



MUNICIPIUL ZALĂU  
CONSILIUL LOCAL

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



**HOTĂRÂREA NR.108**  
*din 3 aprilie 2018*

*privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal - Zona Centrală*

Consiliul local al municipiului Zalău; Având în vedere: Referatul Direcției Urbanism nr.4346 din 29.01.2018, Rapoartele comisiilor de specialitate;

Văzând Certificatul de Urbanism nr.915/2.09.2014 și nr.1164/27.09.2016 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare, avize menționate în Referatul 4346 /29.01.2017;

Văzând Rapoartele privind informarea și consultarea publicului nr.73.206/18.12.2015, nr. 4135 din 19.01.2018 și nr. 20.515 /23.03.2018, Avizul nr.10 din 23.03.2018 al Arhitectului Șef,

În conformitate cu prevederile art.32 alin.1. lit.b, art.47,50,56 și Anexa 1 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL și ale Ordinului nr. 233/2016 din 26 februarie 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,

În conformitate cu prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională, ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului;

În temeiul art.36, alin.2, lit.c și alin.5, lit.c din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

În baza art.45, alin.2.lit.e respectiv art.127 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

**HOTĂRĂȘTE**

**Art.1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal - Zona Centrală, inițiată și finanțată de Municipiul Zalău, documentație de urbanism Anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.**

**Art.2.** Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin prezenta hotărâre și în conformitate cu condițiile/restricțiile impuse prin Avizele emise de organele de specialitate.

**Art.3. (1).** Perioada de valabilitate a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal Zona Centrală, inițiată și finanțată de Municipiul Zalău, este de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia, prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate a Direcției urbanism, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp.

(2). Valabilitatea prevederilor documentației Plan Urbanistic Zonal Zona Centrală se extinde de drept pentru acele investiții care au început în perioada de valabilitate stabilită la alineatul precedent, până la finalizarea acestora.

**Art.4.** Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

**Art.5.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

**Art.6.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău,
- Direcția Administrație Publică Locală
- Direcția urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului,
- OCPI Sălaj, Direcția tehnică
- Publicare MO al județului, presa locală, site, afișare la sediu

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Balajel Teodor**



**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**SECRETAR**  
**Potroviță Stelian**

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Petroviță Stelian', is written below the text 'CONTRASEMNEAZĂ, SECRETAR Potroviță Stelian'.



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**pentru**  
**ZONA CENTRALĂ**  
**a MUNICIPIULUI ZALĂU**

Beneficiar: MUNICIPIUL ZALĂU

<b>Proiectant</b>	<b>SC ALEXIS SRL</b>
-------------------	----------------------

Volumul 1:

**MEMORIU GENERAL**



**FOAIE DE GARDĂ**

<b>DENUMIREA LUCRĂRII</b>	<b>P.U.Z. ZONA CENTRALA ZALAU</b>
<b>NR.PROIECT</b>	<b>45/2015</b>
<b>DATA ELABORARE</b>	<b>noiembrie 2016</b>
<b>BENEFICIAR</b>	<b>Municipiul ZALAU</b>
<b>PROIECTANT GENERAL</b>  COLECTIV DE ELABORARE	<b>S.C. ALEXIS S.R.L.</b>  Arh.Elena Maican – șef proiect Urb.Florentina Chiper Arh.Alexandra Monoranu
<b>STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE</b>  AUTOR ATESTAT MCC	<b>S.C. K&amp;K STUDIO DE PROIECTARE</b> <b>SRL</b>  dr. arh. GUTTMANN Szabolcs Expert MCC Nr. 88



## Cuprins

FOAIE DE GARDĂ .....	1
CAPITOLUL I - INTRODUCERE .....	1
1.1.Date de recunoaștere a documentației .....	1
1.2.Scopul si obiectivele planului urbanistic pentru zona construita protejata .....	1
CAPITOLUL II –DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE .....	5
2.1. Justificarea initierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ.....	5
2.2.Studiu istoric zonal .....	6
2.3. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei.....	7
CAPITOLUL III – STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE .....	8
3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZ.....	8
3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului , conform PUG.....	8
3.2.1. Încadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent .....	8
3.2.2. Elemente caracteristice rezultate din PUG .....	10
3.2.3.Propuneri de organizare funcțională a zonei conform PUG .....	11
3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente.....	13
3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetic-ambientală, funcțională și a potențialului socio-economic .....	14
3.4.1.Fondul arhitectural.....	15
3.4.2.Fondul urbanistic .....	16
3.4.3.Atributele fondului arhitectural-urbanistic .....	21
3.4.4.Componente semnificative.....	22



3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate.....	24	
CAPITOLUL IV – ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE CONȚINÂND PROPUNERI DE CONFIRMARE SAU DE MODIFICARE A PREVEDERILOR PUG ÎN LIMITELE ZONEI PROTEJATE: .....		26
4.1.Probleme ale cadrului natural in legatura cu valea Zalaului .....	31	
4.2. Concluzii ale studiului geotehnic .....	32	
4.3.Probleme ale cailor de comunicatie.....	32	
4.4.Probleme de mediu .....	34	
4.4.1.Relatia cadru natural-cadrul construit.....	34	
4.4.2.Riscuri .....	34	
4.5.Probleme de echipare edilitara .....	35	
4.5.1.Alimentare cu apa .....	35	
4.5.2.Canalizarea apelor menajere .....	39	
4.5.3.Alimentare cu energie termică.....	44	
4.5.4.Alimentare cu energie electrică .....	44	
4.6.Probleme de marketing urban, managment .....	45	
CAPITOLUL V –PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ.....	54	
5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban.....	54	
5.1.1.Rețeaua stradală .....	54	
5.1.2.Parcelarul .....	54	
5.1.3.Fondul construit .....	55	
5.1.4.Spații libere .....	55	
5.2. Reglementări în puncte de interes din zona centrala .....	56	
Intervenții în zona Pieței Iuliu Maniu .....	56	
Intervenții în zona pieței 1 Decembrie 1918.....	57	
Intervenții în zona străzii Unirii.....	58	



---

Soluționarea parcajelor .....	59
Alte intervenții în zonă.....	60
5.3. Echipare edilitară.....	61
5.3.1 Alimentare cu apa potabila .....	61
5.3.2 Canalizare .....	66
5.3.3 Alimentare cu energie electrica .....	68
5.3.3 Telecomunicatii.....	71
5.3.4. Alimentare cu căldură.....	73
5.3.5. Alimentare cu gaze naturale.....	73
5.4. Bilant teritorial.....	75
5.5. Propuneri de regulament.....	75
5.6. Analiza cost-beneficiu .....	75
5.7. Propuneri de initiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe si proiecte derivate si previziuni privind suportul implementarii lor (cadrul legal, cadrul institutional, mijloace financiare, resurse umane).....	79
GLOSAR DE TERMENI .....	81



# MEMORIU PLAN URBANISTIC ZONAL

## CAPITOLUL I - INTRODUCERE

### *1.1.Date de recunoaștere a documentației*

<b>DENUMIREA LUCRĂRII:</b>	<b>P.U.Z. ZONA CENTRALA ZALAU</b>
<b>BENEFICIAR:</b>	<b>Municipiul ZALAU, județul SALAJ</b>
<b>PROIECTANT GENERAL:</b>	<b>S.C. ALEXIS S.R.L.</b> Curtea de Argeș, str.Negru Vodă nr.36 CUI: RO156582/1992 R.C.:J3/1087/1991
<b>Studiu istoric</b>	<b>S.C. K&amp;K STUDIO DE PROIECTARE SRL</b> Zalău, str. Pădurii, nr.25, -Cluj- Napoca, str. Victor Deleu nr.2 Autor: dr.arh.GUTTMANN Szabolcs Expert MCC Nr. 88
<b>DATA ELABORĂRII:</b>	2015

### *1.2.Scopul si obiectivele planului urbanistic pentru zona construita protejata*

Prezenta documentație se referă la centrul orasului Zalau și este inițiativa administrației publice locale- Primăria Municipiului Zalau. Conform Temei-program, elaborată de Serviciul Urbanism și perfectată împreună cu elaboratorul P.U.Z., obiectivele de bază sunt:

- Analiza tipologică a totalității fondului construit existent (la data nominală a contractului) în cadrul zonei centrale a municipiului Zalau
- Definirea categoriilor de intervenții ce se vor realiza ulterior aprobării prezentei documentații P.U.Z. ca urmare a zonificării centrului orasului Zalau, în conformitate cu legislația națională în materie de urbanism și în vederea obținerii autorizațiilor de construire.
- Reguli de construire specifice pentru fiecare mediu tematic, pentru fiecare element teritorial component, în conformitate cu legile, normele și normativele în vigoare.



Scopul final este:

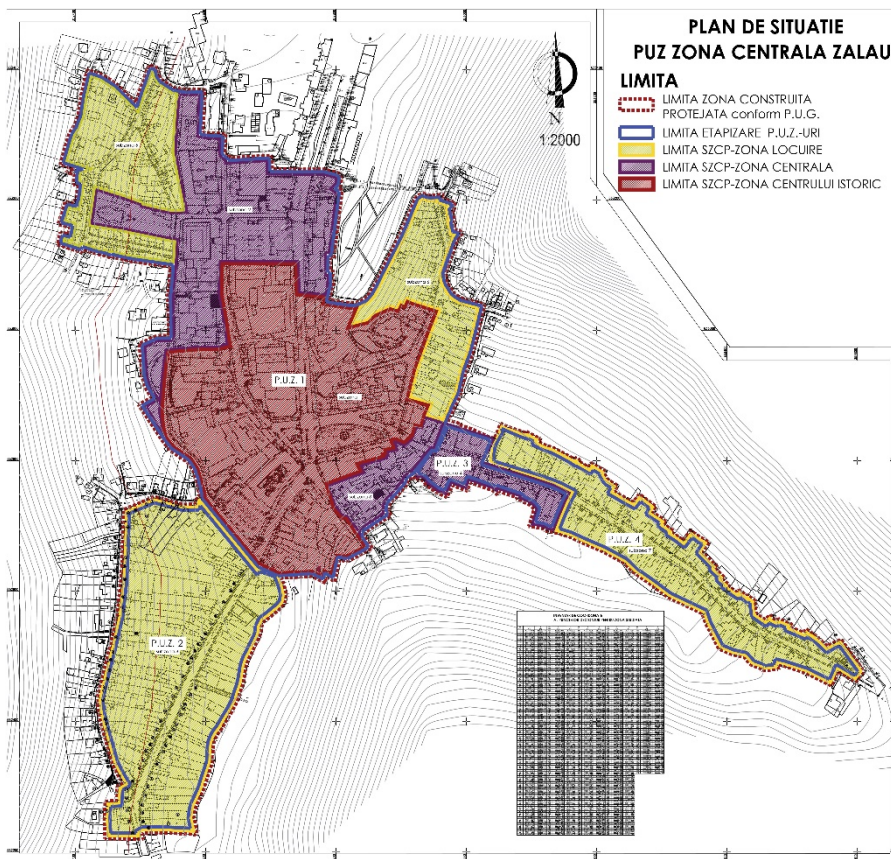
1. Obținerea primului instrument urbanistic cu referire la centrului orasului Zalau –etapa 1 conform adresa justificativa nr.71094/31.10.2016
2. Integrarea prevederilor P.U.Z.-zona centrala în procesele administrative actuale și viitoare pe termen mediu și lung
3. Asigurarea controlului administrației publice locale și a tuturor factorilor interesați în zonă asupra modului de gestionare a cadrului fizic existent în centrul orasului Zalau , prin conservare, construire și/sau asanare
4. Constituirea unei baze reale pentru viitorul Plan Integrat de dezvoltare al „Centrul orasului Zalau” ca „Centru Istoric și reprezentativ” al Zalaului
5. Ținând cont de aderarea României la Uniunea Europeană, elaboratorul P.U.Z. vizează ca acest instrument tradițional de planificare urbanistică să se supună și ultimelor decizii de planificare strategică europeană:
6. Strategia de la Lisabona (Agenda Lisabona)- martie 2000- sustenabilitate, inovație, reînnoire socială și economică
7. Strategia de la Gothenburg- 2001- reducerea degradării mediului și consumului de resurse din dezvoltarea economică și socială
8. Programul INTERREG IV C- aprobat de Comisia Europeană în 11 septembrie 2007- pentru coeziunea sectorială interregională
9. Carta de la Leipzig pentru Orașe Europene Durabile- aprobată cu ocazia reuniunii informale a miniștrilor europeni responsabili cu dezvoltarea urbană și coeziunea teritorială- Leipzig 24-25 mai 2007
10. Comunicatul de presă- 2-2007 din 11 septembrie 2007 al Consiliului Arhitecților din Europa (CAE)- privind Strategia în Construcții a Comisiei Europene- calitatea arhitecturii este un element esențial al trecutului, prezentului și viitorului orașelor europene
11. Declarația de la Toledo- 2010 din 22 iunie 2010 privind rezolvarea provocărilor urbane contemporane și implementarea Strategiei Europa 2020 prin realizarea unei dezvoltări urbane mai inteligente , durabile și incluzive social.

Prin programul european Project 3.2, prognozele pe termen mediu și lung asupra dezvoltării Europei Unite s-au realizat de către ESPON (European Spatial Planning Observation Network- entitate de cercetare înființată de CE în 1997), tratând evoluțiile teritoriale diferite ale statelor

membre și partenerere din 2015 până în 2030. Aceste studii au stat la baza Conceptului European de Dezvoltare Spațială, deci și a politicilor de coeziune sectorială.

**Conform prevederilor P.U.G. al municipiului Zalău, aprobat prin și ale certificatului de urbanism nr. 915 din 02.09.2014 si 1164 din 27.09.2016 este prevăzută obligativitatea întocmirii PUZ-ZONĂ CENTRALĂ, iar prin statutul de zonă protejată a municipiului este obligativitatea de elaborare a P.U.Z. în conformitate cu ordinul ministrului transporturilor și turismului nr. 562/2003 pentru aprobarea reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)" (publicat în monitorul oficial al româniei, partea i, anul 172 (xvi), nr. 125 bis din 11 februarie 2004).**

În concordanță cu strategia de dezvoltare a municipiului Zalau, ținând seama de prioritățile de intervenție și resursele financiare disponibile, s-a demarat etapa 1-P.U.Z.-zona centrala Zalau, urmand ca in viitor sa se demareze procedurile de initiere a altor 3 P.U.Z.-uri conform anexei, ce vor reintregi ZCP "Centrul vechi" delimitata prin STUDIU ISTORIC aferent documentatiei P.U.G.-Zalau.



Baza delimitării zonei de reglementare a primului P.U.Z. a stat și un concurs de proiecte sub titulatură „Remodelarea spațiului public din municipiul Zalau - consens între nevoile culturii urbane locale și rigorile arhitecturii și designului urban”. Implementat în cadrul proiectului cultural finanțat de Administrația Fondului Cultural Național (AFCN), Primăria Municipiului Zalău având ca partener în



organizarea și desfășurarea concursului Ordinul Arhitecților din România – filiala Transilvania.

Zona de reglementare a fost definită pornind de la zonele de intervenție identificate prin PUG-ul aprobat și considerate prioritare de către primăria Zalau în calitate de autoritate publică.



## **CAPITOLUL II –DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE**

### ***2.1. Justificarea initierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ***

Baza legală a instituirii Zonei Construite Protejate (ZCP) de interes local stă în Art.1 alin (2) din **Legea 5/2000** privind aprobarea **Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate** care prevede: „(...)În înțelesul prezentei legi, zone protejate sunt zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu. ”

Municipiul Zalău este menționat expres în actul normativ sus-menționat la anexa III categoria UNITĂȚI ADMINISTRATIV-TERITORIALE CU CONCENTRARE FOARTE MARE A PATRIMONIULUI CONSTRUIT CU VALOARE CULTURALĂ DE INTERES NAȚIONAL.

Zona construită protejată ”Centrul Vechi” a fost instituită prin Planul Urbanistic General proiect nr.14/2006 elaborat de Experiment Proiect SRL, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Zalău nr.117/17.05.2010, în baza Studiului istoric general de fundamentare al PUG-ului, elaborat de Muzeul Județean de Istorie și Artă Zalău.

