

5.3.1 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienți, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 m² suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de pana la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de 400 - 600 m²;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

- un loc de parcare la 50 m² suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5 - Construcții culturale

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sala.

5.6 - Construcții de învățământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7 - Construcții de sanatate

5.7.1. Pentru construcții de sanatate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

5.8 - Construcții sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10 - Construcții de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11 - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

ANEXA Nr. 6

La regulament

6 SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative si financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 si 1.2 vor fi prevazute spații verzi cu rol decorativ si de protecție, minimum 10% din suprafața totala a terenului.

6.1.3 - Conformarea si dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute spații verzi si plantate, cu rol decorative si de agrement, în exteriorul cladirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totala a terenului.

6.3 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevazute spații verzi si plantate, cu rol decorativ si de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate si de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4 - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevazute spații verzi si plantate, spații de joc si de odihna, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totala a terenului.

6.5 - Construcții de sanatate

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevazute spații verzi si plantate în interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafața de 10-15 m²/bolnav.

6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevazute spații verzi si plantate de 10-15 m²/copil.

6.6 - Construcții si amenajari sportive

Pentru construcții si amenajari sportive vor fi prevazute spații verzi si plantate, minimum 30% din suprafața totala a terenului.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

6.7 - Construcții de turism si agrement

Pentru construcții de turism si agrement vor fi prevazute spații verzi si plantate, în funcție de destinație si de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totala a terenului.

6.8 - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevazute spații verzi si plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.9 - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevazute spații verzi si aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totala a terenului.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

CAPITOL C. PIESE DESENATE

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



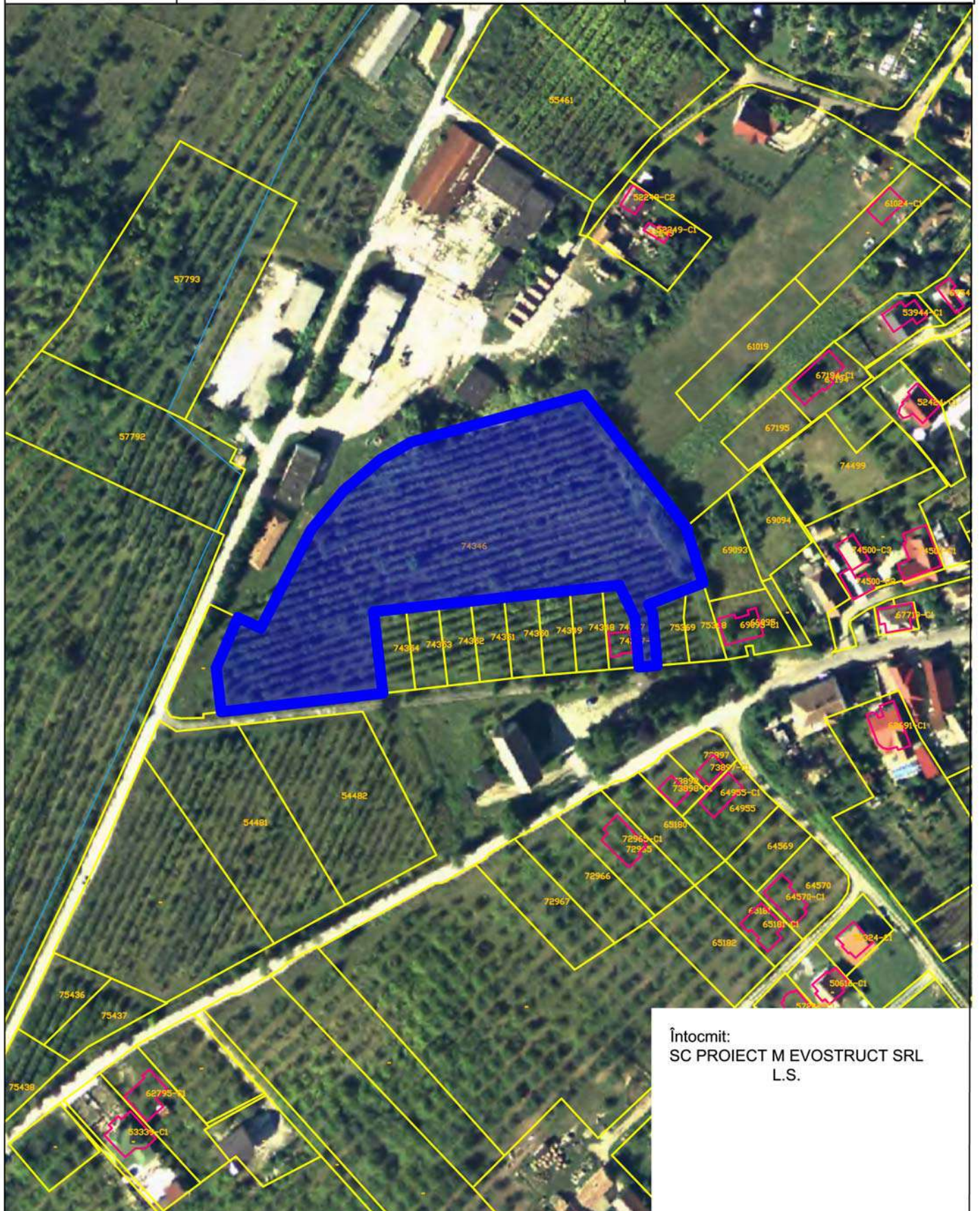
ZALAU, 2022-2023

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

suprapunere ortofotoplan

scara 1:2000

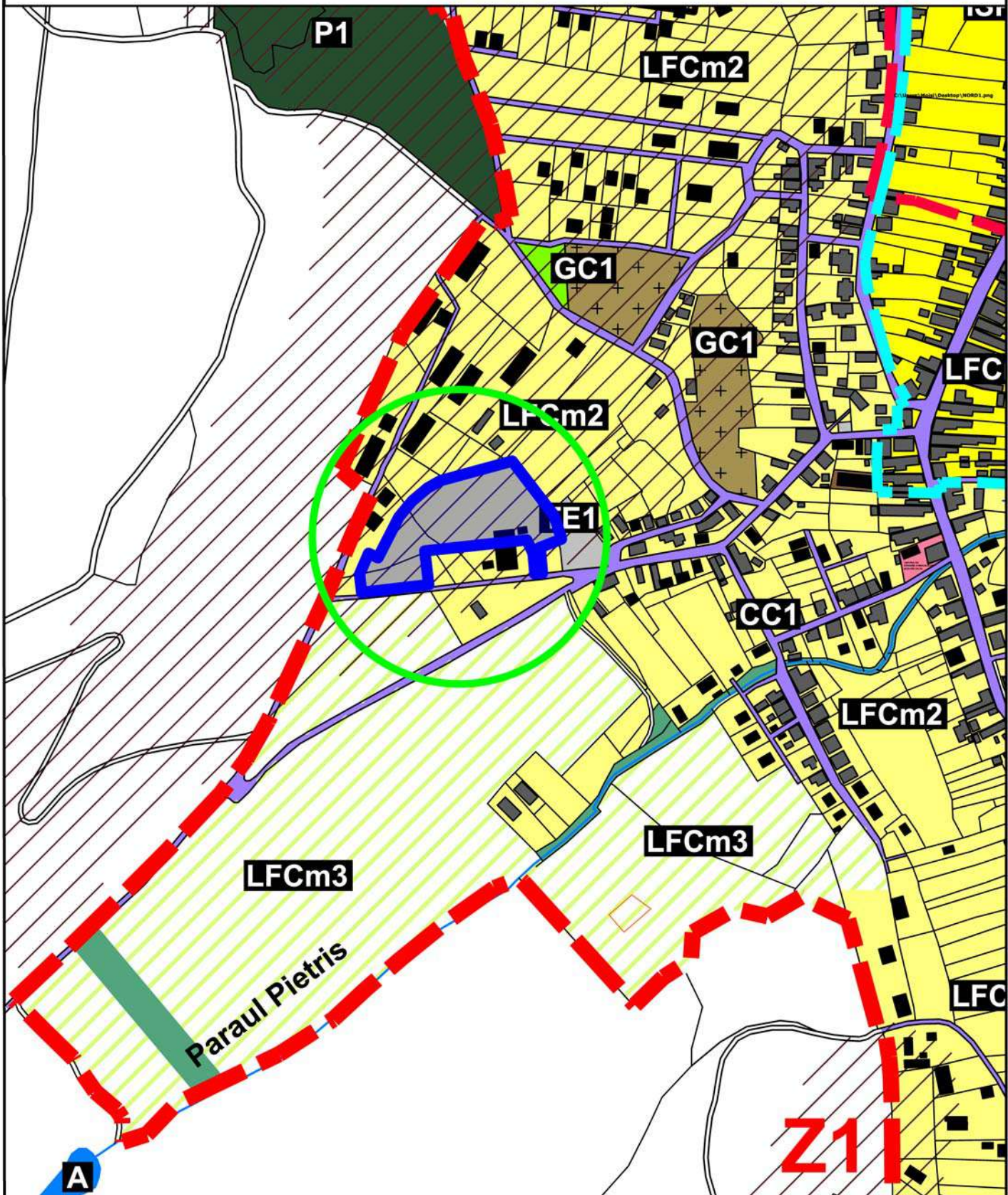
Carte Funciara	Nr. Top/CAD	
74346	Cad. 74346	



A02 - PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

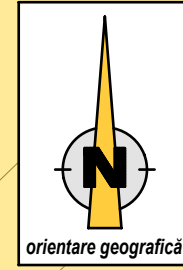
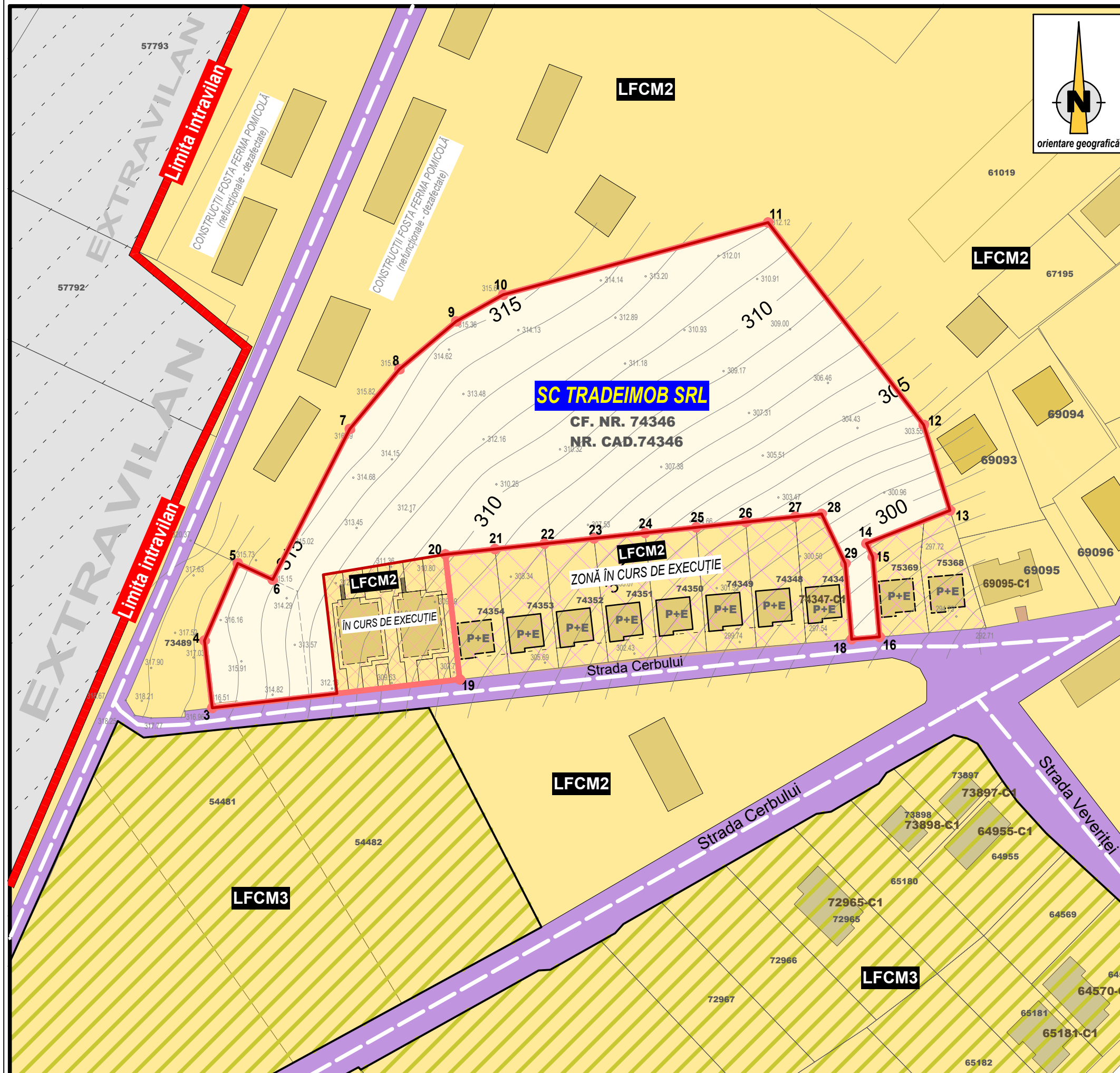
Scara 1:5.000