În Planul Urbanistic General al municipiului Zalău, zona protejată a fost descrisă astfel: “Zona protejată care include monumentele de arhitectură și de for public, ansamblurile de arhitectură și ansamblurile urbane împreună cu zona de protecție aferentă din “Centrul vechi” înscrise în LMI: Ansamblul urban „str. 22 Decembrie 1989”, Ansamblul urban “str. Corneliu Coposu”, Ansamblul Bisericii ortodoxe “Adormirea Maicii Domnului”, Ansamblul bisericii romano- catolice, Ansamblul bisericii reformate, Ansamblul Colegiului reformat și monumente de arhitectură și de for public din aceste ansambluri, cât și cele situate în afara ansamblurilor descrise anterior.

Zona este delimitată astfel: la N de la intersecția str. Cloșca cu str. Crișan, coborând pe limitele posterioare-estice de proprietate ale str. Crișan, până pe limita nordică a Cazarmei Dragalina și a Casei de Cultură, incluzând și blocul situat la N, traversând b-dul M. Viteazu, pe limita vestică, sudică și estică a Parcului Central, până la intersecția str. A. Șaguna cu str. Gh. Lazar, pe limita posterioară-estică a proprietăților din strada A. Șaguna, trecând de intersecția cu str. Kosuth, continuând pe limita posterioară-estică a proprietăților din str. A. Șaguna (pe prima alee



paralelă cu str. A. Șaguna), în linie cu parcela aferentă bisericii ortodoxe “Sfânta Treime”, coborând pe limita posterioară-nordică a proprietăților din str. C. Coposu, până la nr.76, continuând pe str. Pomilor și de-a lungul Văii Meseșului până la intersecția cu str. Olarilor, continuând pe limita posterioară-sudică a blocurilor ce aparțin de str. C. Coposu, incluzând blocul cu 8 etaje, pe o alee cu garaje până la str. Gh. Doja, traversând-o, pe limitele de proprietate posterioare, până la Valea Zalăului, continuând pe firul apei până la intersecția str. D. Gherea cu str. 22 Decembrie 1989 (inclusiv nr.71), urcând pe partea vestică a limitelor posterioare de proprietate din str. 22 Decembrie și pe latura estică a str. Decebal, incluzând frontul sudic al str. Parcului, până la Valea Zalăului, continuând pe limita vestică a pieței agroalimentare și apoi pe str. Unirii, urcând pe limita posterioară-sudică a proprietăților din str. N. Titulescu și apoi pe limita posterioară-vestică a proprietăților din str. N. Titulescu până la intersecția str. Cloșca cu str. Crișan.”

Prezentul PUZ studiază porțiunea din ZCP ”Centrul Vechi” ce se suprapune (relativ) peste Zona Centrală a muunicipiului, delimitată prin PUG 2010 (vezi *Fig. 2*).

**Limitele studiului sunt:** la N intersecția str. Cloșca cu str. Crișan, coborând pe limitele posterioare-estice de proprietate ale str. Crișan până pe limita nordică a Cazarmei Dragalina și a Casei de Cultură, incluzând și blocul situat la N, traversând b-dul M. Viteazu, pe limita vestică, sudică și estică a Parcului Central până la intersecția str. A. Șaguna cu str. Gh. Lazăr, pe limita posterioară-estică a proprietăților din strada A. Șaguna, trecând de intersecția cu str. Kosuth, continuând pe limita posterioară-estică a proprietăților din str. A. Șaguna (pe prima alee - str. Nucilor, paralelă cu str. A. Șaguna), în linie cu parcela aferentă bisericii ortodoxe “Sfânta Treime”, coborând pe limita posterioară-estică a proprietăților continuând pe aleea cu garaje până la str. Gh. Doja, traversând-o, pe limitele de proprietate posterioare până la Valea Zalăului, continuând pe str. Simion Oros și Valea Zalăului, apoi pe limita vestică a pieței agroalimentare și apoi pe str. Unirii, urcând pe limita posterioară-sudică a proprietăților din str. N. Titulescu și apoi pe limita posterioară-vestică a proprietăților din str. N. Titulescu până la intersecția str. Cloșca cu str. Crișan.”

## ***2.2.Studiu istoric zonal***

Studiul istoric zonal face obiectul VOLUMULUI III - STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE P.U.Z. „ZONA CENTRALĂ” DIN MUNICIPIUL ZALĂU

Scopul studiului este identificarea, analiza pluridisciplinară, evidențierea și protejarea patrimoniului și valorilor istorice, arhitecturale și urbanistice ale zonei centrale a muunicipiului



Zalău. Se urmărește astfel, cercetarea, inventarierea, stabilirea modului de protecție și punerea în valoare a patrimoniului arhitectural și urbanistic deosebit (spații publice, ansambluri, monumente istorice, etc.), în contextul evoluției care conturează semnificația lor istorică.

Concluziile și recomandările studiului stau la baza stabilirii modalităților de intervenție și definirea reglementărilor zonei studiate, la nivelul planului urbanistic zonal, în conformitate cu normele, normativele și legislația națională.

Scopul final este obținerea unui instrument urbanistic eficient cu referire la zona centrală a municipiului Zalău, pentru a asigura controlul administrației publice locale și a tuturor factorilor interesați asupra modului de gestionare a zonei.

### ***2.3. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei***

Studiul istoric zonal este tratat în VOLUMUL III- STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE P.U.Z. „ZONA CENTRALĂ” DIN MUNICIPIUL ZALĂU”



## **CAPITOLUL III – STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE**

### ***3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZ***

Înainte de elaborarea PUZCP, în zona studiată sau în relație cu zona studiată, au fost realizate următoarele studii cu avizele aferente:

- Planul Urbanistic General, proiect nr.14/2006 elaborat de *Experiment Proiect SRL*, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Zalău nr.117/17.05.2010
- PUZ str.Unirii, str.22 Decembrie 1989 și Valea Zalaului – HCL nr.12/2006
- PUD Centru de afaceri Piata Unirii
- Planul de acțiune pentru energia durabila 2014-2020 al municipiului Zalău.

Toate studiile anterioare și concomitente, dar independente de elaborarea PUZ, constituie fundament al acestuia pentru că sunt strâns relaționate cu principiul de bază al PUZ: protejarea monumentelor istorice prin toate sistemele componente ale orașului, cu accent pe amenajarea domeniului public în favoarea cetățeanului.

Alte studii realizate concomitent cu PUZ și parte integrantă a acestuia sunt prezentate în VOLUMUL III- STUDII DE FUNDAMENTARE ASUPRA ZONEI CENTRALE:

- Studiu istoric atasat documentatiei
- Studiu geotehnic atasat documentatiei
- Studiu topografic
- Studiu de gospodărire a apelor
- Studiu de mediu

### ***3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului , conform PUG***

#### **3.2.1. Încadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent**

Orașul Zalau este reprezentat ca un set de sateliți care gravitează în jurul centrului care constituie principiul de coerență și coagulator. Zona centrală este văzută ca un element geometric



central în structura oraşului, care concentrează cea mai mare parte a funcţiilor administrative, bancare şi comerciale. În jurul centrului se dispun concentric o serie de cartiere ale epocii socialiste, văzute ca un tot unitar. În exteriorul acestui al doilea cerc se deschide cea de-a treia arie concentrică, constituită de data aceasta din cartiere de case noi (în zona de sud, sud-est şi sudvest, sub dealul Meseş) şi zona industrială (în nord). Spre exteriorul acestei arii se află un alt cerc concentric creat de zonele de suburbii, fostele sate alipite de Zalău: Ortelec, Sărmaş, Livada şi Aghireş.

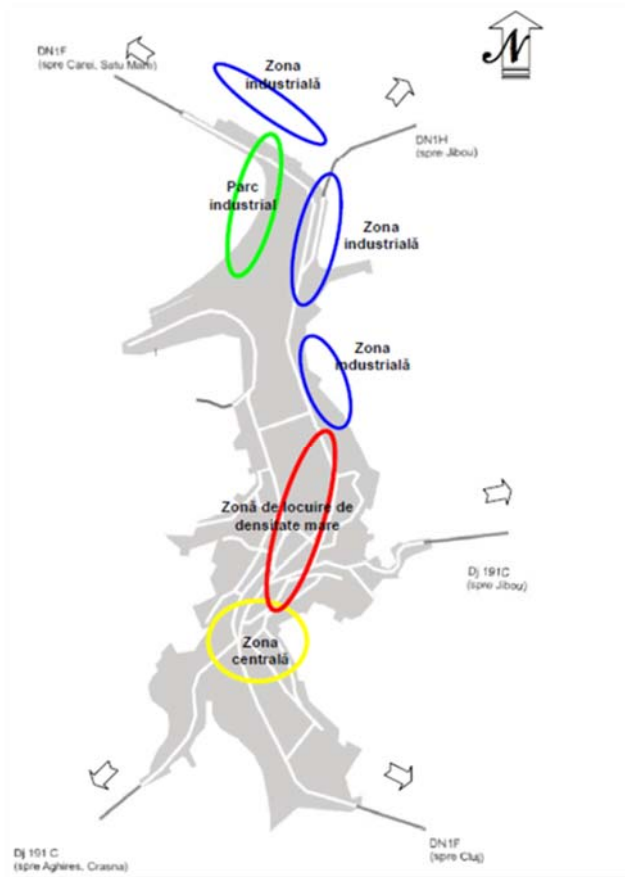


Fig. 1 Schema organizării funcţionale a municipiului Zalău cu localizarea zonei centrale

În raport cu limita intravilanului existent: 2639,25 ha, zona centrala are 277 ha, reprezentând 10 % din intravilan.

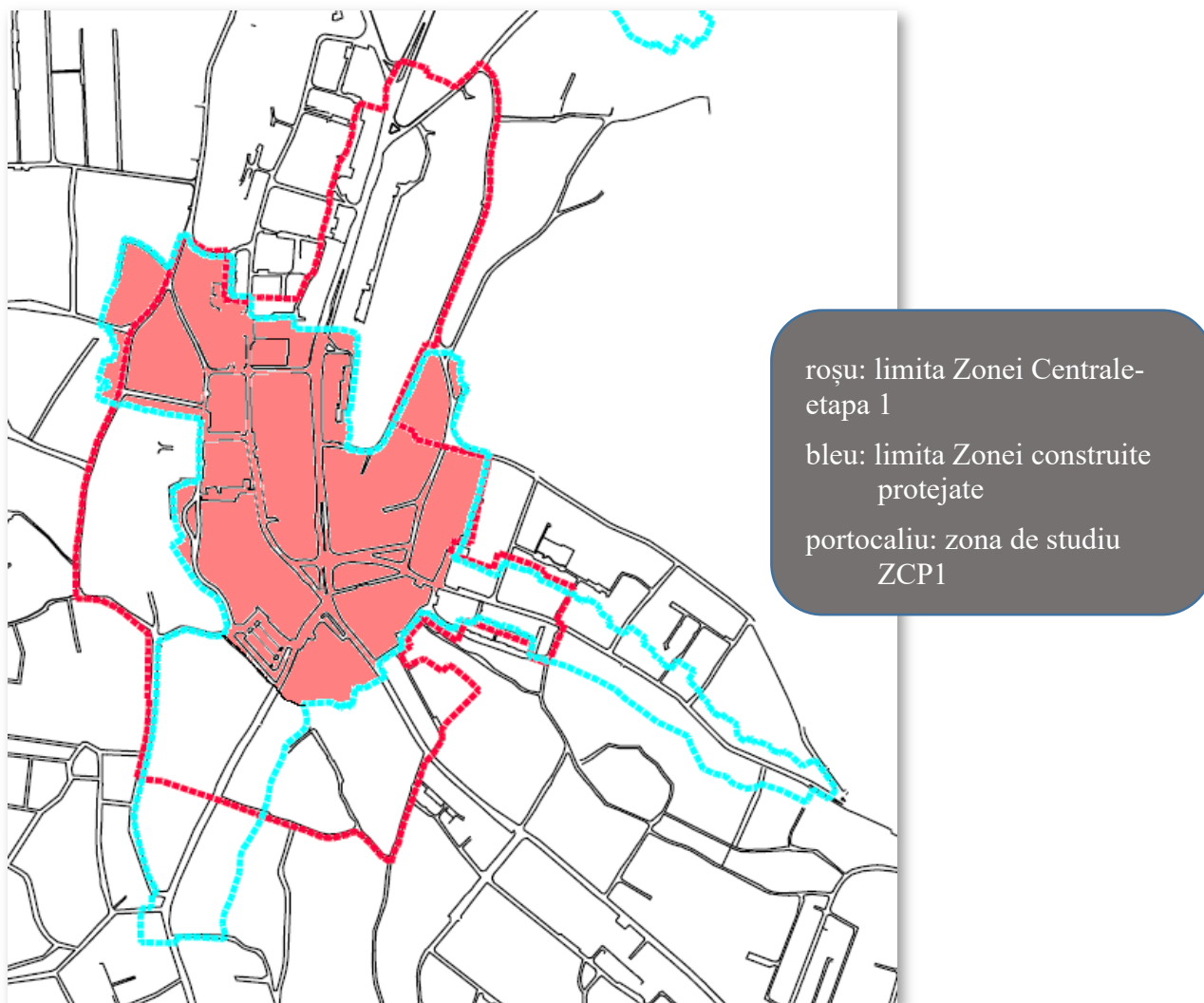
Conform temei de proiectare elaborată de beneficiarul lucrării, zona studiată prin prezentul plan urbanistic zonal se suprapune şi este inclusă în zona protejată instituită prin PUG 2010 Zalău, cu excepţia zonelor aparţinând str. 22 Decembrie şi str. C. Coposu.

Zona Centrala a municipiului, definită prin PUG 2010, se suprapune parţial cu Zona construită protejată Centrul Vechi.



Relația dintre aria ZCP "Centrul Vechi" și aria Zonei Centrale (PUG2010) este prezentată în *Fig. 2*

Zona de studiu din prezentul PUZCP se găsește la intersecția celor două arii (vezi *Fig. 2*).



*Fig. 2 Relația dintre Zona Centrală, zona protejată "Centrul Vechi" și zona de studiu din prezentul PUZ*

### 3.2.2. Elemente caracteristice rezultate din PUG

PUG-ul nu a stabilit zone de protecție pentru fiecare monument clasat.

Reglementările privind indicatorii urbanistici sunt destul de ambigue și nu sunt individualizate funcție de caracteristicile locale ale țesutului urban.



Centrul urban Zalău concentrând cele mai importante fluxuri comerciale, economice și educaționale ale județului, reprezintă un punct de atracție și convergență zonală sub aspectul absorbției forței de muncă și de servicii, cu vocație de catalizator economic.

### **3.2.3. Propuneri de organizare funcțională a zonei conform PUG**

Prin reglementările urbanistice generale PUG aprobat s-a stabilit ca:

Zona conține majoritatea monumentelor istorice clasate din Zalău, cât și clădiri cu valoare arhitecturală și ambientală cu funcțiuni publice, clădiri rezidențiale;

- se mențin neschimbate actualele utilizări ale clădirilor din această categorie care reunește principale valori istorice și arhitectural urbanistice;

- în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare, este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor / turiștilor;

- se recomandă comerț și servicii: magazine, comerț de artă, de bijuterii sau antichități, restaurante specializate, cafenele, ceainării, agenții, bănci și oficii bancare, hoteluri, pensiuni, birouri diverse pentru profesii liberale, cluburi, terase neîmprejmuite cu mobilier și umbrele fără publicitate de marcă;

- se va îmbunătăți aspectul clădirilor (tratarea unitară a fațadelor, eliminarea extinderilor la fațadele principale – gen bancomat, climatizare, etc);

- se va reamenaja parterul clădirilor din zonele pietonale, astfel încât să crească interesul zonei;

- se vor menține / promova activitățile productive manufacturiere, compatibile cu statutul zonei centrale și atractive pentru turismul cultural;

- se admite extinderea vadurilor comerciale pe toate străzile din cadrul zonei și utilizarea pentru funcțiuni active pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;

- se admite acoperirea cu sticlă a curților în vederea transformării lor în spații funcționale interioare;

Studiul elaborat a arătat ca în general, reglementările PUG 2010 sunt satisfăcătoare în ceea ce privește:

- condițiile de construire



- a modului de construire
- stabilirii ponderii funcțiunilor existente și propuse

Intrând în detaliul prevederilor PUG coroborat cu problematicile specifice PUZCP au rezultat necesare următoarele **completări** față de reglementările PUG-ului:

1. Detalii privind prescripțiile generale – reglementări valabile pentru toata Zona Centrală reglementată prin prezentul PUZ (ZCP1).