suprapunere PUG 2010



 - ZONA STUDIATĂ

Întocmit,
SC PROIECT M
EVOSTRUCT SRL



Bilant teritorial

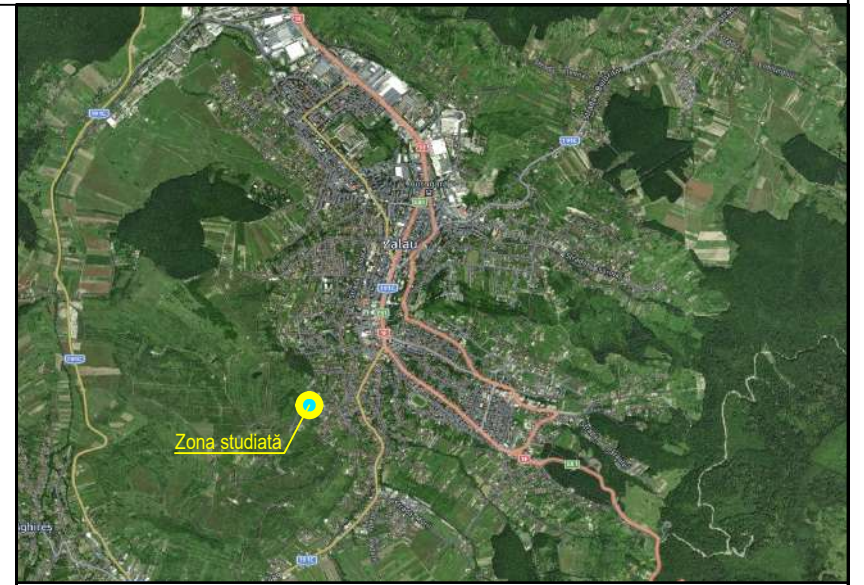
S.teren = 11.069 mp
 S.zona.PUZ = 10.115 mp
 UTRexistent = LFCM2
 Regim de înălțime admis LFCM2: D+P+M/ P+E
 P.O.T. max.admis.LFCM2 = 25,00%
 C.U.T. max.admis.LFCM2 = 0,60
 S.construita.existentă = 0,00 mp
 S.desfasurata.existentă = 0,00 mp
 P.O.T.existent = 0,00 %
 C.U.T.existent = 0,00

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
18	352127.922	632144.621	7.000
16	352134.897	632145.214	20.145
15	352133.191	632165.287	3.700
14	352131.613	632168.634	22.548
13	352152.580	632176.928	22.452
12	352145.975	632198.387	64.011
11	352106.944	632249.122	68.871
10	352040.493	632231.024	13.559
9	352028.699	632224.334	18.628
8	352014.460	632212.323	19.461
7	352002.023	632197.355	42.458
6	351982.662	632159.568	9.645
5	351973.924	632163.652	21.093
4	351965.562	632144.287	16.991
3	351967.513	632127.408	62.499
19	352029.603	632134.548	31.550
20	352025.982	632165.890	12.501
21	352038.411	632167.229	12.500
22	352050.839	632168.568	12.501
23	352063.268	632169.907	12.905
24	352076.099	632171.289	12.881
25	352088.906	632172.669	12.503
26	352101.337	632174.008	12.504
27	352113.769	632175.347	6.625
28	352120.356	632176.057	13.773
29	352126.306	632163.635	19.083

S(1)=11068,57sq.m P=572,391m

Legendă:

- Limita de proprietate a amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346 (teren liber de construcții)
- Limita/ zona studiată a amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346 (teren liber de construcții)
- LFCM2** Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate; locuințe unifamiliale/ semicolective (max. 3ap) cu regim de înălțime D+P / D+P+M / P+1
- LFCM3** Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate
- TE1** Subzona pentru construcții tehnico-edilitare existente (cf. PUG) *Zonă convertită în zonă de locuințe
- Căi de comunicație rutiere - Drum local
- Strada Cerbului (beton/ beton asfaltic/ piatră)
- Zona de locuit - locuințe individuale/ semicolective



Accelația terenului: $a_g=0.10g$ | Perioada de colț: $T_c=0.7s$
 Categoria de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/ 1997)
 Clasa de importanță: III (conform P100-2013)
 Clasa de importanță-expunere: III (conform CRO-2012)

Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M EVOSTRUCT 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.

Certificat ISO 9001:2015 | Nr. C22139201/RO

▲Arhitectură
▲Structură
▲Instalații
▲Studii geotehnice
▲Studii topografice

▲Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD)
▲Drumuri și poduri
▲Audit energetic
▲Asistență tehnică
▲Design interior/ exterior

Proiect M Evostruct

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ
 Tel. 0743 788 337 | office@evostruct.ro; proiectm@yahoo.com | www.evostruct.ro | CUI 32849226

URMA PROIECT

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

BENEFICIAR/ INVESTITOR **SC TRADEIMOB SRL**
 Mun. Zalău, Str. Ștefan cel Mare, Nr. 169, jud. Sălaj
 CUI: 40132558 | J31/ 867/ 09.11.2018

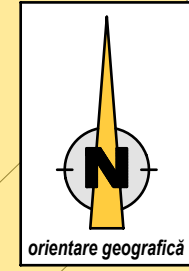
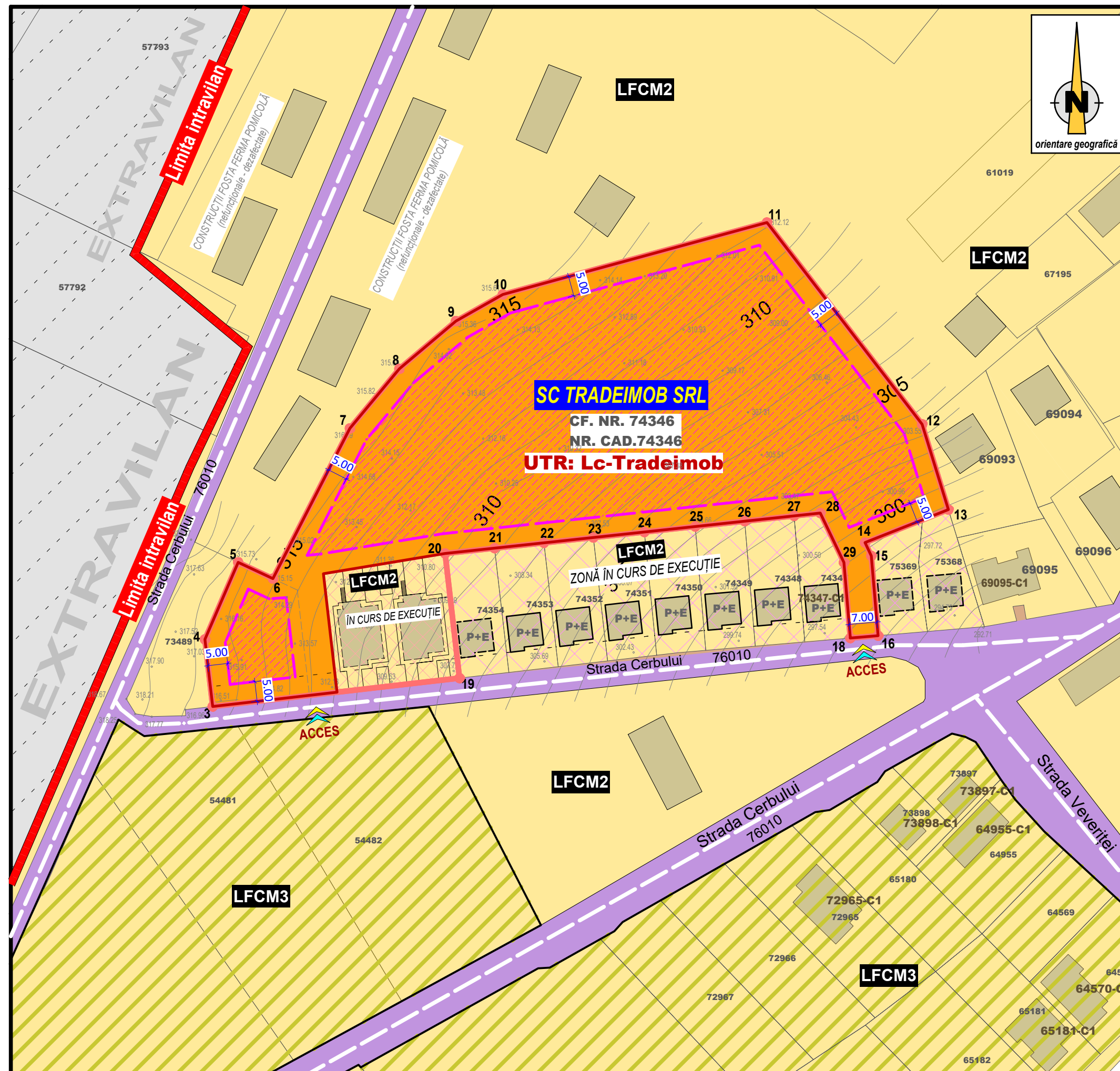
PROIECT NR. 145 / 2022
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

ȘEF PROIECT **ing. Ionuț D. MOISI**

COORD. RUR VERIFICARE arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN

DESENAT stud. arh. Cristian Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA 1:1000
Planșa U03
SITUAȚIE EXISTENTĂ - suprapunere topografică și cadastrală -



- Legendă:**
- Limita de proprietate a amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346 (teren liber de construcții)
 - Limita/ zona studiată a amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346 (teren liber de construcții)
 - Lc-Tradeimob** Locuințe semicolective/ colective mici cu regim max. de înălțime S/D+P+2E - UTR: **Lc - Tradeimob**
 - LFCM2** Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construire protejate; locuințe unifamiliale/ semicolective (max. 3ap) cu regim de înălțime D+P / D+P+M / P+1
 - LFCM3** Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construire protejate
 - TE1** Subzona pentru construcții tehnico-edilitare existente (cf. PUG) *Zonă convertită în zonă de locuințe
 - Căi de comunicație rutiere - Drum local Strada Cerbului (beton/ beton asfaltic/ piatră); Strada Veverței
 - Zona de locuit - locuințe individuale/ semicolective
 - Construcții existente în vecinătate - zona de locuit
 - ▲ ACCES Acces propus pe terenul de amplasament (auto/ pietonal)

Bilant teritorial

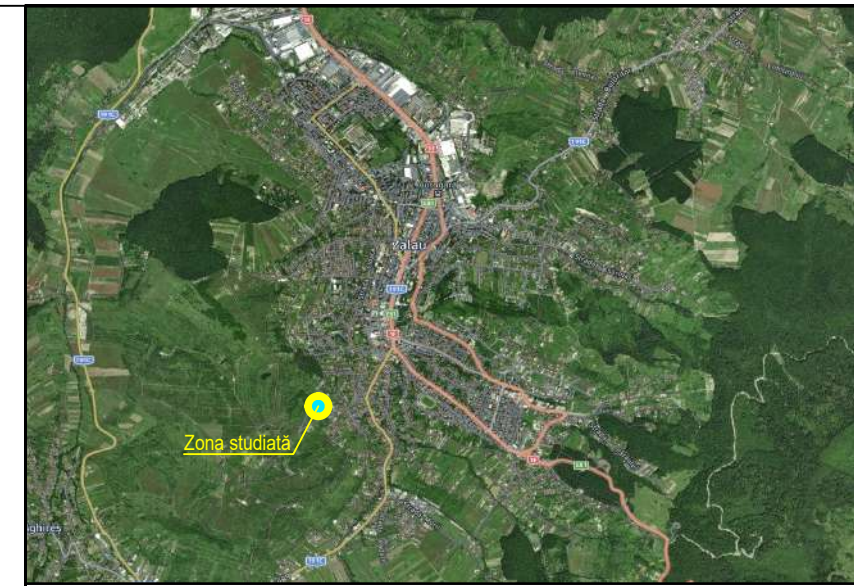
S.teren = 11.069 mp
 S.zona.PUZ = 10.115 mp
 UTRexistent = LFCM2
 Regim de înălțime admis LFCM2: **D+P+M/ P+E**
P.O.T. max.admis.LFCM2 = 25,00%
C.U.T. max.admis.LFCM2 = 0,60
 S.construita.existentă = 0,00 mp
 S.desfasurata.existentă = 0,00 mp
P.O.T.existent = 0,00 %
C.U.T.existent = 0,00
 UTRpropus = **Lc-Tradeimob**
 Regim de înălțime propus: **S/D+P+2E**
P.O.T. max.propus.LcTradeimob = 35,00%
C.U.T. max.propus.LcTradeimob = 0,72
 Înălțime maximă streășină/atic = 10,00m
 (înălțimea maximă se calculează în raport cu nivelul cotei ±0,00)

Notă: Se vor respecta prevederile HG525/1996 pentru aprobarea Regulamentului de urbanism, Anexele 5 și 6, privind amenajarea parcurilor și a spațiilor verzi.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
18	352127.922	632144.621	7.000
16	352134.897	632145.214	20.145
15	352133.191	632165.287	3.700
14	352131.613	632168.634	22.548
13	352152.580	632176.928	22.452
12	352145.975	632198.387	64.011
11	352106.944	632249.122	68.871
10	352040.493	632231.024	13.559
9	352028.699	632224.334	18.628
8	352014.460	632212.323	19.461
7	352002.023	632197.355	42.458
6	351982.662	632159.568	9.645
5	351973.924	632163.652	21.093
4	351965.562	632144.287	16.991
3	351967.513	632127.408	62.499

19	352029.603	632134.548	31.550
20	352025.982	632165.890	12.501
21	352038.411	632167.229	12.500
22	352050.839	632168.568	12.501
23	352063.268	632169.907	12.905
24	352076.099	632171.289	12.881
25	352088.906	632172.669	12.503
26	352101.337	632174.008	12.504
27	352113.769	632175.347	6.625
28	352120.356	632176.057	13.773
29	352126.306	632163.635	19.083

S(1)=11068.57sqm P=572.391m



Accelerația terenului: $a_g=0.10g$ | Perioada de colț: $T_c=0.7s$
 Categoria de importanță: **C - normală** (conform H.G.R. 766/ 1997)
 Clasa de importanță: **III** (conform P100-2013)
 Clasa de importanță-expunere: **III** (conform CR0-2012)

Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M.EVOSTRUCT 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.

Certificat ISO 9001:2015 | Nr. C22138201/RO

▲Arhitectură ▲Structură ▲Instalații ▲Studii geotehnice ▲Studii topografice
 ▲Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD) ▲Drumuri și poduri ▲Audit energetic ▲Asistență tehnică ▲Design interior/ exterior

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ
 Tel. 0743 788 337 | office@evostruct.ro; proiectM@yahoo.com | www.evostruct.ro | CUI 32849226

URMA PROIECT

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

BENEFICIAR/ INVESTITOR **SC TRADEIMOB SRL**
 Mun. Zalău, Str. Ștefan cel Mare, Nr. 169, jud. Sălaj
 CUI: 40132558 | J31/ 867/ 09.11.2018