2. Detalii privind Zonele funcționale:

ISP– SUBZONELE DESTINATE INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL

Zona este detaliată pentru următoarele subzone funcționale:

- **ISP1a** - Subzona de echipamente publice in domeniul administrativ si financiar-bancar
- **ISP1b** – Subzona activităților de cult
- **ISP1c** – Subzona activităților culturale
- **ISP1d** - Subzona de comert, servicii
- **ISP1e** – Subzona constructiilor pentru invatamant, cercetare
- **ISP1s** – Subzona constructiilor pentru sănătate și servicii sociale

LFC - ZONA DE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Din **LFCm1 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate** s-au detaliat:

- **LFCm1a** - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în parcellar tradițional, în interiorul limitei construite protejate
- **LFCm1b** - Subzona locuințelor pe parcelă și funcțiunilor complementare, în interiorul limitei construite protejate

Din **LFCM4 - Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate** s-au detaliat:

- **LFCM4a** - Subzona locuințelor cu regim mare de înălțime cu dezvoltări comerciale semnificative la nivelurile inferioare existente, în interiorul limitei construite protejate
- **LFCM4b** - Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente, situate în interiorul limitei construite protejate

### 3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente

Morfologia terenului crează o serie de probleme:

- terenul accidentat (pantele accentuate crează dificultăți în soluționarea circulației rutiere)
- amplasarea într-o zonă depresionară determină fenomenul de scurgeri de apă de pe versanți (zona cea mai afectată fiind perimetrul Pieței 1 Decembrie 1918)
- cursurile de apă cu caracter torențial care brăzdează zona (parțial canalizate dar cu zone ce necesită refacerea canalizării cu majorarea secțiunilor și refacerea podurilor – vezi traversarea Văii Zalăului de str.22 Decembrie 1989)

Poziționarea în centrul de greutate al intravilanului a condus în timp la supralicitarea zonei atât de circulația locală cât și de cea de tranzit, mai ales pe relația NV-SE (Cluj Napoca-Carei, Satu-Mare) prin intermediul b-dului Mihai Viteazu (DN 1F). Această situație a condus la un trafic intens (inclusiv de tonaje ridicate) blocaje, insecuritatea circulației pietonale și evident punerea în pericol a patrimoniului arhitectural și urbanistic, neexistând piste speciale pentru biciclete, role sau alte moduri de deplasare alternative. Există sectoare care au probleme de fluentă a traficului provocate de prezența mașinilor parcate în lungul străzii și pe trotuare, care reduc ampriza carosabilului iar în faza manevrelor de parcare stânjenesc traficul și obligă pietonii să se expună la pericolul circulației pe carosabil, sectoare de stradă utilizate de șoferi ca și scurtături și care sunt parcurse cu viteză mare.

Aceeași centralitate a zonei a determinat și o maximă concentrare a dotărilor de interes major dar și cu frecvență zilnică, ceea ce a atras o concentrație a circulației auto și pietonale, modificarea unor imobile -multe cu statut de monument- pentru a răspunde noilor funcții, alterarea parcelarului prin extinderi necontrolate ș.a.. Construcțiile suferă în primul rând din cauza neconcordanței dintre programul găzduit și conformația arhitecturală : funcțiuni necalibrate corespunzător în structuri vechi și cu o inerție mare în adaptarea la nou, care nu sunt în concordanță cu valoarea și importanța centrului istoric. Modificările realizate pentru îmbunătățirea confortului au un caracter punctual, lipsind o viziune de ansamblu asupra întregii clădiri, un caracter de provizorat și au apărut din inițiativa privată, din cauza situației economice și a lipsei unei politici locale privind intervențiile.



S-a produs o multiplicare în timp a anexelor improvizate, cu consecințe negative în privința igienei și a siguranței la foc, sufocând loturile, eliminând pușinii arbori, agresând chiar monumente sau pasaje pietonale.

Controlul dezvoltării prin fostele “schițe de sistematizare”, anterioare anului 1989, nu a avut în vedere și o atenție deosebită pentru patrimoniu și astfel blocurile de locuințe cu mai multe niveluri au intrat în contact cu aria istorică sau chiar au pătruns în ea, inserțiile din perioada comunistă destructurând țesutul și afectând grav imaginea centrului istoric și ambianța unor monumente. Rupturi la nivelul țesutului sunt datorate și intervențiilor de dată recentă care nu țin seama de modul tradițional de ocupare a terenului.

În momentul de față parcelarul este protejat prin reglementările Planului Urbanistic General în vigoare, orice intervenție de comasare sau divizare fiind interzisă, însă fără impunerea autorității administrative, legislația și documentațiile urbanistice nu își ating scopul, situație ce nu e deloc singulară în țară.

Mixajul proprietății publice și a proprietății private a persoanelor fizice și juridice de drept privat în centrul istoric al municipiului are implicații privind modul de folosință și posibilitățile de intervenție asupra acestor imobile. Dificultatea de a clarifica regimul de proprietate pentru unele imobile din centrul istoric, cu situații încă incerte, fie datorită faptului că respectivele clădiri/terenuri sunt în litigiu, fie datorită faptului că a fost imposibilă determinarea cu exactitate a proprietarului, poate avea efecte negative și poate crea blocaje în implementarea măsurilor și strategiilor locale, în realizarea obiectivelor de utilitate publică preconizate.

#### ***3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetic-ambientală, funcțională și a potențialului socio-economic***

Deși zonificarea în zone și subzone istorice de referință s-a realizat funcție de evoluția istorică a Zalaului, la stabilirea finală a limitelor s-au avut în vedere factorii de ierarhizare a fondului arhitectural-urbanistic:

- calitatea estetic-ambientală
- calitatea funcțională
- potențialul socio-economic

Astfel, zonificarea în ZIR și SIR reflectă faptul că s-au luat în considerare:



- țesuturi urbane unitare, cu fond arhitectural și urbanistic aparținând aceleiași perioade și cu potențial estetic-ambiental și funcțional similar.

Aceste valori ierarhice sunt exprimate și în VOLUMUL II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, unde se detaliază structura tuturor componentelor prin unități și subunități funcționale. În funcție de modul de implementare al prevederilor prezentului PUZCP și a politicii locale, se vor descoperi și valențele socio-economice ale centrului orasului Zalau.

### **3.4.1.Fondul arhitectural**

Cea mai mare parte a clădirilor au fost distruse pe fondul incendiilor și invaziilor repetate. Cea mai veche clădire cunoscută este biserica reformată, realizată în anul 1713 din zidărie, în locul actualului lăcaș, probabil gotic timpuriu. Aceasta a fost refăcută în 1904, însă s-a păstrat și s-a înglobat turnul gotic și o porțiune din zidul vestic care avea înzidit un ancadrament de portal gotic cu două blazoane nobiliare și cu stema Zalăului cu inscripțiile: „S.MICH.ARCHANG.ZILAHY VARASSA CZIMERE. 1569”, respectiv „TEMP. JVDICIPRIM.” și „SEPH. PETO.1710”.

Din punct de vedere al patrimoniului construit, actuala imagine a centrului vechi al Zalăului, inclusiv piața centrală, azi Piața Iuliu Maniu, este determinată de aceste clădiri din a doua jumătate a secolului XIX, începutul secolului XX, realizate în stil eclectic sau secesion.

În perioada interbelică apar ansambluri cu dimensiuni reduse, dar cu calități arhitecturale, în general construcții joase.

După anul 1950, odată cu programele de sistematizare din anii 60-70, începe reconfigurarea masivă a țesutului tradițional, desființarea unor spații, străzi sau construcții, realizarea sau lărgirea bulevardelor, construirea noilor instituții, dotări și cartiere rezidențiale, menite să rezolve problema numărului din ce în ce mai mare al locuitorilor, pe fondul transformării Zalăului într-un centru administrativ și industrial.

Cele mai însemnate modificări ale fondului construit din Centrul Vechi au fost realizate pe latura nordică a Pieței Iuliu Maniu (zona amplasamentului actual al Grupul comercial Sylvania, Clădirea Finanțelor).

Altă zonă modificată în totalitate este zona Pieței 1 Decembrie 1989 - amplasamentul dintre B-dului Mihai Viteazu, (fosta strada “Rakoczi”) și amplasamentul Prefecturii (fosta Piață de animale - “Barom Piac” - 1793, Piața “Polgari”). Această zonă a fost demolată în totalitate, în locul Pieței Polgari s-a construit actuala clădire a Prefecturii, iar pe amplasamentul loturilor din partea estică a B-dului Mihai Viteazu s-a amenajat o platforma (“de marmura”), azi Piața 1 Decembrie



1989, mobilată pe 3 laturi cu clădiri publice (Casa de Cultură a Sindicatelor, Poșta, etc.), iar pe cea de-a patra latură cu clădiri - blocuri înalte de locuințe (P+10) cu galerii comerciale, respectiv Parcul Tineretului (actualmente Parcul Central).

De asemenea, strada Unirii a suferit intervenții majore mai ales pe latura estică și nord-vestică, clădirile vechi fiind demolate și reconstruite parțial în perioada socialistă, parțial în ultimii ani.

Zona intersecției străzilor 22 Decembrie 1989 și Gheorghe Doja (și toată strada Gheorghe Doja) au fost demolate și mobilate cu clădiri publice și locuințe, o parte în perioada socialista, altă parte în perioada post-revoluție.

Modul de mobilare pe parcelă se caracterizează prin ocuparea totală sau parțial a fronturilor, în unele cazuri ocupând și una sau chiar două din laturile parcelei, rezultând forme planimetrice tradiționale de tipul L, U, O, etc. În decursul timpurilor, necesitățile de spații noi asigurate prin extinderi sau alte construcții secundare au condus la o diminuare a ariei libere din interiorul sau extremitățile loturilor. În mod tradițional, în zonele de țesut urban păstrat regimul de înălțime dominant este dat de imobilele cu unul, două niveluri, (în unele cazuri și subsol). În cazul clădirilor istorice și de patrimoniu sistemul structural este de zidărie portantă cu șarpantă istorică sau dulgherească cu învelitoare ceramică. Starea fizică generală se înscrie în categoria mediocră sau slabă, respectiv multe imobile, inclusiv cele ce fac parte din patrimoniu, necesitând intervenții urgente.

Construcțiile realizate și inserate după 1950 au calitate arhitecturală foarte diversă și de regulă slabă, cu regim de înălțime de la 2,3,4 și până la 10 niveluri în cazul blocurilor de locuințe. Acestea se caracterizează prin mobilare și conformație variată, prin volumetrie și gabarit ieșite din scara țesutului istoric, având structură constructivă diversă (zidărie portantă, structuri din beton armat) în stare fizică mediocră.

### **3.4.2.Fondul urbanistic**

Zona istorică a orașului a avut un țesut dezvoltat liber cu rețea stradală cu un trasee sinuoase, construită de-a lungul perioadei medievale și mai apoi în secolele XVI-XIX, urmărind cursul văilor și a curbele de nivel. Pe măsura extinderii localității extinderile s-au realizat pe traseul drumurilor istorice din teritoriu, care urmau cursurile de apă.

În raport cu mediul natural, așezarea este “de vale”, dezvoltată tentacular, urmărind mai multe văi concentrate. Ridicările habsburgice realizate în perioada 1769-1887 (fig. 2), relevă o



structură urbanistică destul de interesantă și complexă, compusă din mai multe tipuri și dimensiuni de loturi, grupate concentrat, dezvoltate de-a lungul văii principale și între văile secundare, respectiv o rețea de străzi cu trasee diverse, curbe sau frânte, uneori împletindu-se cu firul apei, formând un ansamblu coerent și bine adaptat sitului. Rezumând, putem enunța că structura țesutului tradițional din sec. XVIII-XIX este caracterizată de o combinație de tipul grupat neregulat, concentrat, de vale tentaculară, cu rețea neregulată în zona centrală, care la extremități devine grupat neregulat, liniar, de vale, cu una sau mai multe străzi apropiate și uneori depărtate de firul apei. Așezarea își păstrează vechea structură majoră, care până la începutul sec. XX este regularizată parțial.

Spațiile urbane importante au fost generate de cele 4 fire de circulație din jurul pieței din fața primăriei:

**1. str. 22 Decembrie 1989** – prima mențiune a străzii este din 1658: astfel: „Kraszna Ucza” - adică strada Crasnei; în 1899 „Kraszn-ucca”, mai târziu „Szécsenyi ucca”;

**2. str. Corneliu Coposu** – Denumirile anterioare sunt: 1658: „Tyukoll ucza”, adică strada Coteț; 1693: la capătul străzii „Tyukól” este o moară; 1699 „Tyuk ol”; 1747: Tyukól; 1854: „Király utcza”, adică strada Regelui - denumire primită după vizita regelui suedez Carol al XII-lea în data de 9 septembrie 1714, care era în refugiu dinspre Turcia. Casa nr. 25 este clădirea în care a fost cazat regele. Evenimentul este păstrată de o tăbliță memorială. 9. În timpul comunismului strada primește denumirile V. Stalin și Republicii;

**3. Bdl. Mihai Viteazu** - prima mențiune în 1658 „Platea Alszegh” - Cuvântul alszeg un cuvânt regional, înseamnă partea inferioară a unei localități adesea fiind și zonă de deversare. În 1899 se schimbă în „Rákoci ucca”, numele primit după principele Francisc Rákóczi Ferenc al II-lea. Mai târziu devine Gh. Doja.

**4. Str. Gheorghe Doja** atestată din 1658: strada „Székely Ucza” (însemnând Strada Secuimii) și „Nagy Ucza” (însemnând Strada Mare). În jurul anilor 1900 se unesc cele două străzi și capătă denumirea „Székely-nagy utcza”. Mai târziu Tuhutum, Ilie Pintilie, Clujului.

Strada cu cele mai multe dovezi documentate este strada 22 Decembrie 1989, ai cărei locuitori au avut dispute religioase cu comunitatea din așezarea Zalău în perioada reformei (sec. XVI). Fiecare din cele 4 străzi menționate anterior se extindeau în anul 1831 pe aproximativ 400 m lungime.





Trama stradală de la sfârșitul sec. XIX și începutul sec. XX este rezultatul dezvoltării tramei moștenite, preluând și dezvoltând traseele vechi, fără a avea axe prestabilite sau structurale marcante.

În 1926, existau în Zalău 6 străzi principale, cele 4 menționate anterior la care se adaugă str. Tudor Vladimirescu (prima atestare din 1899: "Kisalszeg-ucca"), str. Cazărmii, acum Piața 1 Decembrie 1918, de pe latura Casei de Cultură a Sindicatelor, str. Simion Bărnuțiu, fosta strada "Also Alszeg" și str. Pieții (Piacucca), ultima atestată documentar în secolul XVII, și 24 de străzi secundare. În 1934 existau în Zalău 16.744 m de străzi pavate și 33.488 m de trotuare.

Străzi din centrul istoric:

- **Str. Crinului** - prima atestare din 1910 „Csillag-ucca”, însemnând strada Stelei; aici sunt parcelele „Németi” însemnând parcele nemțești;

- **Str. Nicolae Titulescu:** „Népkert utca” atestată din 1899, strada care conduce spre „Népkert”, adică Grădina Poporului;

- **Str. Andrei Șaguna**, fosta strada Cimitirului, adică „Temető ucca”, strada care conduce spre cimitirul reformat și cimitirul public.

Între 1851-1854 lungimile străzilor (dimensiunile sunt transformate din stânen folosind coeficientul 1.9) și numărul parcelelor erau:

- Str. 22 Decembrie 1989: 1279m, 1039 parcele;

- Str. Gheorghe Doja: spre Aghireș este 1102 m, iar spre Șimleu Silvaniei 874 m, 284 parcele;

- strada Corneliu Coposu avea lungimea de 969 m și 236 de parcele;

- Bulevardul Unirii avea 1070 m lungime și 171 parcele.

După 1950 și mai ales după dezvoltările masive din perioada socialistă, odată cu sistematizarea generală a orașului și construirea ansamblurilor de blocuri, multe străzi vor fi regularizate, trasee schimbate cu tramă stradală lineară la extremitățile din partea sud-estică și nord-vestică a zonei studiate. Cele mai importante sunt modificarea traseului și gabaritului B-dului Mihai Viteazu, și restructurările din zona Pieței 1 Decembrie 1989. Cu toate acestea, în anumite zone se păstrează încă trama tradițională, pe traseele vechi de străzi.



În ceea ce privește organizarea tramei stradale existente, ca urmare a proceselor de sistematizare socialiste trama tradițională a fost semnificativ modificată prin generarea unor bulevarde lărgite, care leagă principalele accese în oraș, completate cu străzi de legătură, care unesc cartierele, străzi de deservire și străzi particulare. Există patru noduri importante de circulație: Piața Iuliu Maniu - piață care reprezintă nucleul istoric, în care converg șase artere importante, Piața 1 Decembrie 1918 - piață de tip scuar, situată între 2 artere de circulație importante, piața de la intersecția străzilor Decebal cu Parcului - unde patru artere converg într-un scuar și piața de la intersecția străzii Simion Bărnuțiu cu B-dul. Mihai Viteazu.

Zona studiată se suprapune cu zona centrală a acestei trame tradiționale, din care se păstrează fragmente importante, dar a suferit modificări importante mai ales pe axa sud-nord, respectiv în partea nordică a zonei, care a fost în totalitate restructurată în perioada sistematizărilor socialiste.

În general parcelarul și sistemul de lotizare este la fel de complex și variat ca cel al organizării generale. Având în vedere caracteristicile țesutului urban, loturile individuale sunt foarte variate ca formă și dimensiune, din acest motiv străzile au fronturi foarte diverse (lineare, frânte, curbe, fragmentate). Unele loturi au rezerve de curte și spațiu verde, altele nu, în funcție de zona amplasată. Mobilarea loturilor este la fel de variată, având în vedere diversitatea loturilor, respectiv diferitele moduri și perioade de construire. Tradițional, fronturile sunt continue, închise. Intervențiile din ultimele decenii au creat fragmentarea spațiului prin crearea unor calcane și discontinuități ale fronturilor.

Tipologiile de parcelar a zonei studiate:

- Tipologii urbane suprapuse (ex. Centrul Vechi și str. 22 Decembrie 1989). Țesut urban cu parcelar tipic de tip urban. Au forme dreptunghiulare, dispuse perpendicular pe stradă, cu construcții dispuse în front continuu închis pe aliniament, cu sau fără retrageri față de vecini. În general, acestea au rezerve mici de teren sau chiar deloc;

- Țesut urban cu parcelar tipic locuințelor individuale de tip semiurban, forme trapezoidale sau dreptunghiulare, locuințe retrase sau nu de la aliniament și de la limitele laterale; au rezerve semnificative de teren agricol;

- Țesut urban cu parcele mari, cu volume izolate, de dimensiuni și conformări diferite, forme poligonale de orientări diferite. Ele cuprind zone cu instituții și dotări publice;



- Tipologiile urbane fără parcelar sunt cele ale instituțiilor și locuințelor colective înalte (P+8 și peste) și locuințelor colective medii (P+2 – P+4) și joase;

- Forme libere cu spații plantate, scuaruri, cursuri de apă.

Structura țesutului, trama stradală și fondul construit, a avut o dezvoltare relativ naturală până la începutul secolului XX. Intervențiile realizate după 1950 au modificat și fragmentat semnificativ spațiul urban devenit extrem de eterogen, uneori haotic. Cu toate acestea el păstrează fragmente importante din țesutul urban istoric, cu valori arhitecturale și urbanistice.

În ansamblul ei, zona centrală a Zalăului este o amenajare valoroasă de sine stătătoare, cu toate că amenajările inițiale au suferit modificări față de cele prevăzute inițial. S-au identificat amenajările valoroase care sunt obligatoriu a fi păstrate datorită caracterului istoric al sistematizării și a cadrului construit și natural pentru monumentele istorice deja listate.

Fiind un oraș de deal, Zalăul oferă mai multe perspective ascendente și descendente, iar pe lângă desfășuratele fronturilor de stradă considerate a fi valoroase se identifică următoarele elemente valoroase:

- Ansamblul Pieței Iuliu Maniu;
- Ansamblul strada Unirii - zona Sudică;
- Ansamblul străzii Andrei Șaguna;
- Ansamblul Bisericii Catolice și a celei Reformate ;
- Ansamblul Bisericii Reformate;
- Piața 1 Decembrie 1918, de pe strada 1 Decembrie 1918;
- Perspective de pe strada Gheorghe Doja: Clădirea Transilvania și Primăria;
- Perspectiva de pe strada Bulevardul Mihai Viteazu și latura nordică a Pieței Iuliu Maniu, spre Clădirea Transilvania și Grupul statual „Wesselényi” și Primărie;
- Piața 1 Decembrie 1918 - de pe bulevardul Mihai Viteazul;
- Perspectiva spre Ansamblul Bisericii Catolice și a celei Reformate;
- Perspectiva dinspre Ansamblul Bisericii Catolice și a celei Reformate spre zona centrală;
- Perspectiva spre Catedrala „Adormirea Maicii Domnului” din Piața 1 Decembrie 1918, de pe strada 1 Decembrie 1918;



- Scuarul de la intrarea în Parcul Tineretului – Bulevardul Mihai Viteazul

### **3.4.3.Atributele fondului arhitectural-urbanistic**

#### **3.4.3.1.Atribute estetico-ambientale**

Exceptând bisericile care reprezintă dominante verticale, restul masei construite aparținând fondului istoric (și, parțial, și fondul construit din perioada socialistă) promovează orizontala, conferind calm, echilibru și scară umană.

Excepții notabile și în general nefericite îl constituie parte din inserțiile din perioada socialistă sau mai noi.

Cele mai însemnate intervenții au fost realizate pe latura nordică a Pieței Iuliu Maniu (zona amplasamentului actual al Grupul comercial Silvania, Clădirea Finanțelor), care au generat modificarea, regularizarea și lărgirea B-dului Mihai Viteazu (fosta stradă Rakoczi). Astfel, axul străzii nu mai cade pe axul de simetrie al Clădirii Transilvania, pierzându-se perspectiva valoroasă din stradă asupra celui mai important monument din piață. De asemenea, aceste intervenții au generat blocarea străzii Căpitan Maxim D. Constantin, accesul la biserica reformată, inclusiv perspectivele valoroase spre și dinspre biserică.

Altă zonă modificată în totalitate este zona Pieței 1 Decembrie 1989 - amplasamentul dintre B-dului Mihai Viteazu, (fosta strada “Rakoczi”) și amplasamentul Prefecturii (fosta Piață de animale - “Barom Piac” - 1793, Piața “Polgari”). Această zonă a fost demolată în totalitate, în locul Pieței Polgari s-a construit actuala clădire a Prefecturii, iar pe amplasamentul loturilor din partea estică a B-dului Mihai Viteazu s-a amenajat o platforma (“de marmura”), azi Piața 1 Decembrie 1989, mobilată pe 3 laturi cu clădiri publice (Casa de Cultură, Poșta, etc.), iar pe cea de-a patra latură cu clădiri - blocuri înalte de locuințe (P+10), respectiv Parcul Tineretului. De asemenea, strada Unirii a suferit intervenții majore mai ales pe latura estică și nord-vestică, clădirile vechi fiind demolate și reconstruite parțial în perioada socialistă, parțial în ultimii ani. Zona intersecției stăzilor 22 decembrie 1989 și strada Gheorghe Doja (și toată strada Gheorghe Doja) au fost demolate și mobilate cu clădiri publice și locuințe, o parte în perioada socialista, altă parte în perioada post-revoluție, acestea fiind cele mai nereușite noi inserții urbanistice.

#### **3.4.3.2.Atribute funcționale**

Creșterea explozivă a orașului a determinat atât dezvoltarea unui nou centru (centru civic) adiacent centrului vechi cât și dezvoltarea locuirii colective.



Funcțional, majoritatea zonei ZCP1 este ocupată de zona instituțiilor și serviciilor publice (cca.24%)

Locuirea individuală ocupă aproape 20% din suprafață.

Locuirea colectivă ocupă aproape 2% din suprafață

Circulațiile rutiere ocupă aproape 20% iar cele pietonale cca.16%, 10% fiind ocupate de platforme, parcaje.

Spațiile verzi ocupă cca.8% din suprafață.

Dacă funcțiunile se raportează la fondul construit avem de-a face cu:

- clădiri de patrimoniu cu funcțiuni publice în țesutul istoric;
- construcții relativ noi cu funcțiuni publice în tesutul istoric;
- construcții relativ noi cu funcțiuni publice în țesutul istoric modificat parțial sau total;
- clădiri de patrimoniu cu funcțiuni de locuire în țesutul istoric, păstrând parcelarul tradițional;
- construcții relativ noi cu funcțiuni de locuire sau mixte în țesutul istoric modificat parțial sau total.

### **3.4.3.3.Potențial socio-economic**

Ponderea populației active a scăzut în municipiu.

Profilul actual al ZCP1 presupune o cerere pentru personal mediu calificat și în special cu calificare superioară.

Pe baza tendințelor actuale, cele mai multe locuri de muncă vor fi în comerț și alimentație publică, servicii, finanțe, instituții publice și firme, turism. Se impune deci o recalificare a persoanelor active pe aceste segmente în curs de afirmare.

### **3.4.4.Componente semnificative**

#### **3.4.4.1.Obiecte semnificative**

Chiar dacă monumentele Zalăului sunt de clasă B (de importanță locală), se evidențiază o serie de obiective semnificative pentru oraș:

- Ansamblul bisericii Romano-Catolice – Bd. Mihai Viteazu, nr. 6



- Ansamblul bisericii reformate – str. Andrei Șaguna, nr. 7;
- Colegiul reformat, azi Colegiul Național „Silvania” – str. Unirii, nr. 1
- Prefectura veche, azi Primăria Municipiului Zalău – Piața Iuliu Maniu, nr. 3
- Clădirea „Transilvania”, fost teatru orășenesc, corpurile A, B, C – Piața Iuliu Maniu, nr. 4-6
- Școala de fete, azi Școala Gimnazială „Simion Bărnuțiu” – Bd. Mihai Viteazu, nr. 3
- Cazinoul Asociației Meșteșugarilor, azi Muzeul Județean de Istorie și Artă – str. Unirii, nr. 9
- Cazarma „General Dragalina”, azi Centrul Militar Județean (corpul principal și cel lateral) - Piața 1 Decembrie 1989, nr. 11

De asemenea se evidențiază ca ansambluri Ansamblul Pieței Iuliu Maniu și ansamblul urban de pe strada Andrei Șaguna.

#### **3.4.4.2. Spații semnificative**

- Piața Iuliu Maniu, piața nucleului istoric, în care 6 artere importante converg într-o piață neregulată, poligonală;
- Piața 1 Decembrie 1918, piață scuar – piața principală, situată între două circulații importante

#### **3.4.4.3. Trasee semnificative**

În centrul Zalăului nu există trasee tradiționale semnificative. Totuși căile de legătură dintre cele două piețe menționate mai sus merită menționate pentru că necesită un tratament special:

- Strada Unirii – are cel mai important potențial de conectare a celor două spații publice cu un traseu public destinat circulației lente
- Bulevardul Mihai Vitezu este și va rămâne principala cale rutieră a municipiului
- Str. Simion Oros paralelă cu b-dul Mihai Viteazu și str. Unirii constituie un traseu rutier alternativ important și totodată principalul acces în parcurile ce deservește o bună parte din zona centrală.
- Piața Iuliu Maniu marginită de un mare număr de construcții valoroase reprezintă un traseu semnificativ.



Pasajul pietonal care leagă str. Simion Oros de str.Unirii în zona Halei noi Agroalimentare poate deveni un traseu important.

Pasajul care leagă str.Unirii de b-dul Mihai Viteazu în zona blocurilor B1-B2 poate fi valorificat printr-o amenajare superioară.

#### **3.4.4.Potențialități**

Cele două piețe împreună cu strada Unirii și pasajele laterale pot reprezenta un nucleu important de atractivitate turistică cu condiția amenajării adecvate și atragerii unor funcțiuni adecvate de petrecere a timpului liber.

Cele două piețe pot reprezenta principalele puncte de atracție pentru turismul de evenimente.

Turismul ecumenic poate profita de un traseu al lăcașurilor de cult.

Turismul cultural poate avea un suport prin valorificarea pieței Piața Iuliu și a unor trasee care să reunească muzee, expoziții, lăcașuri de cult.

### **3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate**

Conform AVIZULUI DE INCEPERE A LUCRARILOR nr. 91/2015 emis de către OCPI Salaj, pe baza Planului topografic analogic și digital pentru prezentul PUZCP, având ca obiect perimetrul care definește zona centrala a municipiului Zalau, se evidențiază Inventarul coordonate puncte de frângere în lista anexă prezentului Memoriu general.

Descrierea limitelor zonei este următoarea

La vest	Strada Simion Oros între str.22 Decembrie și str.N.Titulescu (numai frontul estic și fostul amplasament al pieței agro-alimentare din frontul vestic), continuând cu str.N.Titulescu (inclusiv frontul sudic (nr.1-7), până la intersecția cu str.Cloșca, incluzând frontul vestic (nr.1-19), până la intersecția cu str. Ion Barbu și str. Crișan
La Nord	Str.Crișan, între intersecția cu str Cloșca și aleea adiacentă clădirii UNCM (exclusiv U sc.AUA, BUB, inclusiv U sc.CUC, DUD), pe str.9 Mai, prin spatele Casei de Cultură până în b-dul Mihai Viteazul (exclus bl.D1, A96C), până la limita Parcului Tineretului (exclusiv parcul), urmărind str.Gh.Lazăr până la intersecția cu str.Andrei Șaguna



La est	Str.Andrei Șaguna , între intersecția cu str.Gh.Lazăr, incluzând nr.24-30 (până în limita cimitirului), continuând de-a lungul străzii (fără includerea nr.18-22), până la intersecția cu str.Kossuth Lajos, continuând pe str. Kossuth Lajos până la Aleea Nucilor, continuând pe aleea Nucilor (include numai construcțiile situate la vest de aceasta) până în str.Corneliu Coposu, incluzând Camera de Comerț și industrie, continuând pe lângă scuarul (cu statuia lui) Corneliu Coposu de-a lungul aleei carosabile ce iese în str.Gh Doja (incluzând clădirile de la nord de alee)
La sud	Traversează str.Gh.Doja (include bl.14-18, include imobilele de la nr.2 și 2A) continuă până la Valea Zalăului (incluzând imobilele de pe str.22 Decembrie pînă la nr.11 inclusiv) pînă la intersecția cu str.Simion Oros

*Tabelul 1 Limitele zonei reglementate ZCPI*





## **CAPITOLUL IV – ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE CONTINÂND PROPUNERI DE CONFIRMARE SAU DE MODIFICARE A PREVEDERILOR PUG ÎN LIMITELE ZONEI PROTEJATE:**

Studiile de fundamentare prezentate în VOLUMUL IV, cât și în partea desenată a prezentului volum, preiau în majoritate prevederile PUG, dat fiindcă aceste prevederi se confirmă în general sub aspectele:

- condițiile de construire
- a modului de construire
- stabilirii ponderii funcțiunilor existente și propuse

Intrând în detaliul prevederilor PUG coroborat cu problematicile specifice PUZCP au rezultat următoarele **modificări** față de reglementările PUG-ului:

1. Detalii privind prescripțiile generale – reglementări valabile pentru toata Zona Centrală reglementată prin prezentul PUZ.

2. Detalii privind Zonele funcționale

ISP– SUBZONELE DESTINATE INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL

Zona este detaliată pentru următoarele subzone funcționale:

- **ISP1a** - Subzona de echipamente publice in domeniul administrativ si financiar-bancar
- **ISP1b** – Subzona activităților de cult
- **ISP1c** – Subzona activităților culturale
- **ISP1d** - Subzona de comert, servicii
- **ISP1e** – Subzona constructiilor pentru invatamant, cercetare
- **ISP1s** – Subzona constructiilor pentru sănătate și servicii sociale

LFC - ZONA DE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Din **LFCm1 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate** s-au detaliat:

- **LFCm1a** - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare în parcelar tradițional, în interiorul limitei construite protejate

- **LFCm1b** - Subzona locuințelor pe parcelă și funcțiilor complementare, în interiorul limitei construite protejate

Din **LFCM4** - Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate s-au detaliat:

- **LFCM4a** - Subzona locuințelor cu regim mare de înălțime cu dezvoltări comerciale semnificative la nivelurile inferioare existente, în interiorul limitei construite protejate
- **LFCM4b** - Subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente, situate în interiorul limitei construite protejate

### UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Limita ZCP redefinită afectează mai multe UTR-uri ale PUG, cu zonele și subzonele funcționale.