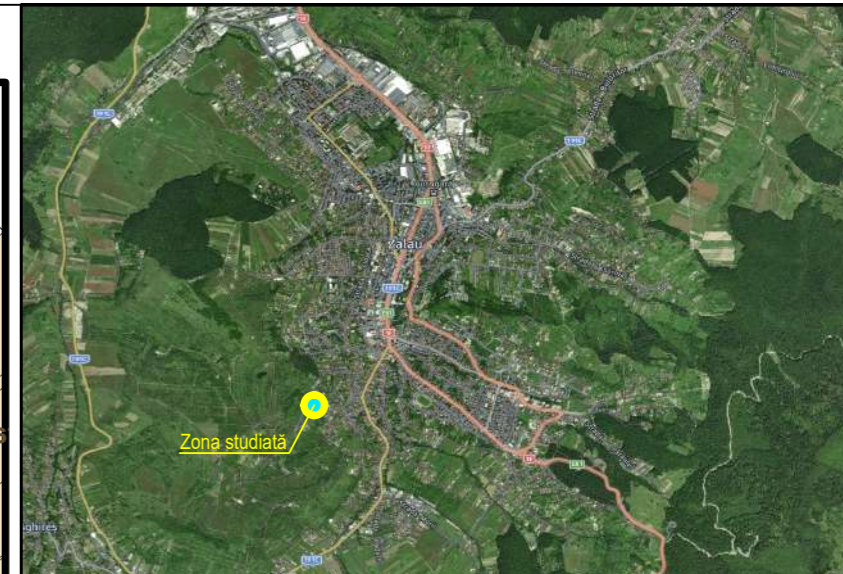
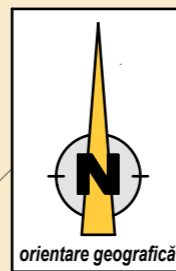
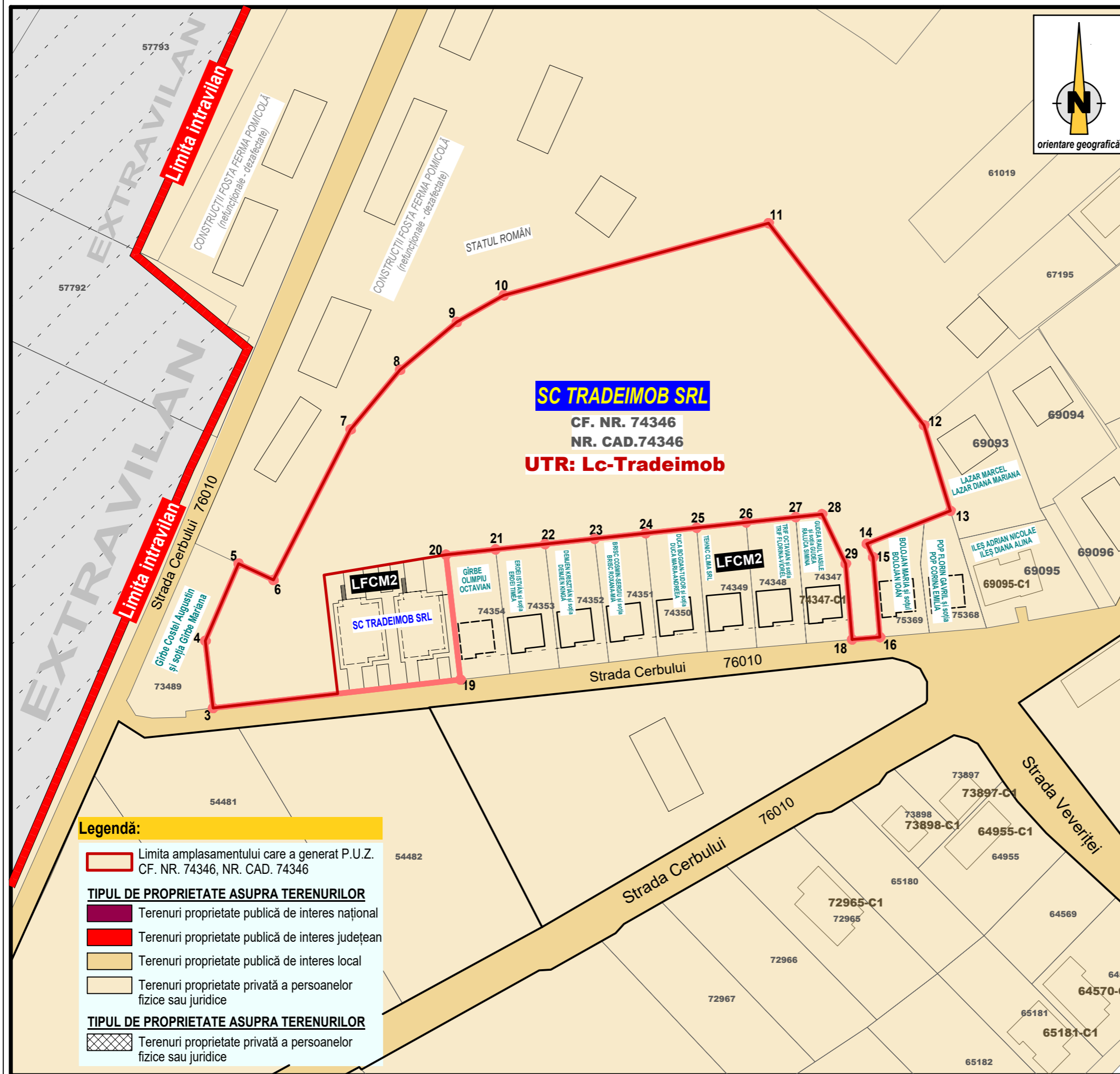
PROIECT NR. 145 / 2022
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

ȘEF PROIECT **ing. Ionuț D. MOISI**

COORD. RUR VERIFICARE arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN

DESENAT stud. arh. Cristian Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA 1:1000
Planșa U04
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



Acceleratia terenului: $a_g=0.10g$ | Perioada de colț: $T_c=0.7s$
 Categoria de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/ 1997)
 Clasa de importanță: III (conform P100-2013)
 Clasa de importanță-expunere: III (conform CR0-2012)

Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M EVOSTRUCT 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.

SCS ISO 9001
 Certificat ISO 9001:2015 | Nr. C221392/01/RO

- ▲ Arhitectură
- ▲ Structură
- ▲ Instalații
- ▲ Studii geotehnice
- ▲ Studii topografice
- ▲ Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD)
- ▲ Drumuri și poduri
- ▲ Audit energetic
- ▲ Asistență tehnică
- ▲ Design interior/ exterior

Proiect M EVOSTRUCT
 PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. 0743 788 337 | office@evostruct.ro; proiectM@yahoo.com | www.evostruct.ro | CUI 32849226

URMA PROIECT
 PROIECTANT DE SPECIALITATE

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

BENEFICIAR/ INVESTITOR	SC TRADEIMOB SRL Mun. Zalău, Str. Ștefan cel Mare, Nr. 169, jud. Sălaj CUI: 40132558 J31/ 867/ 09.11.2018
PROIECT NR. 145 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUIȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. RUR VERIFICARE	arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA 1:1000 Planșa U06	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Legendă:

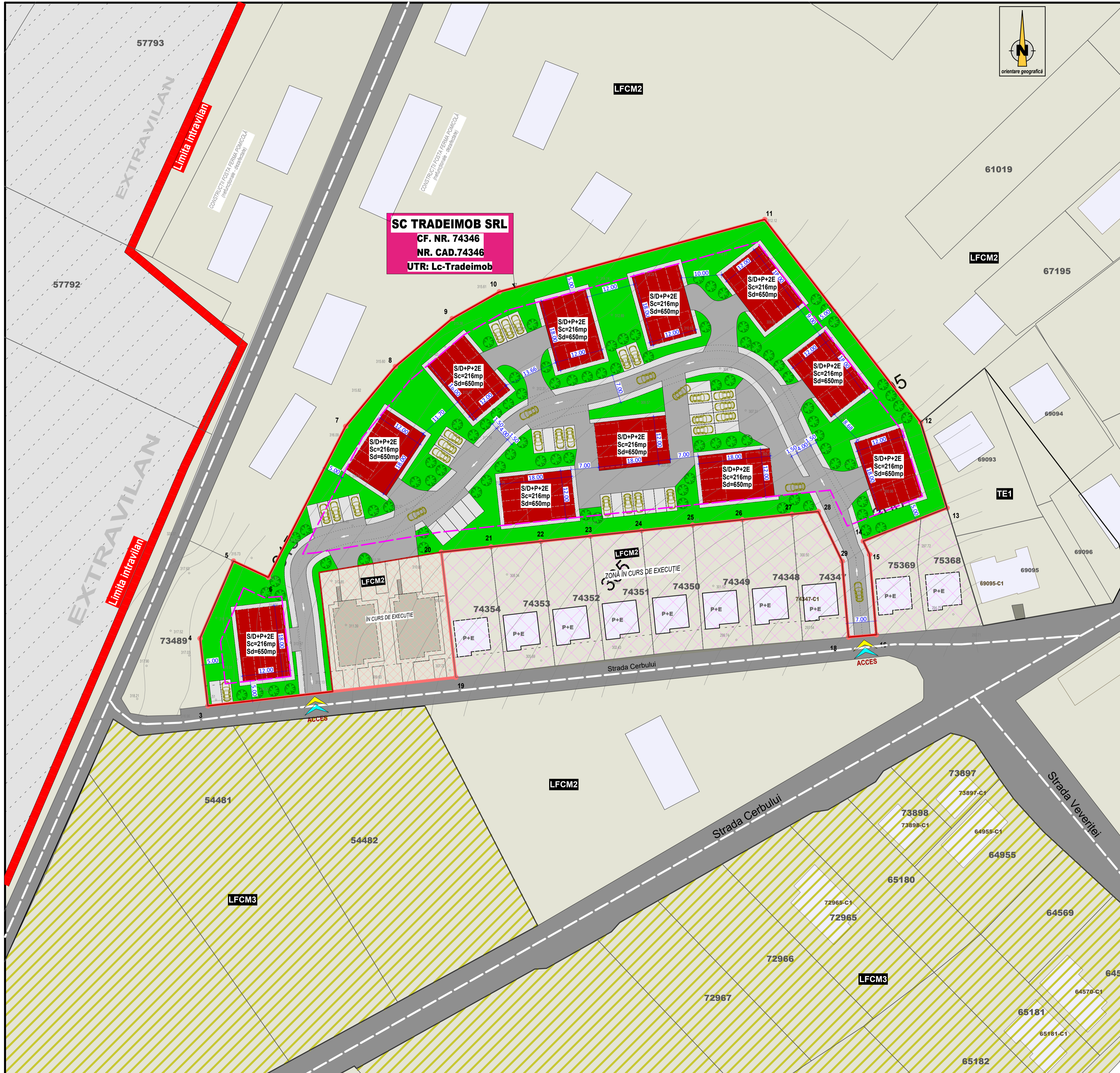
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z.
CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- Terenuri proprietate publică de interes național
- Terenuri proprietate publică de interes județean
- Terenuri proprietate publică de interes local
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice



SC TRADEIMOB SRL
CF. NR. 74346
NR. CAD. 74346
UTR: Lc-Tradeimob

Bilan territorial

S. teren = 11,069 mp
 S. zona PUZ = 10,115 mp
 UTR/existent = LFCM2
 Regim de înălțime admis LFCM2: D+P+M/P+E
 P.O.T. max.admis.LFCM2 = 25,00%
 C.U.T. max.admis.LFCM2 = 0,60
 S.construita existenta = 0,00 mp
 S.desfasurata existenta = 0,00 mp
 P.O.T.existent = 0,00 %
 C.U.T.existent = 0,00
 UTR/propus = Lc-Tradeimob
 Regim de înălțime propus: S/D+P+2E
 P.O.T. max.propus.LcTradeimob = 35,00%
 C.U.T. max.propus.LcTradeimob = 0,72
 înălțimea maximă streșină/atic = 10,00m
 (înălțimea maximă se calculează în raport cu nivelul cotei ±0,00)
 S.construita estimata = 2376 mp
 S.desfasurata estimata = 7.150 mp
 P.O.T.propus.PUZ = 23,490%
 C.U.T.propus.PUZ = 0,707
 S.spatii.verzi.estimat = 3723 mp
 Supr.spatii.verzi.PUZ = 36,81%

Notă: Se vor respecta prevederile HG525/1996 pentru aprobarea Regulamentului de urbanism, Anexele 5 și 6, privind amenajarea parcurilor și a spațiilor verzi.

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(±1)
	Y [m]	X [m]	
18	352127.922	632144.621	7.000
16	352134.937	632146.214	20.145
15	352133.191	632165.287	3.700
14	352131.613	632168.634	22.548
13	352152.680	632176.928	22.452
12	352145.975	632198.367	64.011
11	352106.944	632249.122	68.871
10	352040.493	632231.024	13.559
9	352028.699	632224.334	18.628
8	352014.490	632212.323	19.461
7	352002.023	632197.365	42.458
6	351982.662	632159.568	9.645
5	351973.924	632163.652	21.093
4	351965.502	632144.287	16.991
3	351967.513	632127.408	62.499
19	352029.603	632134.548	31.550
20	352025.982	632165.890	12.501
21	352038.411	632167.229	12.500
22	352050.939	632168.568	12.501
23	352093.268	632169.907	12.905
24	352076.099	632171.289	12.881
25	352088.906	632172.669	12.503
26	352101.337	632174.008	12.504
27	352113.769	632175.347	6.625
28	352120.356	632176.057	13.773
29	352126.306	632163.635	19.083

S(1)=11068.57sq.m P=572.391m

Legendă:

- Limita de proprietate a amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346 (teren liber de construcții)
- Limita/ zona studiată a amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346 (teren liber de construcții)
- Lc-Tradeimob** Locuințe semicolective/ colective mici cu regim max. de înălțime S/D+P+2E - UTR: Lc - Tradeimob
- LFCM2** Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construcției protejate; locuințe unifamiliale/ semicolective (max. 3ap) cu regim de înălțime D+P / D+P+M / P+1
- LFCM3** Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construcției protejate
- TE1** Subzona pentru construcții tehnico-edilitare existente (cf. PUG) "Zonă convertită în zonă de locuințe"
- Căi de comunicație rutiere - Drum local Strada Cerbului (beton/ beton asfaltic/ piatră); Strada Veveritei
- Parcări
- Căi de comunicație pietonale/ trotuare
- Terenuri situate în vecinătate
- Construcții situate în vecinătate
- Spații verzi amenajați
- ACCES Acces propus pe terenul de amplasament (auto/ pietonal)

Funcțiuni propuse/ admise

Lc-Tradeimob Locuințe semicolective/ colective mici cu regim max. de înălțime S/D+P+2E - UTR: Lc - Tradeimob