Pe baza studiului istoric zonal au fost definite UTR-uri în teritoriul studiat

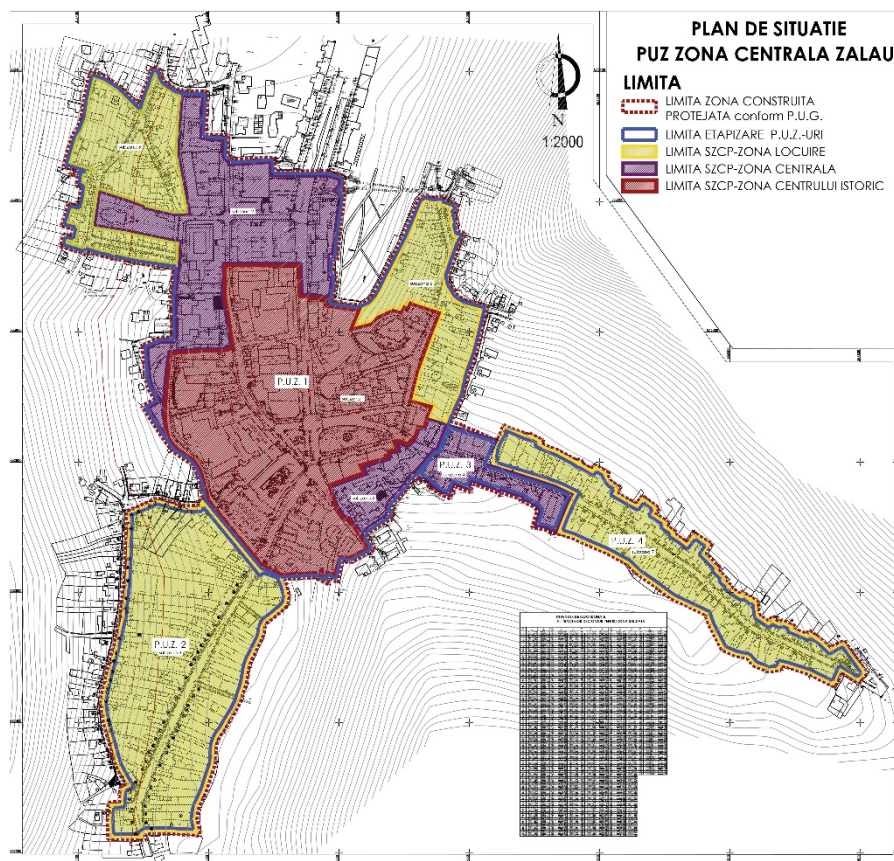


Fig. 3 UTR-uri nefinite în ZCPI

Zona instituții și servicii de interes public (ISP)

Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în interiorul limitei construite protejate (ISP);

Zona de locuințe și funcțiuni

complementare (LFC)

Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate (LFCm1);



Zona spații verzi, agrement, protecție (SV) cuprinde subzonele:

Subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri (SV1)

Zona construită protejată.

Zonele construite protejate se definesc ca și zone delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu. Zona construită protejată aferentă Planului Urbanistic Zonal, se suprapune și este inclusă în zona protejată instituită prin PUG 2010 – Zalău. Având în vedere situarea într-o zonă protejată a elementelor valoroase, monumente istorice de categoria B, a căror protecție se asigură prin reglementările aferente perimetrului protejat, acestea se substituie zonei lor de protecție.

Pentru a controla zonele istorice de referință și pentru prevederile RLU a PUZCP, acestea au fost subîmpărțite în Subzone Istorice de referință (SIR), pentru țesuturile urbane componente, având limita de-alungul străzilor majore, pentru care se vor exprima reglementări și regulamente specifice pentru intervenții ce privesc interiorul parcelor. În cadrul PUZCP și RLU se vor elabora reglementări și regulamente în ceea ce privește străzile și domeniul public în general. De-asemena pentru construcțiile cu deschidere la aceeași stradă sunt exprimate reguli urbanistice similare pentru păstrarea caracterul străzii, etc.

Definiții termenologie:

**Zonă istorică de referință**, zonă din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric general și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUG+RLU (definiție dată prin Ordinul 562/2003- „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate”);

**Subzonă istorică de referință**, zonă din teritoriul administrativ care se definește și se delimitează prin studiul istoric zonal în cadrul unei zone istorice de referință și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric, care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUZ+RLU (definiție dată prin Ordinul



562/2003- „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate”);

Subzone istorice de referință definite:

**Subzona SIR 1** (centrul istoric). Cuprinde probabil cea mai veche zonă a așezării (deja constituită în secolul XVIII), păstrează țesutul urban istoric cu alterări moderate în perioada sistematizărilor socialiste de după anii 1950, având fondul

construit puternic afectat. Aici se concentrează cele mai multe ansambluri, clădiri clasate pe Lista Monumentelor Istorice, care astăzi adăpostesc funcțiuni publice, respectiv spații și amenajări valoroase. O parte semnificativă a țesutului tradițional al subzonei (partea nord-vestică a subzonei, str. Unirii și cvartalul dintre str. Unirii și B-dul Mihai Viteazu, inclusiv amplasamentul Clădirii Finanțelor) a fost modificat, destructurat, prin operațiuni urbanistice caracterizate de amplasarea „liberă” sau comasarea unor parcele istorice neregulate, și mobilarea lor fără a ține cont de țesutul urban de inserție, atât prin modul de amplasare, cât și prin gabarit sau expresie arhitecturală. Este o zonă eterogenă, relativ fragmentată, care conține pe lângă funcțiuni diverse și clădiri construite în diferite stiluri arhitecturale în diferite perioade, dar și amenajări urbanistice contrastante.

Se delimitează astfel: parcare centrului comercial Activ Piazza – str. Unirii – Piața 1 Decembrie 1918 – blv. Mihai Viteazu – str. Gheorghe Lazăr – limita nordică a ansamblului Bisericii Reformate – str. Andrei Șaguna – str. Corneliu Coposu – clădirea Transilvania (inclusiv) – str. 22 Decembrie 1989 – str. Parcului – str. Simion Oros;

**Subzona SIR 2.** Este adiacentă și strâns legată de Subzona 1, făcând parte din țesutul urban istoric, păstrând doar urmele tramei istorice, cu modificări radicale în perioada sistematizărilor socialiste de după anii 1950. Fondul construit istoric a fost demolat, parcelele istorice au fost comasate și remobilate în baza principiilor urbanismului perioadei socialiste. Singurele edificii păstrate sunt cele două monumente istorice: Ansamblul bisericii ortodoxe ”Adormirea Maicii Domnului” și Cazarma "General Dragalina". Funcțiunile dominante sunt cele publice administrativ-culturale, de cult, locuire și spații publice.

Se delimitează astfel: limita nordică a zonei construite protejate – parcul Tineretului – str. Gh. Lazăr – piața 1 Decembrie 1918 (inclusiv) – str. Unirii – parcare centrului comercial Activ Piazza – str. Simion Oros – grădina Colegiului Național Silvania – str. Simion Oros – Ansamblul Bisericii Ortodoxe „Adormirea Maicii Domnului” – cazarma General Dragalina – str. Crișan;



**Subzona SIR 3.** Este adiacentă și strâns legată de Subzona 1, făcând parte din țesutul urban istoric păstrând doar urmele tramei istorice, cu modificări radicale în perioada sistematizărilor socialiste de după anii 1950. Fondul construit istoric a fost demolat, parcelele istorice au fost comasate și remobilate în perioada socialistă și cea postdecembristă. Funcțiunile dominante sunt cele publice administrativ-culturale, de cult și locuire. Arhitectura, reprezentativă pentru perioada istorică de realizare, face notă discordantă în raport cu țesutul urban de inserție, atât prin modul de amplasare, cât și prin gabarit și expresie arhitecturală.

Se delimitează astfel: str. 22 Decembrie 1989 – clădirea Transilvania – str. Corneliu Coposu – str. Băii – limitele de proprietate ale bisericii „Speranța”, a galeriilor Ioan Sima, a bisericii greco-catolice și a Casei Municipale de Cultură;

**Subzona SIR 4.** Este adiacentă și strâns legată de Subzona 2, făcând parte din țesutul urban istoric, totodată păstrându-l, cu modificări minore, cum ar fi intervențiile din momentul realizării Ansamblului bisericii ortodoxe ”Adormirea Maicii Domnului”. Țesutul urban majoritar rezidențial tradițional este dezvoltat organic, lotizarea este neregulată de tip rural, cu forme și dimensiuni variate. Funcțiunile dominante sunt cele de locuire, de cult, funcțiuni de servicii complementare.

Se delimitează astfel: cuprinde partea nord-vestică a zonei construite protejate, fiind delimitată la est de Subzona 2;

**Subzona 5.** Este adiacentă și strâns legată de Subzona 1, făcând parte din țesutul urban istoric, păstrându-l, cu modificări minore. Țesutul urban majoritar rezidențial tradițional este dezvoltat organic, lotizarea este neregulată de tip rural în zona nordică, cu forme și dimensiuni variate, respectiv relativ regulată de tip urban, în zona sudică - strada Andrei Șaguna. Funcțiunile dominante sunt cele de locuire, de cult și funcțiuni de servicii complementare.

Se delimitează astfel: partea nord-estică a zonei construite protejate, delimitată la vest de subzona 1 și strada Andrei Șaguna, respectiv la sud de subzona 3;

**Subzona SIR 6.** Este adiacentă și strâns legată de Subzonele 1 și 3, făcând parte din țesutul urban istoric. Este parte a țesutului rezidențial tradițional specific străzii 22 Decembrie 1989. În această zonă lotizarea este relativ regulată de tip urban, cu front închis. Funcțiunile dominante sunt cele de locuințe și funcțiuni de servicii complementare.

Se delimitează astfel: situată în partea sudică a zonei construite protejate, delimitată la nord de strada 22 Decembrie 1989, respectiv limitele subzonelor 1 și 3.



#### **4.1. Problemele ale cadrului natural în legătura cu valea Zalăului**

Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este situat la contactul a trei mari unități geografice: Podișul Someșan, Munții Apuseni și Dealurile de Vest, respectiv subunitățile acestora – Depresiunea Almaș-Agrij, Culmea Meseșului și Dealurile Sălajului.

Topografic vatra orașului se află într-un spațiu depresionar format prin eroziune la poalele Meseșului, care domină orașul la sud. Culmea sa cristalină este fragmentată de văi într-o serie de măguri, denumite local „osoai”, separate prin înșeuări relativ accentuate. Altitudinea generală a culmii în limitele administrative ale orașului este cuprinsă între 500 - 700 m (Măgura Stâniei – 717 m). Oscilațiile pe verticală ale culmii și acțiunea îndelungată a factorilor denudaționali au determinat pe lângă antecedenta unor văi și o succesiune a suprafețelor de nivelare, ale ciclului miocen (700 - 750 m) și ale celui pliocen (600-650 m).

Depresiunea Zalău este redusă ca extensiune, având forma unui golf alungit pe direcția sud-nord, pe cursul superior al văii omonime. Altitudinile sale sunt cuprinse între 250 - 450 m. Subasmentul este alcătuit dintr-o succesiune de roci permeabile și impermeabile, cu o poziție concavă a stratelor. Această structură a oferit condiții favorabile formării orizonturilor acvifere arteziene, importante în alimentarea cu apă a orașului.

În ansamblu, locul de amplasare a vetrei municipiului îl formează terasa de luncă, relativ îngustă a văii Zalău, precum și versanții ce delimitează această terasă.

Lățimea terasei crește de la câțiva zeci de metri pe strada Crasnei la circa 200 m în Piața Libertății, atingând lățimea maximă de 600 m la confluența cu Valea Ortelecului. Spre aval de această confluență, lățimea terasei se menține la aproximativ 400 m. În general terasa este asimetrică, dezvoltată predominant pe partea dreaptă a văii.

Vatra municipiului este situată predominant peste formațiunile sedimentare malvensiene, alcătuite din straturi succesive de marne, argile, nisipuri și material rulat (pietrișuri) ale lacului pannonian, slab înclinate spre direcția nord-vestică, luând forma unei cuvette sinclinale spre zona centrală a municipiului. La contactul cu rama montană aflorează formațiuni badeniane (pietrișuri, conglomerate, gresii) ce se comportă ca și areal de infiltrație pentru apele subterane ce sunt folosite în zona centrală a orașului prin foraje de adâncime. Prezența gipsului și a materialului rulat micaștor și cuarțitic duc la o mineralizare ridicată a acestor surse de apă și la o oarecare radioactivitate.



## **4.2. Concluzii ale studiului geotehnic**

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este situat în bazinul de sedimentare neogen al Simleului. Roca de baza în zona istorică a municipiului Zalău este argila marnoasă cenozoică de vârstă pontiană. Aceste depozite formează depozitele de molasă a bazinului neogen al Simleului (denumire sub care este cunoscut bazinul de sedimentare). Acestea la diferite nivele au intercalatii de nisipuri de 1-12 m care cantonează nivelele acvifere. Odată cu colmatarea bazinului la sfârșitul pliocenului încep fenomenele de eroziune și formarea rețelei hidrografice. Zona studiată face parte din a treia zonă de eroziune (pliocen-actual, după Savu, 1965, Clichici, 1974). În urma acestor fenomene depozitele deluviale pe versanți și depozitele aluviale de-a lungul cursurilor de apă. Depozitele deluviale au grosimi cuprinse între 4-7 m, fiind reprezentate de argile prafoase, argile nisipoase sau nisipuri argiloase. Depozitele aluviale sunt alcătuite din argile cenozoice (mal consolidat), cu intercalatii de prafuri argiloase, nisipoase, nisipuri și pietrisuri cu stratificație încrucișată. Acestea au grosimi cuprinse între 7-12 m.

### **Parametrii seismici caracteristici zonei**

Conform STAS 11100/1-77 teritoriul administrativ al municipiului Zalău se încadrează în macrozona de seismicitate de gradul 6. Conform P100/2013 cu  $KS = 0,10$  și  $TC = 0,7$  sec. Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

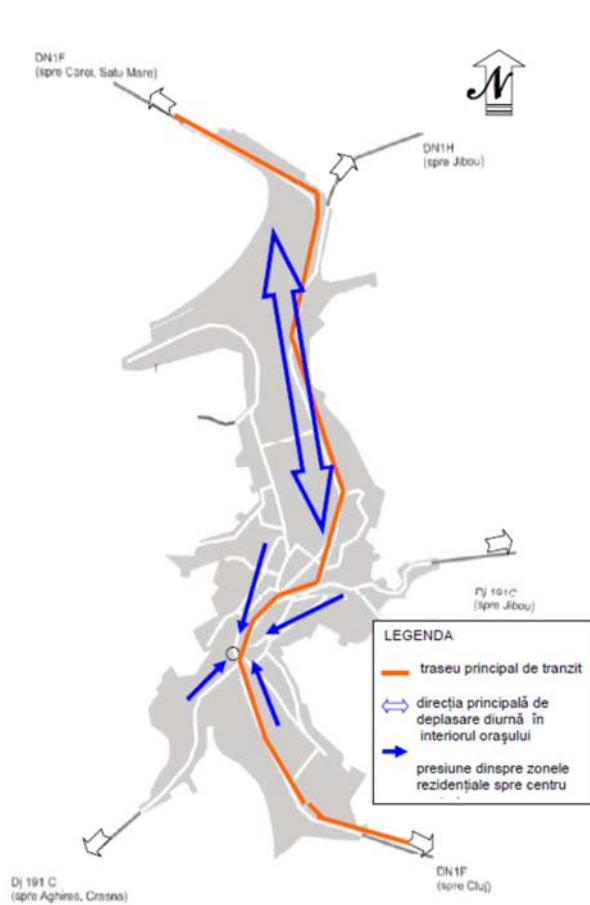
## **4.3. Probleme ale căilor de comunicație**

Municipiul Zalău este situat pe axa Cluj - Satu-Mare - Petea Vama, DN 1F – E 81. Prin urmare, pe șosea se poate ajunge la Cluj-Napoca pe DN 1 F / E 81, la Baia Mare pe DN 1 H și DN 1 C, la Satu Mare pe DN 1 F / E 81 și DN 19 B și la Oradea pe DN 1 H, DN 19 B.

Trei străzi majore structurează percepția: Bulevardul Mihai Viteazul, str. C. Coposu, care articulează zonele de locuire din Sud-Vest și str. Aghireș care structurează zonele de locuire din Sud-Est.



Accesul principal in zona centrala se realizeaza prin bdul Mihai Viteazu si strada 22



decembrie 1918. În zona centrală se remarcă o cerere accentuată de spații pentru parcare a vehiculelor, atât pentru cei care-și au locul de muncă în zonă (parcări de durată medie), cât și de cei care au interese la instituțiile și magazinele din zonă (parcări ocazionale, de scurtă durată). Astfel, în ciuda câtorva parcaje amenajate, un număr relativ mare de autoturisme se află parcate pe toate spațiile libere și pe străduțele învecinate. Aceasta conduce la ocuparea nejustificată a o parte a spațiului public de către vehiculele parcate ilegal. Orașul este reprezentat ca un set de sateliți care gravitează în jurul centrului care constituie principiul de coerență și

coagulator.

Zona centrală este văzută ca un element geometric central în structura orașului, care concentrează cea mai mare parte a funcțiilor administrative, bancare și comerciale. În jurul centrului se dispun concentric o serie de cartiere ale epocii socialiste, văzute ca un tot unitar. În exteriorul acestui al doilea cerc se deschide cea de-a treia arie concentrică, constituită de data aceasta din cartiere de case noi (în zona de sud, sud-est și sudvest, sub dealul Meseș) și zona industrială (în nord). Spre exteriorul acestei arii se află un alt cerc concentric creat de zonele de suburbii, fostele sate alipite de Zalău: Ortelec, Sărmaș, Livada și Aghireș.

Trei străzi majore structurează percepția: Bulevardul Mihai Viteazu, str. C. Coposu, care articulează zonele de locuire din Sud-Vest și str. Aghireș care tructurează zonele de locuire din Sud-Est. Zona de case Aghireș, spre deosebire de celelalte cartiere de case noi, este perceputa ca fiind legată direct de centru, fără zona de tampon a vechilor cartiere socialiste.

Pentru soluționarea circulației sunt necesare studii de fezabilitate și proiecte tehnice de specialitate pentru:





- analiza traseului principal de circulație pe direcția nord-sud
- analiza intersecțiilor pe acest traseu: amenajare geometrică, reglementarea circulației, circulația pietonală - propuneri de optimizare (semaforizare, amenajare giratorii);
- realizarea de artere ocolitoare la zonele funcționale care cuprind în perimetrul lor drumul național;
- fluidizarea traficului prin sistemul de semaforizare „UNDA VERDE”;
- stabilirea eventualei posibilități de traseu alternativ până la finalizarea practică a rutei ocolitoare – străzi de legătură propuse.

Fundamentarea soluțiilor de circulație se va face pe baza studiului de mobilitate al municipiului (în curs de realizare) și pe baza rezultatelor recensământului de trafic ce se desfășoară anul acesta.

#### **4.4. Probleme de mediu**

##### **4.4.1. Relația cadru natural-cadrul construit**

Particularitățile de structură, stare, dinamică a mediului natural, corelate cu tipul și potențialul resurselor naturale, gradului de ocupare a teritoriului, tipul și gradul de dezvoltare a economiei municipiului, impune ca problemelor de protecție, conservare refacere a mediului să li se acorde o atenție sporită, cuvenită în conformitate cu capacitatea de suportabilitate a acestuia.

Mediul natural reprezintă suportul material, energetic, informațional de creștere și dezvoltare a comunităților urbane. De calitatea mediului natural depinde calitatea mediului antropocentric sub aspectul tipului, formelor, durabilității de organizare a acestuia. Între aceste două componente ale peisajului geografic există relații strânse de interdependență, determinare în complicatul proces de evoluție a acestuia.

##### **4.4.2. Riscuri**

Teritoriul Municipiului Zalău este supus riscului la inundații provocat în principal de 3 tipuri de fenomene hidrice: inundații torențiale; inundații de versant și inundații prin ridicarea



pânzei freatice la suprafață. Inundațiile prin revărsare pot afecta doar zonele situate aval de confluența văii Zalăului cu valea Miței și doar la nivele de asigurare destul de mici – sub 0,5 %.

### **Inundațiile torențiale**

În prezent în pericol iminent de inundare se regăsesc o serie de construcții situate în apropierea cursului Zalăului pe segmentul cuprins între intersecțiile str. 22 Decembrie 1989 cu str. D. Gherea și str. Oborului. Situația este agravată de faptul că lucrările de regularizare s-au efectuat doar pe o latură a cursului, fie s-au efectuat defectuos și de subdimensionarea unor poduri și podețe.

### **Inundațiile de versant**

Pericolul cel mai mare de inundare cu ape provenite de pe versanți se înregistrează în partea centrală joasă a municipiului (zona Piața 1 Decembrie – b-dul M. Viteazul).

### **Inundațiile prin ridicarea nivelului apelor freatice**

Prin prevederile PATN, Secțiunea V: Riscuri naturale, municipiul Zalău este catalogat ca având risc redus de inundare, trendul actual de desfășurare a fenomenului la nivel național impune revizuirea situației și luarea unor măsuri suplimentare de prevenire a inundațiilor prin supradimensionarea vechilor lucrări, efectuarea de noi lucrări de regularizare, coraborate cu măsuri nestructurale desfășurate pe toată suprafața bazinelor hidrografice. Includerea la categoria riscurilor hidrice a posibilității epuizării rezervelor de apă potabilă acestea nu mai pot fi neglijate.

## ***4.5.Probleme de echipare edilitara***

### **4.5.1.Alimentare cu apa**

In prezent, mun. Zalau dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apa, pentru care a fost obtinuta Autorizatie de gospodarire a apelor nr. 186/17.04.2015 (valabila pana la 31.12.2015), emisa de Administratia Bazinala de Apa Somes Tisa.



Sistemul de alimentare cu apa este administrat de catre Compania de Apa Somes S.A. – Sucursala Zalau (B-dul Mihai Viteazu. nr. 23/A Jud. Salaj).

Acest sistem cuprinde:

- sursa de apa: Acumularea Varsolt

Apa este folosita in scop potabil si in scop industrial.

Acumularea Varsolt reprezinta sursa de apa, pe langa mun. Zalau, si pentru:

- orasul Simleu Silvaniei
- localitatile Bocsa, Borla, Campia, Salajeni
- localitatile Hereclean, Panic, Badon, Guruslau, Diosod, Bocsita
- localitatile Criseni, Cristur si Garceiu.

- instalatii de captare:

- bransament la conducta de aductiune apa bruta Dn 800mm de la turnul de manevra vechi la statia de tratare prin ferestrele de admisie apa la cota 236,5 mdM - in sistem gravitational si prin ferestrele de admisie de la cota 231.5 mdM- in regim de pompare, (2+1R) pompe Brates Q=1400 mc/h, H = 5 mCA. P = 55 kW.

- bransament la conducta de aductiune apa bruta Dn1000 mm de la turnul de manevra nou la statia de tratare prin ferestrele de admisie apa la cota 234,6 mdM.

- instalatii de masurare a debitelor si volumelor de apa

- apa bruta: sursa Varsolt - debitmetru electromagnetic Endress&Hauser Tip Proline Promag 10W, montat pe conducta de aductiune Dn 800 mm de alimentare cu apa bruta a statiei

- apa tratata:

- o debitmetru electromagnetic Endress&Hauser Dn 500 mm – pe conducta de aductiune spre Zalau

- o debitmetru electromagnetic Endress&Hauser Dn 200 mm – pe conducta de aductiune spre Simleu Silvaniei



- o apometru SENSUS Dn 100 mm pe conducta aductiune spre loc. Varsolt
- o apometru Dn 50 mm – pentru consumul propriu al statiei de tratare apa.
  
- instalatii de tratare

Statie de tratare apa bruta Varsolt, amplasata pe malul drept al raului Crasna, capacitatea maxima 320 l/s este compusa din:

- statie pompare apa bruta
- camin vane interconectare aductiuni Dn 800 mm si Dn 1000 mm
- camin vana pe conducta noua Dn 800 mm prevazut cu dispozitiv de reglare a debitului de apa bruta
- camin debitmetru electromagnetic
- colector de probe pentru determinarea parametrilor apei brute, functie de care apa bruta se va dirija spre statia de microsite sau bazinul de distributie
- statie microsite
- bazin de distributie si pompare apa bruta, prevazut cu 3 deversoare si preaplin si (1 + 1R) pompe Propeller  $Q_i = 336$  l/s,  $H = 3$ mCA
- 3 bazine de amestec cu functiunea tehnologica de amestecare a apei brute cu sulfat de aluminiu
- 3 bazine de floclare in care se dozeaza solutia de polielectrolit
- 3 decantoare radiale cu  $D_n = 30$  m
- bazin corectie pH cu var
- 6 filtre rapide cu nisip cuartos, suprafata de filtrare de 55 mp
- statie repompare pentru filtre CAG - (2+1R) pompe Propeller  $Q_i = 160$  l/s,  $H = 3$  mCA
- 3 filtre cu carbune activ granular (CAG) cu suprafata de filtrare de 63 mp
- instalatie spalare in contracurent filtre cu nisip si carbune (electropompe si suflante)



- rezervoare apa potabila de 800 mc (pt. spalarea in contracurent a filtrelor) si 1000 mc (pt pompare apa potabila spre Zalau si Simleu Silvaniei)
- statie pompare apa potabila: catre Zalau (4 pompe etajate Multitec A150/4-12.2 11.67 Qi = 320 mc/h. H = 105 mCA) si catre Simleu Silvaniei (4 pompe etajate Grundfos Qi = 180 mc/h, H = 21mCA, grup hidrofor HyMPC-E-P 4CR 64.1. Q = 4 x 64 mc/h).
- conducta de aductiunea este realizata din otel, are lungimea totala Lt = 18 km si diametrul Dn = 1000 mm

Pe traseul conductei de aductiune apa potabila Dn 1000 mm Varsolt-Zalau sunt executate traversari cursuri de apa codificate (v. Zalau. v. Mitei. p. Panic) si necodificate (p. Pietris, p. Meses, p. Sarmas).

- inmagazinarea apei

Pentru inmagazinarea apei sistemul cuprinde sase rezervoare de apa, astfel:

- 2 rezervoare (R1, R2) cu V = 2500 mc (neutilizate) amplasate in zona Ortelec
- 1 rezervor (R3) cu V = 5000 mc amplasat in zona Ortelec
- 2 rezervoare (R4, R5) cu V = 5000 mc amplasate in zona Dumbrava II
- 1 rezervor (R6) cu V = 5000 mc amplasat in zona Bradet, alimentat de SP Stadion (bazin aspiratie 90 mc, (2+1R) pompe submersibile Qi = 201,55 mc/h, H = 75 mCA, P = 68 kw, n = 200 rot/min).

- retele de distributie

Sistemul de distributie al apei in municipiul Zalau este alcatuit din:

- magistrale care fac legatura intre rezervoare si retele stradale cu Dn = 250 - 600 mm
- retele principale inelare si ramificate din PEID cu Dn = 63 - 400 mm si din OL cu Dn = 114 - 159 mm
- retele de serviciu din OL si PE cu diametrul Dn = 63 - 100 mm.



Lungimea totala a refelelor de distributie este 139,359 km, din care: otel 5,672 km si polietilena 133,687 km.

- stingerea incendiilor

Rezerva intangibila de incendiu este  $V_{ri} = 4.527$  mc.

Regimul de functionare al sistemului de alimentare cu apa

Functionarea sistemului de alimentare cu apa este permanenta: 24 h/zi, 7 zile/saptamana, 365 zile/an.

#### **4.5.2.Canalizarea apelor menajere**

Avand in vedere disfunctionalitatile si situatia existenta a retelelor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila a centrului Zalau, se prevad reglementari edilitare generale, tinand cont de caracterul de zona construita protejata, cu privire la lucrari de intretinere si protectie a retelelor si instalatiilor, precum si realizarea de lucrari noi prin extindere cu respectarea prevederilor legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile ulterioare.

Stabilirea solutiilor se face pe baza de calcul tehnico-economic, tinandu-se seama si de costurile de amenajare si exploatare a sursei, urmarindu-se folosirea cat mai rationala a apei si obtinerea unui echilibru intre costul echiparii edilitare si a platii de folosinta, insa trebuie sa se ia in considerare perioadele efective de desfasurare a proceselor si activitatilor de utilizare a apei precum si de perioadele de oprire planificata a proceselor tehnologice care utilizeaza apa.

Odata cu determinarea necesarului si a cerintei de apa se determina si volumele de apa uzata, iar necesarul de apa trebuie recalculat periodic functie de dinamica localitatii, perspectivele de dezvoltare, rezervele de apa din zona, folosirea rationala a apei, functionarea sigura si rationala a sistemului, controlul pierderilor de apa din sistem.

Sistemul de alimentare cu apa se dezvolta odata cu dezvoltarea localitatii sau pentru cresterea gradului de confort, aceasta dinamica a sistemului solicita proiectantul la realizarea unor lucrari etapizate, dimensionate la debite de calcul, intr-o perspectiva de 20-25 ani.



Retelele de distributie a apei potabile trebuie sa asigure pe toata durata exploatarei, toate conditiile privind calitatea apei potabile conform STAS 1342. Se interzice orice legatura intre retelele de distributie a apei potabile si cele de distributie a apei nepotabile, cele din urma nu se supun exigentelor de igiena din cuprinsul prezentului standard privind calitatea apei transportate.

Retelele de distributie a apei potabile trebuie sa asigure pe toata durata exploatarei, distributia apei la debitele si presiunile pentru care au fost proiectate.

Pentru siguranta in exploatare, la proiectarea retelelor de distributie a apei trebuie sa se tina seama de urmatoorii factori:

- agresivitatea solului si a apei subterane fata de materialul conductelor
- coroziunea (eroziunea) interioara
- actiuni distructive asupra echipamentelor mecanice, utilajelor, mijloacelor de transport, etc.
- conditii climatice.

Masurile preventive ce trebuie avute in vedere impotriva actiunii acestor factori pot fi:

- protectia exterioara suplimentara (fata de materialul de baza) inclusiv protectia catodica
- protectia interioara suplimentara
- micșorarea vitezei de curgere a apei
- respectarea adancimii de inghet
- prevederea unor masuri de protectie suplimentara fata de actiunea factorilor mecanici externi
- semnalizarea (repararea) supraterrana a conductelor retelei in locurile supuse unei circulatii intense.

Retelele de distributie a apei trebuie astfel proiectate si realizate incat sa asigure posibilitatea spalarii si ingienizarii periodice si succesive a tuturor tronsoanelor.

Ca prescriptii de proiectare putem spune ca stabilirea traseelor se face luand in considerare urmatoarele:



- documentatia de urbanism si/sau amenajarea teritoriului aprobata conform reglementarilor in vigoare care cuprind: diferite zone de consum, utilizatorii mai importanti, etc.
- planurile topografice cu indicarea curbelor de nivel
- planul coordonator al celorlaltor retele orasenesti existente sau proiectate in perspectiva
- studiul geotehnic cu indicarea conditiilor de fundare, existenta si caracteristicile apei subterane.

Traseul retelei de distributie apa potabila se stabileste pe criteriile tehnice si economice avandu-se in vedere in principal:

- folosirea optima a configuratiei terenului pentru asigurarea presiunii minime necesare unei functionari normale pentru consumatorul cel mai indepartat si cel mai defavorizabil plasat
- realizarea unor conducte de lungime minima
- evitarea zonelor cu trafic intens sau a accidentelor de parcurs (traversari de cai ferate, drumuri internationale, autostrazi, etc.)
- evitarea terenurilor cu capacitate portanta redusa, cu apa subterana agresiva, a terenurilor cu substante toxice, ce pot contamina apa potabila.

Pentru retelele de apa potabila se vor obtine acordurile si avizele autoritatilor locale implicate. La proiectarea retelelor de distributie trebuie avuta in vedere incadrarea acestora in ansamblul sistemelor de alimentare cu apa a localitatii (ex: sursa, tratare, inmagazinare, pompare, etc.). Pentru alimentarea cu apa a unei localitati se prevede, de regula, o singura retea de distributie, presiunea minima admisa fiind de 0,7 bar (7 m H<sub>2</sub>O), iar cea maxima este de 6 bar (60 m H<sub>2</sub>O). In cazuri exceptionale se admit presiuni mai mari, cu folosirea materialelor, conducte si armaturi, corespunzatoare presiunii. In cazuri izolate se poate avea in vedere si necesitatea prevederii reductoarelor de presiune la consumator.

Racordurile de apa se realizeaza, de regula, prin bransare la conductele de serviciu. Fac exceptie cazurile in care:

- diametrul racordului este superior celui al conductei de serviciu din zona





- numarul mic de bransamente din zona nu justifica existenta unei conducte de serviciu
- diametrul arterei este mai mic de 300 mm
- se recomanda consumatori importanti, cu retea de hidranti de incendiu, consumatori ce impun un grad sporit de siguranta in functionare.

In aceste cazuri bransarea se face la artera din zona.

Distanta dintre 2 puncte de legatura dintre conductele principale si cele de serviciu este, de regula, de 150 - 300 m, iar diametrul minim al conductelor aferente retelelor de distributie a apei potabile si de incendiu, este de 100 mm. Durata de exploatare recomandata pentru proiectarea retelelor de distributie este de minimum 50 de ani, daca nu intervin alte considerente speciale in functionarea sau de conditii legate de executie.