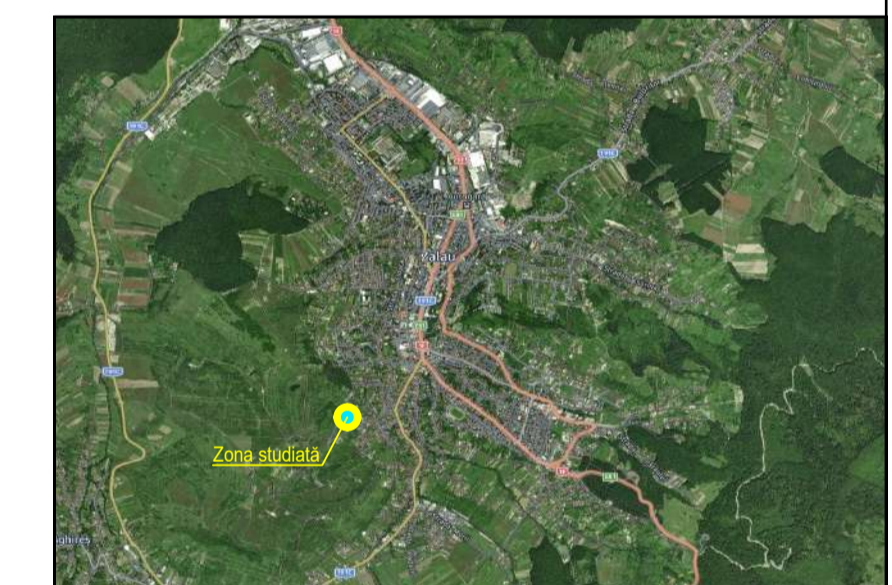
- locuințe semicolective
- locuințe colective mici
- locuințe individuale

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție

Indicatori fizici existenți/ preconizați

Nr. crt.	Modul de utilizare a terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Ciădiri (Sc)	0,00	0,00	2376	23,49
2.	Alei carosabile/ parcări	0,00	0,00	2907	28,74
3.	Alei pietonale/ trotuare	0,00	0,00	1109	10,96
4.	Spații verzi amenajați	0,00	0,00	3723	36,81
5.	Suprafata teren	10115	100	10115	100
Total		10115	100	10115	100

Nr. estimat de parcări: 100 buc



Accelerația terenului: $a_g=0,10g$ Perioada de colț: $T_c=0,7s$

Categoria de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/ 1997)

Clasa de importanță: III (conform P100-2013)

Clasa de importanță-expunere: III (conform CR0-2012)

Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M EVOSTRUCT 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 autorizația expresă a autorului.

Arhitectură
 Instalatății
 Studii geotehnice
 Studii topografice

Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD)
 Audit energetic
 Asistență tehnică
 Design interior exterior

Proiect EvosStruct

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. 0743 788 337 | office@evosstruct.ro, proiectm@yahoo.com | www.evosstruct.ro | CUI 32849226

URMA PROIECT

SC TRADEIMOB SRL

Mun. Zalău, Str. Ștefan cel Mare, Nr. 169, jud. Sălaj
 CUI: 40132558 | J31/ 867/ 09.11.2018

PROIECT NR. 145 / 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

ȘEF PROIECT ing. Ionuț D. MOISI

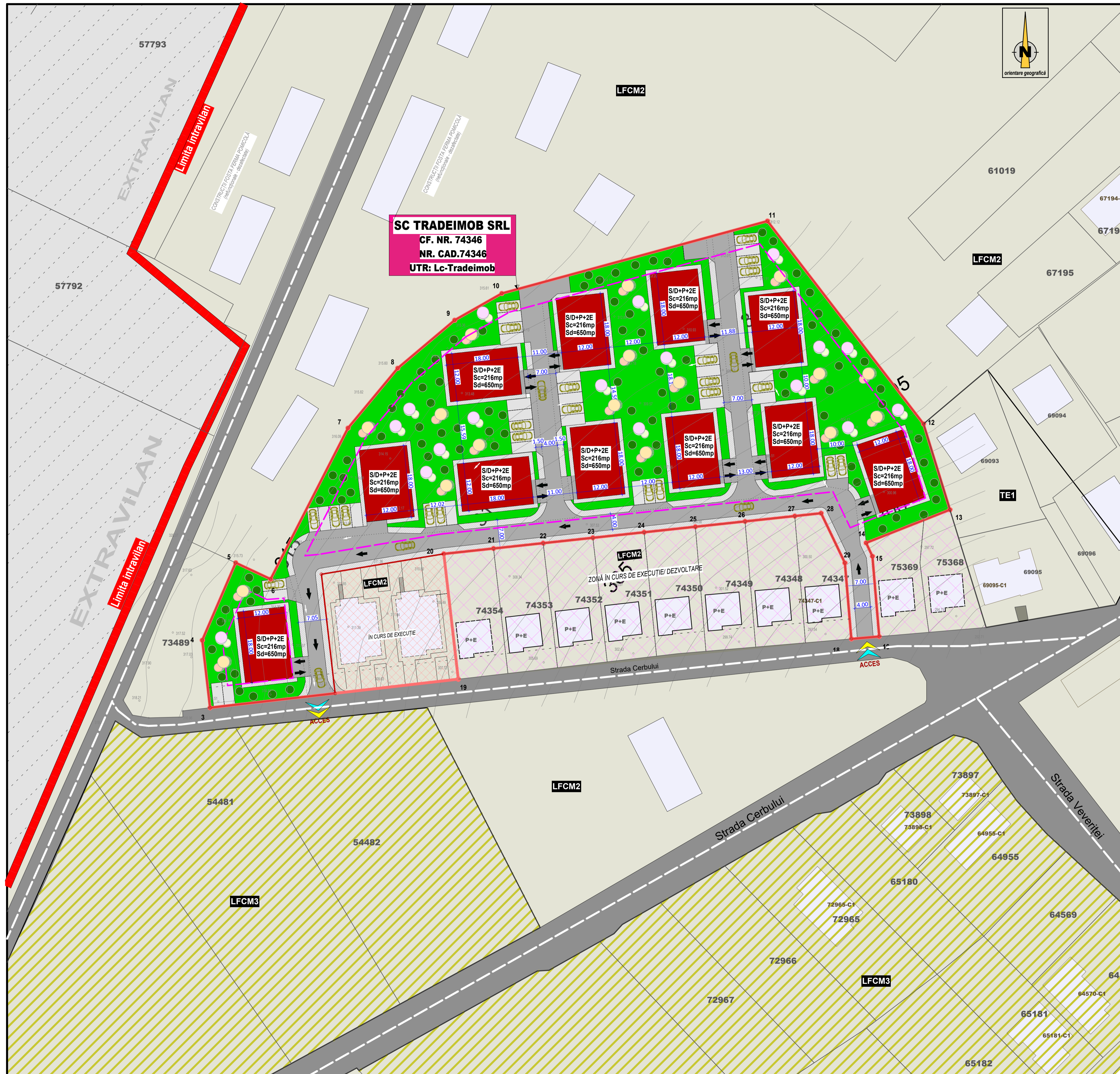
COORD. EUR. VERIFICARE arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN

DESENAT stud. arh. Cristian Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA 1:500

POSSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ - soluția 1

Planșa U07



SC TRADEIMOB SRL
CF. NR. 74346
NR. CAD.74346
UTR: Lc-Tradeimob

Bilant teritorial
 S.teren = 11.069 mp
 S.zona.PUZ = 10.115 mp
 UTR(existen) = LFCM2
 Regim de înălțime admis LFCM2: D+P+M / P+E
 P.O.T. max.admis.LFCM2 = 25,00%
 C.U.T. max.admis.LFCM2 = 0,60
 S.construita.existentă = 0,00 mp
 S.desfasurata.existentă = 0,00 mp
 P.O.T. existens = 0,00 %
 C.U.T. existens = 0,00 %
 UTR(propus) = Lc-Tradeimob
 Regim de înălțime propus: S/D+P+2E
 P.O.T. max.propus.LcTradeimob = 35,00%
 C.U.T. max.propus.LcTradeimob = 0,72
 Înălțime maximă streșinălatoc = 10,00m
 (înălțime maximă se calculează în raport cu nivelul cotei +0,00)
 S.construita.estimata = 2376 mp
 S.desfasurata.estimata = 7.150 mp
 P.O.T. propus.PUZ = 23,490%
 C.U.T. propus.PUZ = 0,707
 S.spatii.verzi.estimat = 3722 mp
 Supr.spatii.verzi.PUZ = 36,80%

Notă: Se vor respecta prevederile HG525/1996 pentru aprobarea Regulamentului de urbanism. Anexele 5 și 6, privind amenajarea parcarilor și a spațiilor verzi.

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
Y [m]	X [m]		
18	352127.922	632144.621	7.000
16	352134.897	632145.214	20.145
15	352133.191	632165.287	3.700
14	352131.613	632168.634	22.548
13	352152.580	632176.928	22.452
12	352145.975	632198.387	64.011
11	352106.944	632249.122	68.871
10	352040.493	632231.024	13.559
9	352028.699	632224.334	18.628
8	352014.460	632212.323	19.461
7	352002.023	632197.355	42.458
6	351982.662	632159.568	9.645
5	351973.924	632163.652	21.093
4	351965.562	632144.287	16.991
3	351967.513	632127.408	62.499
19	352029.603	632134.548	31.550
20	352025.982	632165.890	12.501
21	352038.411	632167.229	12.500
22	352050.839	632168.568	12.501
23	352063.268	632169.907	12.905
24	352076.699	632171.289	12.881
25	352089.906	632172.669	12.603
26	352101.337	632174.008	12.504
27	352113.769	632175.347	6.625
28	352120.356	632176.057	13.773
29	352126.306	632163.635	19.063

S(1)=11068,57sq.m P=572,391m

- Legendă:**
- Limita de proprietate a amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346 (teren liber de construcții)
 - Limita/ zona studiată a amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346 (teren liber de construcții)
 - Lc-Tradeimob** Locuințe semicolective/ colective mici cu regim max. de înălțime S/D+P+2E - UTR: Lc - Tradeimob
 - LFCM2** Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei de construire protejate; locuințe unifamiliale/ semicolective (max. 3ap) cu regim de înălțime D+P / D+P+M / P+1
 - LFCM3** Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei de construire protejate
 - TE1** Subzona pentru construcții tehnico-edilitare existente (cf. PUG) "Zonă convertită în zonă de locuințe"
 - Căi de comunicație rutiere - Drum local Strada Cerbului (beton/ beton asfaltic/ piatră); Strada Vevertiei
 - Parcări
 - Căi de comunicație pietonale/ trotuare
 - Terenuri situate în vecinătate
 - Construcții situate în vecinătate
 - Spații verzi amenajate
 - ACCES Acces propus pe terenul de amplasment (auto/ pietonal)

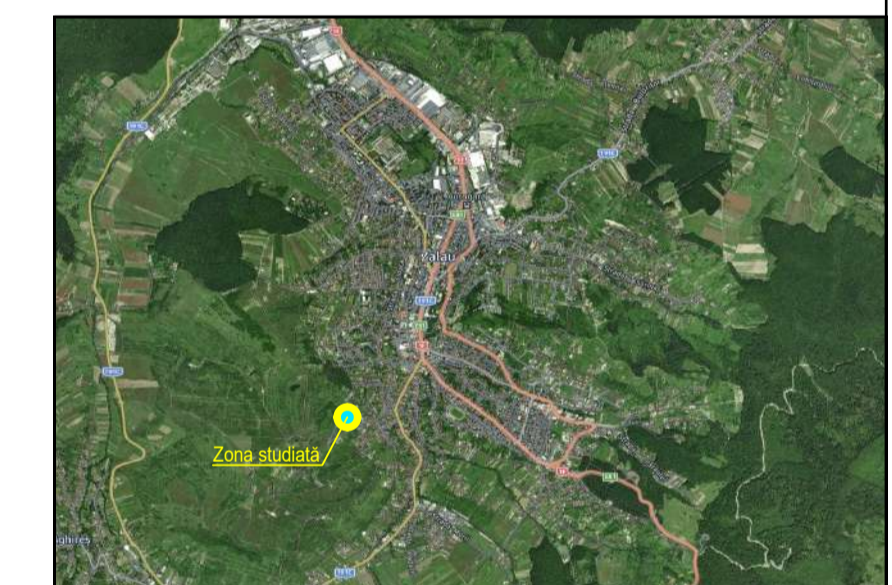
- Funcțiuni propuse/ admise**
- Lc-Tradeimob** Locuințe semicolective/ colective mici cu regim max. de înălțime S/D+P+2E - UTR: Lc - Tradeimob
- locuințe semicolective
 - locuințe colective mici
 - locuințe individuale

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție

Indicatori fizici existenți/ preconizați

Nr. crt.	Modul de utilizare a terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Cămin (Sc)	0,00	0,00	2376	23,49
2.	Alei carosabile/ parcări	0,00	0,00	2908	28,75
3.	Alei pietonale/ trotuare	0,00	0,00	1109	10,96
4.	Spații verzi amenajate	0,00	0,00	3722	36,80
5.	Suprafața teren	10115	100	10115	100
Total		10115	100	10115	100

Nr. estimat de parcări: 100 buc



Accelația terenului: $a_g=0,10g$ Perioada de colț: $T_c=0,7s$
 Categoria de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/ 1997)
 Clasa de importanță: III (conform P100-2013)
 Clasa de importanță-expunere: III (conform CR0-2012)

Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M EVOSTRUCT 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 autorizația expresă a autorului.

SCS ISO 9001
 Certificat ISO 9001:2015 | Nr. CZ13321810

Project EvoStruct

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ
 Tel: 0743 788 337 | office@evestruct.ro; proiectm@yahoo.com | www.evestruct.ro | CUI 32849226

URMA PROIECT

BENEFICIAR/ INVESTITOR SC TRADEIMOB SRL
 Mun. Zalău, Str. Ștefan cel Mare, Nr. 169, jud. Sălaj
 CUI: 40132558 | J31/867/09.11.2018

PROIECT NR. 145 / 2022
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE/ COLECTIVE MICI, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI ALIPIRI
 Amplasament: Zalău, Str. Cerbului, f.n., CF. NR. 74346, NR. CAD. 74346, jud. Sălaj

ȘEF PROIECT ing. Ionuț D. MOISI

COORD. EUR. VERIFICARE arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN

DESENAT stud. arh. Cristian Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT P.U.Z.
SCARA 1:500
Planșa U08

POTIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ - soluția 2