Materialele utilizate pentru executia retelelor de distributie sunt urmatoarele:

- conducte de otel conform STAS 404/1,3; STAS 530/1,3; STAS 6898/2 si STAS/7656;
- conducte din fonta conform STAS 1674 si STAS 1675;
- conducte din PE-HU Pn 6 de diferite dimensiuni;
- conducte din poliester armat cu fibre de sticla conform standardelor de produs.

Pot fi utilizate si alte materiale numai in urma obtinerii avizelor legale, potrivit reglementarilor in vigoare. Amplasarea retelelor edilitare subterane se va coordona cu celalalte lucrari subterane si de suprafata existente sau de perspectiva conform STAS 8591/1-91 punctul 2.1. Distantele minime prevazute in tabel pot fi reduse cu luare de masuri speciale (protectie, materiale, etc.) specifice retelelor respective. In cazul retelelor de apa potabila aflate in vecinatatea canalizarii trebuie sa asigure evitarea exfiltratiilor din canal si infiltratiei apelor de canalizare in reseaua de apa potabila. Marcarea si reperarea retelelor de conducte si cabluri se va face conform STAS 9570/1-89.

#### Stingere incendiu

Stingerea incendiilor se poate face prin hidranti interiori montati in cladiri si hidranti exteriori montati pe reseaua de distributie; pentru cladiri speciale (teatre, biblioteci) sunt prevazute



sisteme speciale de stingere (sprinklere, drencere) conform reglementarilor tehnice in vigoare, conform SR 1343-1.

Hidranti subterani de incendiu, STAS 695, se executa cu diametre de 70 si 100 mm, pentru presiunea de 10 bar. Se racordeaza la reseaua exterioara prin intermediul unei piese de legatura fixata cu flansa de corpul subteran al hidrantilor. Flansele de racordare ale pieselor de legatura cu hidrantii subterani se executa cu diametre de 50, 70 si 80 pentru hidranti avand diametrul de 70 mm si cu diametre de 100 si 125 mm pentru hidranti avand diametrul de 100 mm.

Hidranti subterani sunt prevazuti cu dispozitive de golire a apei pentru a se evita inghetarea in timpul iernii. Furtunurile de incendiu se racordeaza la hidrantii subterani prin intermediul hidrantilor portativi cu robinete (STAS 697), care pot fi cu doua racorduri fixe sau fara robinete de inchidere (STAS 698), care pot fi cu cot simplu sau dublu.

Hidranti supraterrani pentru incendiu prezinta o siguranta mult mai mare in exploatare, putand fi mult mai usor de identificat si racordati rapid la sursele de alimentare cu apa si la echipamentul de stins incendii.

Hidranti de suprafata pentru stingerea incendiilor (STAS 3479) se executa cu diametre de 70 si 80 mm, pentru presiune nominala de 10 bar. Se folosesc pentru racordarea furtunurilor sau autopompelor la instalatiile fixe. Hidranti se vor intretine in permanenta si se vor reinstala acolo unde se constata ca acestia lipsesc.

In cazul mai multor surse de apa, ce alimenteaza acelasi sistem, se analizeaza si posibilitatea ca, pe durata stingerii incendiilor normate, cel putin una din surse sa fie in functiune, de regula cea mai sigura sau cu debitul mai mic.

Respectarea reglementarilor de prevenire si stingere a incendiilor, precum si echiparea cu mijloace de prevenire si stingere a incendiilor sunt obligatorii la executia retelelor de distributie a apei, inclusiv in timpul operatiilor de revizie preventiva, reparatii si remedieri ale avariilor, respectandu-se prevederile din STAS 297-2.

Se executa si monteaza indicatoare vizibile si rezistente la intemperii, pentru marcarea pozitiei hidrantilor exteriori si a caminelor de vane pentru instalatii de incendiu.

Pentru paza si stingerea incendiilor si pentru aprobarea reglementarii tehnice se vor avea in vedere prescriptiile din normativul NP 086-05: "Normativ pentru proiectarea, executarea si exploatarea instalatiilor de stingere a incendiilor", in care pentru constructiile monumente istorice sau de arhitectura, prevederile normativului au caracter de prescriptii minime obligatorii, urmind a



fi aplicate de la caz la caz sau inlocuite cu masuri de imbunatatire a securitatii la incendiu posibil de realizat si care sa nu afecteze caracterul monumentului.

Alegerea tipului de instalatie de stingere a incendiului, a substantei de stingere utilizata si valorile intensitatilor de stingere, protectie si racire, trebuie sa corespunda naturii produselor combustibile din spatiul protejat, conditiile specifice concrete ale incintei respective, importanteii si valorii produselor protejate, tipul de constructie, etc.

In functie de conditiile specifice si de natura substantei de stingere, se prevad instalatii de ventilare mecanica a instalatiilor de distributie, aceasta instalatie va asigura evacuarea scaparilor de substante de stingere direct in exterior, pana la un nivel nenociv pentru oameni. Ventilarea va asigura un debit echivalent cu minimum 5 schimburi orare.

#### **4.5.3. Alimentare cu energie termică**

Actualmente sistemul centralizat de distribuție a energiei termice nu mai funcționează, consumatorii au trecut la Centrale termice pe gaz natural.

#### **4.5.4. Alimentare cu energie electrică**

Obiectul de activitate al SC Uzina Electrică Zalău SA, este și de producere a energiei electrice, cu drept de livrare în S.E.N.

Rețelele electrice de joasă tensiune, care alimentează consumatorii din aceste posturi de transformare, parcurg toate căile de comunicații ale acestei zone, în zona centrală, în traseu subteran, doar de-a lungul străzilor de la marginile zonei sunt aeriene.

Rețeaua de iluminat public parcurge, de asemenea, toată rețeaua de străzi a zonei studiate, în general pe traseu comun cu rețelele electrice de joasă tensiune și de telecomunicații.

Disfuncționalități constatate:

- înaltă tensiune:
  - capacitate insuficientă de transport;
  - necesitatea păstrării de culoare de protecție pentru liniile aeriene sau trecerea acestora în subteran.
- medie tensiune:
  - capacitate redusă pentru viitorii 5 ani.
- joasă tensiune



- capacitate redusă pentru următorii 5 ani;
- mai sunt rețele aeriene cu conductoare neizolate.

#### 4.6. Probleme de marketing urban, management

Managementul urban reprezintă o modalitate eficientă de a ghida dezvoltarea urbană în direcția dorită, rezultând într-o mai bună comunicare între autoritatea locală ca ofertant și grupurile de piață, ca cerere de produse urbane. Pentru aceasta, o serie de condiții trebuie îndeplinite:

- marketingul urban sa fie un element permanent al gestiunii orașului și să stea la baza formulării politicilor de dezvoltare locală;
- gândirea procedurală trebuie să facă loc gândirii conceptuale, iar planificarea analitică să facă loc planificării strategice;
- sectorul privat trebuie înțeles ca un aliat/partener activ în realizarea proiectelor de dezvoltare urbană;
- administrația trebuie reorganizată către o ofertă flexibilă și acțiuni orientate spre piață, iar atitudinea funcționarului public trebuie orientată către client.

Managementul urban este „activitatea prin care se încearcă mobilizarea diverselor resurse pentru a le face să acționeze într-o maniera cooperantă în domeniul planificării, programării, întocmirii bugetelor și implementării, cât și în exploatare și întreținere, în scopul atingerii obiectivelor de dezvoltare ale orașului”.

Managementul urban este un “*modus operandi*”, având legatura atât cu sarcinile imediate, cât și cu planificarea pe termen lung, cu procesul de adoptare a deciziilor, ca și cu căutarea consensului, cu bună administrare și cu adaptarea continuă a direcției pentru dezvoltarea ariei municipale ca o entitate fizică, precum și cu dezvoltarea activităților sociale și economice care susțin existența sa și a naturii creșterii sale, pentru bunăstarea tuturor rezidenților săi.

Managementul urban este procesul care cuprinde planificarea, organizarea, animarea și controlul spațiului urban, presupune „**un nivel de decizie și o structura organizatională** (întrebarea *CINE?*) care să poată coordona actorii urbani relevanți, **pentru a formula și implementa o strategie de dezvoltare** (întrebarea *CE?*), folosind **instrumentele care îi stau la dispozitie** (întrebarea *CUM?*)”.

**CINE?**

**Nivel de decizie**

**Structură organizatorică**

**Audit**

**Viziune****CE?****Strategie****Politici****Plan de acțiune****Monitorizare/evaluare****Planificare strategică****CUM?****Instrumente****Marketing urban****Finațare urbană**

Datorită faptului că misiunea managementului urban este *îmbunătățirea poziției competitive a unui oraș sau a unei regiuni într-un mod armonios și sustinut*, problematica managementului urban nu poate fi analizată numai la nivel de centru al orașului, fiind necesară o viziune de întreg. Aspectele care vor fi menționate reprezintă direcții de urmat în vederea realizării unei strategii de marketing pentru municipiul Zalău.

Pentru a exploata potențialul urban, managementul urban trebuie să identifice potențiale funcțiuni atractive, să activeze și să atragă actori care să-i poată amplifica performanțele. De exemplu, dacă se încearcă transformarea centrului istoric al municipiului Zalău într-o destinație turistică, managementul urban trebuie să atragă actorii relevanți, pentru a demara procesul de formulare a strategiei și de creare a imaginii. În concepția specialistilor francezi, managementul urban are 4 misiuni specifice:

- amenajarea spațiului;
- animarea orașului;
- organizarea solidarității;
- asigurarea securității bunurilor și persoanelor.

Aceste misiuni sunt interdependente, relația lor cu principalele activități derulate în mediul urban fiind prezentată în tabelul de mai jos:

Misiune	Amenajare	Animare	Solidaritate	Securitate
Activitate				
Educație	Modernizarea / implantarea unităților școlare	Viața socială și extrașcolară	Acces la educație pentru toată lumea	Securitatea elevilor, clădirilor
Infrastructura rutieră	Facilitarea accesului	Realizarea unui echilibru în viață	Favorizarea schimburilor	Calitatea echipamentelor.



Misiune	Amenajare	Animare	Solidaritate	Securitate
Activitate		cartierelor	între persoane și grupuri	
Mediu	Echilibrarea spațiilor	Animarea spațiilor verzi sau a centrelor de activitate	Asigurarea de spații verzi în toate zonele și cu acces pentru toată lumea	Asigurarea calității apei, aerului, colectarea deșeurilor
Transport	Facilitarea comunicării între diferiții poli ai vieții urbane	Incitarea la utilizarea transportului în comun	Facilitarea deplasării în nr. suficient de mare de persoane	Respectarea normelor privind securitatea persoanelor și bunurilor
Dezvoltarea economică	Echilibrarea Zonelor de activitate și a locurilor cu spații verzi	Menținerea și dezvoltarea activităților terțiare superioare, cu accent pe domeniile comerțului, cazării, alimentației publice, micilor afaceri de creație	Încurajarea creării de noi întreprinderi în vederea creării de noi locuri de muncă.	Combaterea poluării și a riscurilor pentru populație.
Cultura, sport, petrecerea timpului liber.	Apropierea echipamentelor de utilizatori	Încurajarea manifestărilor	Deschiderea accesului pentru un număr cât mai mare de persoane	Protejarea spațiilor și respectarea legilor.

*Tabelul 2 Relația misiuni / activități în managementul urban*

Managementul urban, în procesul de realizare a misiunilor sale, trebuie să atingă trei categorii de obiective:

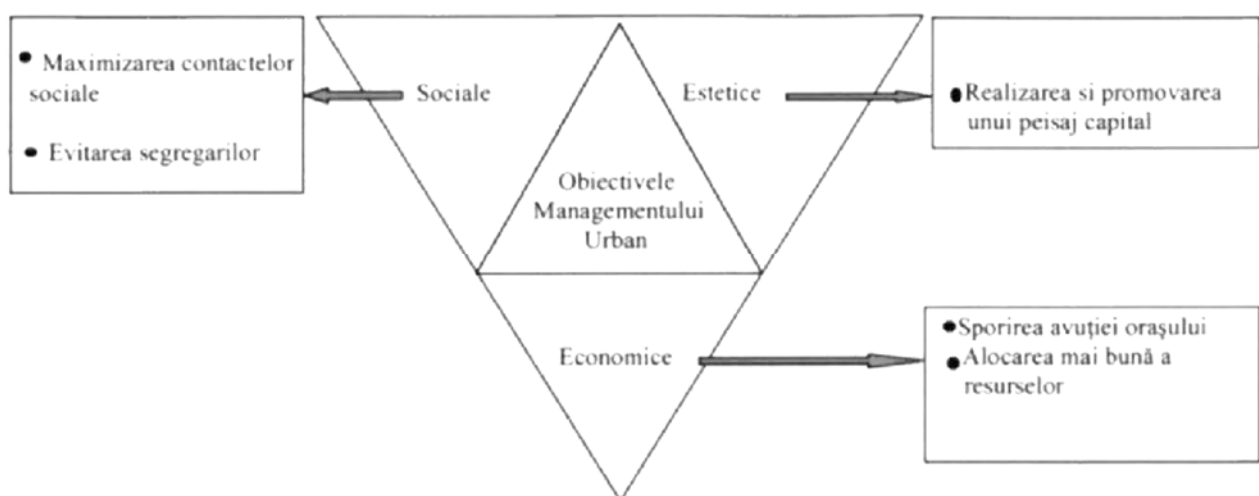
- a) Managementul urban are ca **obiective economice** sporirea avuției orașului și alocarea mai bună a resurselor, grație unei voințe de a asigura regularitatea fluxului lor și distribuția optimală a



acestora. În acest caz, managementul urban trebuie să stabilească dimensiunile optime ale oraşului şi a echipamentelor acestuia, dincolo de care costurile suplimentare de gestiune depăşesc câştigurile suplimentare. În esenţă, managementul urban priveşte amenajarea spaţiului ca un mijloc de dezvoltare economică. Dezvoltarea economică, ca obiectiv al politicii urbane, se referă la crearea de locuri de muncă prin proiecte de investiţii accesibile, asistarea întreprinderilor existente, revitalizarea centrelor urbane, îmbunătăţirea infrastructurii.

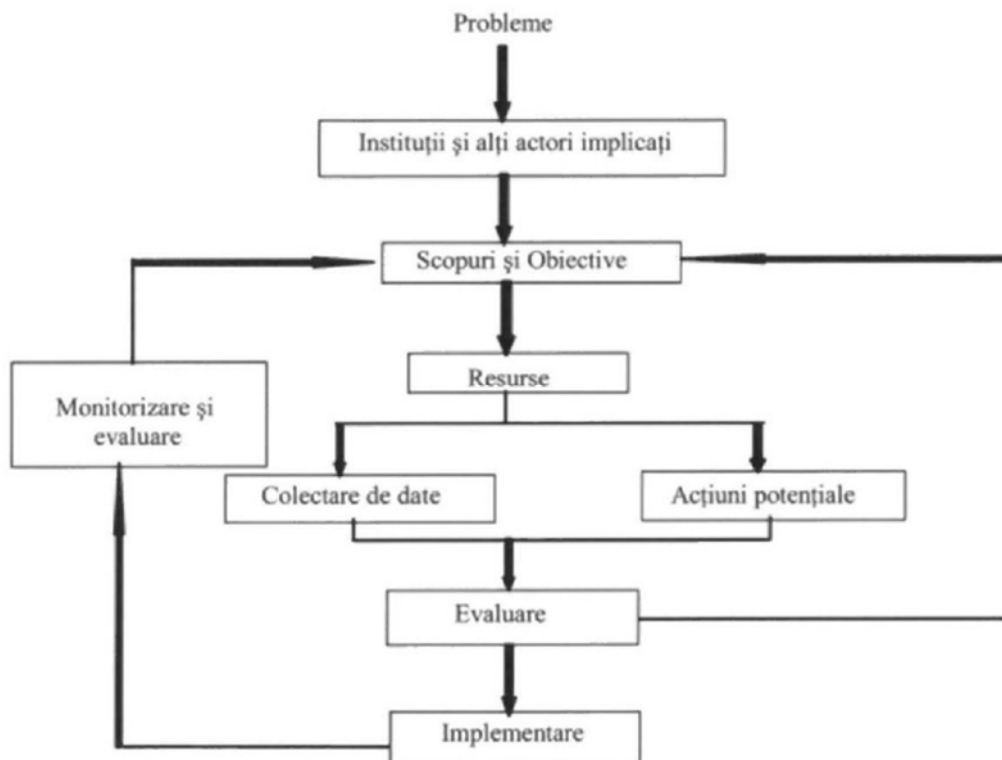
b) **Obiectivele sociale** ale managementului urban se referă la maximizarea contactelor sociale şi evitarea segregărilor datorate aspectelor economice, geografice, sociale sau rasiale. Este cunoscută, de exemplu, situaţia locuitorilor din cartierele marginase sau chiar a unor zone din centrul marilor metropole. În acest sens obiectivul constă în refacerea legăturilor sociale dintre cetăţeni. Îmbunătăţirea condiţiilor de locuit, ca obiectiv al politicii urbane, vizează perfecţionarea normelor de calitate, de confort şi de securitate a locuirii într-un spaţiu urban, fiind strâns legată de politica de protecţie a mediului înconjurător. Strategiile privind condiţiile de locuit trebuie concepute într-o perspectivă globală şi pe termen lung, ele reflectând legătura directă dintre nivelul dezvoltării economice şi nivelul cheltuielilor publice alocate pentru realizarea de locuinţe adresate categoriilor defavorizate.

c) Managementul urban are, de asemenea, şi o serie de **obiective estetice**. Spaţiul urban este un output al "procesului de producţie" gestionat de instituţia-oraş. Cei care conduc oraşul sunt responsabili de promovarea unui anumit peisaj-capital. Prin aceasta sintagma înţelegem calitatea arhitecturii, lizibilitatea planului oraşului, comoditatea deplasării, animarea zonelor centrale etc. Se impune astfel necesitatea unui cod de reguli de urbanism şi arhitectura care trebuie respectate de toată lumea.





Pentru atingerea obiectivelor propuse este necesară întocmirea unui plan de acțiune. Planul de acțiune este procesul participativ de dezvoltare a unui plan relativ scurt, care utilizează resurse disponibile pentru a atinge obiective limitate, de obicei într-o zonă bine definită. Planul de acțiune reprezintă legătura fundamentală dintre planificare și implementare și ghidează punerea în practică a proiectelor. Procesul de planificare a acțiunii este proiectat astfel încât să ofere cele mai mari șanse de succes pe baza implicării depline a factorilor principali, pornind de la identificarea problemei, trecând prin implementare și până la exploatarea infrastructurii . Procesul este ilustrat mai jos:



Procesul unui plan de acțiune e prezentat mai jos.

În cadrul managementului urban, conceptul de **marketing** a primit în ultima vreme din ce în ce mai multă atenție. Un număr tot mai mare de orașe consideră marketingul urban un instrument util.

Scopul principal al aplicării tehnicilor de marketing asupra spațiului urban este acela de a realiza o concordanță între cererea și oferta de produse urbane. Actorii urbani pot obține beneficii: rezidenții se bucură de locuințe mai bune, de produse și servicii; agenții economici beneficiază de produse imobiliare bine echipate cu utilități, spații de birouri și alte elemente necesare derulării afacerilor; vizitatorii, fie că sosesc din motive de afaceri (congrese, târguri, expoziții) sau din





motive turistice, beneficiază de îmbunătățiri generale și văd orașul mai atrăgător. O politică de marketing de succes poate îmbunătăți poziția competitivă a zonei urbane.

Marketingul urban este principalul instrument cu ajutorul căruia orașele se pregătesc să facă față competiției la o scară supra-locală: un proces în care orașul trebuie să-și proiecteze centrul de gravitate al propriilor acțiuni politice către exterior, să fie în măsură să atragă noi actori capabili să sprijine dezvoltarea economiei locale.

În competiția dintre orașe, principala resursă a unui oraș este dată de specificul său, iar baza economică existentă nu este dată numai de aspectele economice și de punctele sale forte; așadar, marketingul urban permite reorganizarea efectivă a politicilor urbane, stabilirea centrului de greutate în interiorul orașului, acționând în așa fel încât să pună în valoare ceea ce există deja; numai un oraș care își satisface rezidenții poate atrage noi actori. El se referă la procesul de construire, realizare și „vânzare” a imaginii unui oraș pentru ca acesta să devină atractiv pentru investitori, turiști și rezidenți.

Expresia marketing urban poate avea trei înțelesuri diferite:

- **Marketingul este urban în sensul ca „are loc în oraș”:** orașul este locul în care sunt comercializate mărfurile, iar teritoriul este acoperit de un sistem de piață: **orasul este o piață;**
- **Marketingul este urban pentru că reprezintă ”comerțul orașului”:** orașul este un termen al acțiunii comerciale: **orasul este o marfă care poate fi comercializată;**
- **Marketingul este urban în sensul că este ”realizat de către oraș”:** orașul îndeplinește, ca subiect, o acțiune de piață; el operează ca un actor pe piață potrivit unei filozofii de piață: **orasul este o întreprindere.**

Se înțelege de la sine că orașul nu este nici o piață, nici o marfa, nici o întreprindere în adevăratul sens al cuvântului, ci ele sunt tot atâtea posibile metafore pentru oraș. Nici unul dintre acești termeni nu cuprinde complexul de locuri, spații, relații, culturi care formează un oraș. Cele trei metafore ale orașului, ca piață, marfa și întreprindere, ne vor îndrepta atenția atât asupra negocierii, încheierii de afaceri între actorii care acționează pe piață, formarea unui set de valori și a unor mecanisme specifice schimbului, cât și asupra distorsiunilor și imperfecțiunilor pieței ca instrument regulator, a limitărilor inerente existente în definiția mult prea restrictivă a termenelor de „marfa” și de „întreprindere”. Cu toate aceste analogii, există, însă, un risc inerent de a uita că orașul reprezintă, de asemenea, și civitas: comunitate, cultură, civilizație.



Finalitatea marketingului urban trebuie să fie administrarea orașului în interesul locuitorilor săi. Din punct de vedere politic, responsabilitatea conducerii administrației este de a face ca un obiectiv să balanseze între grupuri de interese foarte diferite. Spre deosebire de managementul unui concern comercial, autoritățile locale nu își pot permite să fie în acord complet cu dorințele cumpărătorilor sau utilizatorilor unuia sau câtorva produse. Managerii urbani au nevoie să țină seama atât de valorile și normele morale și politice, cât și de consecințele financiare. Prin urmare, obiectivele lor antreprenoriale nu pot decât să fie diferite de cele ale omologilor lor comerciali, grija principală fiind nu profitabilitatea, ci promovarea locurilor de muncă, calității mediului de locuit, a mediului de viață, serviciilor publice etc., cu scopul de a asigura prosperitatea rezidenților întregii regiuni urbane.

În general, produsele urbane se caracterizează printr-o lipsă de flexibilitate și longevitate. Caracteristicile unui oraș sau ale unei regiuni se schimbă foarte încet. Modificările în mediul construit și în infrastructura consumă mult timp și, de cele mai multe ori, trebuie să aibă o natură durabilă. Abilitatea de a se adapta la schimbările preferințelor depinde de flexibilitatea planurilor sale. Mai mult, în puține situații aceste produse pot fi izolate de mediul lor.

În cazul turismului urban, de exemplu, specialiștii fac distincție între o primă categorie de produse, foarte importantă: atracția turistică și o a doua categorie care include produse, precum asigurarea accesibilității turistilor în respectivul oraș. Atunci când o companie este în căutarea unui oraș unde să își poată stabili sediul aceasta trebuie să ia în considerare o întreagă gamă de atribute ale produselor urbane oferite de respectivul oraș. Nu este vorba numai dacă orașul poate oferi spații pentru birouri, ci se are în vedere și o serie de alte aspecte/întrebări, precum: Este situat orașul în apropierea principalelor autostrăzi? Se găsesc în acest oraș școli potrivite pentru copiii angajaților companiei? Influența diferitelor produse urbane poate fi pozitivă sau negativă, în funcție de diversele grupuri țintă. Un muzeu atrage mai mulți vizitatori dacă în apropierea sa se găsesc restaurante și magazine. Adevărul este ca orașele furnizează o întreagă gamă de servicii, care sunt dificil de izolat de mediul ce le-a creat și care se găsesc totodată într-o strânsă interdependență; prin urmare sunt și numeroși producători. Se disting trei niveluri la care marketingul urban se manifestă:

- ***nivelul produselor sau serviciilor urbane văzute într-o manieră individuală*** : marketingul unei anumite locații, serviciu etc.
- ***nivelul grupurilor de servicii urbane aflate în legătură unele cu celelalte***: acele grupuri/game de produse și servicii urbane aflate în legătură (de exemplu, turismul urban și facilitățile oferite în acest sens de un oraș-port).

- **nivelul aglomerației urbane / orașului ca întreg:** produsul “oraș” lasă loc pentru numeroase interpretări deoarece el nu este un produs prea bine definit. Este clar însă că numeroasele grupuri tință asociază produsul “oraș” cu diverse lucruri, ceea ce influențează foarte mult deciziile acestora cu privire la stabilirea în respectivul oraș sau doar vizitarea acestuia. Prin intermediul acestor asocieri se creează imaginea urbană. Tocmai de aceea *cel de-al treilea nivel se referă cu precădere la identitatea orașului, la crearea unei imagini a acestuia* . Constanta extindere a razei de acțiune a regiunilor urbane funcționale relevă faptul că nu numai orașul central este important, nu numai la nivelul acestuia se desfășoară cele mai importante activități, ci și la nivelul întregii aglomerații urbane.

Adeseori marketingul este identificat cu aspectul promovării în marketing. Marketingul înseamnă mai mult decât publicitatea sau încercarea de a construi o imagine pozitivă. Activitățile promoționale s-au extins și îmbunătățit mult în decursul timpului și au devenit foarte apreciate. Scopul lor principal este acela de a încuraja localizarea prin oferirea unei imagini atrăgătoare utilizatorilor potențiali. Faima și buna reputație a orașului sau regiunii se reflectă, de asemenea, asupra antreprenorilor locali și a populației. Oricum, succesul va fi de scurtă durată dacă imaginea promovată nu va fi conformă cu realitatea.

Strategia de marketing trebuie subordonată priorităților politice. Politicienii trebuie să fie convinși de utilitatea unei strategii de marketing. Alt argument ar fi acela că marketingul urban nu poate avea succes dacă personalul nu este convins că trebuie să se transforme din birocrati obisnuiți cu rutina în funcționari publici orientați spre client.

În concluzie , produsul urban diferă de produsele obișnuite ale marketingului prin complexitate, lipsa de flexibilitate și relativa longevitate .

Imaginea influențează atractivitatea unor produse urbane identificabile independent, cum sunt spațiile pentru birouri, terenurile industriale, facilitățile portuare, locuințele, magazinele, zonele culturale sau recreative, facilitățile pentru educație, obiective turistice etc. De exemplu, **produsul urban „turism”** (inclusiv turismul de afaceri) a devenit un sector economic de mare importanță, ale cărui efecte se transmit și asupra locurilor de muncă din sectoarele afaceri sau creație. Calitatea și atractivitatea magazinelor principale, a imaginii orașului, a hotelurilor, taxiurilor și altor elemente de importanță generală, trebuie să atingă un nivel la care ele să contribuie substanțial la realizarea unui climat turistic acceptabil. Ore nepotrivite de funcționare a magazinelor, poluarea fonică și a aerului în principala zonă comercială, oportunități nefructificate de a încorpora elemente urbane atractive, lipsa unor facilități specifice unor congrese importante,



lipsa de coerență (spațială și funcțională) dintre elementele turistice, toate acestea împiedică îmbunătățirea atractivității orașului și sunt probleme care nu stimulează în nici un fel turismul.

Evident, pentru a îmbunătăți toate aceste aspecte trebuie implicate mai multe canale de decizie.

Nici un organism nu este capabil să facă singur schimbările fără cooperare din partea altor actori implicați. Puterea organizatorică la nivel regional sau municipal este foarte importantă în acest sens.



## **CAPITOLUL V –PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ**

### ***5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban***

În raport cu toate elementele sale componente: parcelar, tramă stradală, volume construite, spații libere, PUZ a studiat caracteristicile acestora și se dorește asigurarea continuității aspectului general al zonei ca ansamblu. De aceea, eforturile PUZ se concentrează pe protejarea și conservarea patrimoniului construit existent ca prim țel. În sensul prezentului PUZ patrimoniul construit nu se referă doar la construcțiile înscrise în Lista Monumentelor Istorice, ci și la cele cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală, cele care constituie cadrul construit al acestora și care au valoare ambientală, spațiile publice existente și cu potențial de reintegrare în uzul cotidian al cetățenilor: piețe publice, parcuri, scuaruri.

PUZ nu prevede intervenții asupra elementelor componente ca parcelar sau volume construite, ci pune accent pe continuitatea acestora iar intervențiile asupra tramei sunt minimale și strict necesare, și vor fi detaliate mai departe.

Prin reglementări urbanistice s-a urmărit:

- reglementarea aspectelor ce țin de regimul de monument istoric din zona centrala
- reglementarea aspectelor ce țin de confort vital în utilizarea imobilelor din zona centrală a municipiului

#### **5.1.1.Rețeaua stradală**

În condițiile în care cuvântul cheie este ”protejarea” intervențiile care se propun asupra tramei stradale sunt minime și nu implică, pe cât posibil, exproprieri.

Intervențiile au rolul de a ameliora situația actuală prin favorizarea circulației lente, creșterea calității generale a spațiului urban.

Propunerile sunt detaliate în capitolul următor.

#### **5.1.2.Parcelarul**

Ca o componentă de bază a moștenirii istorice, protejarea parcelarului constituie unul dintre obiectivele de bază a PUZCP.



### 5.1.3.Fondul construit

Pentru analiza fondului construit existent vezi Studiul istoric și Studiul de fundamentare urbanistică precum și capitolul 3.4.1.Fondul arhitectural.

Atitudinea față de fondul construit se încadrează pe coordonata protecției moștenirii valoroase.

În acest sens fondul construit a fost clasificat după cum urmează

Construcții și spații, în funcție de gradul de protecție	I.Grad mare de protecție			II.Grad mediu de protecție			III.Grad mic de protecție		
Imobile, în funcție de modul instituirii protecției	<b>IMOBILE PROTEJATE PRIN PUZ</b>								
	Monumente istorice (1)								
Restricții și permitivități de intervenție, conform Regulamentului adițional – Zone construite protejate	Clădiri și corpuri de clădire cu grad mare de protecție	Suprafețe libere/plantate cu grad mare de protecție	Alte construcții și amenajări cu grad mare de protecție	Clădiri și corpuri de clădire cu grad mediu de protecție	Suprafețe libere/plantate cu grad mediu de protecție	Alte construcții și amenajări cu grad mediu de protecție	Clădiri și corpuri de clădire cu grad redus de protecție	Suprafețe libere/plantate cu grad redus de protecție	Alte construcții și amenajări cu grad redus de protecție
<b>INTERVENȚII PERMISE</b>	<b>I.1.</b>	<b>I.2.</b>	<b>I.3.</b>	<b>II.1.</b>	<b>II.2.</b>	<b>II.3.</b>	<b>III.1.</b>	<b>III.2.</b>	<b>III.3.</b>
1. Intervenții de conservare restaurare	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>
2. Intervenții de restaurare și îmbunătățire a stării de conservare	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>
3. Intervenții de asanare și dezvoltare a imobilelor	-	-	-	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>
4. Intervenții de conservare – restaurare a fațadelor	-	-	-	<b>P</b>	-	-	<b>P</b>	-	-
5. Intervenții de restructurare a fondului construit, cu integrarea valorilor culturale ale imobilelor învecinate	-	-	-	-	-	-	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>
6. Intervenții de desființare a fondului construit, cu obligativitatea remodelării arhitecturii prin integrarea în caracteristicile zonei	-	-	-	-	-	-	<b>P</b>	<b>P</b>	<b>P</b>
(1) Construcțiile și spațiile din incintele monumentelor istorice care sunt încadrate la un grad de protecție inferior pot suporta intervențiile permise pentru gradul de protecție respectiv, în condițiile Legii 422/2001; monumentele istorice propuse sunt încadrate similar monumentelor existente									

Tabelul 3 Construcții și spații funcție de gradul de protecție

### 5.1.4.Spații libere

Se au în vedere cu precădere spațiile publice.

Spațiile publice includ o gamă extrem de largă de propuneri de intervenție.

Pentru spațiile private sunt stabilite reguli de intervenție la nivel de parcelă funcție de gradul de protecție al construcției și spațiului neconstruit.

## 5.2. Reglementări în puncte de interes din zona centrala

Propuneri și recomandări privind asanarea, reabilitarea, amenajarea și punerea în valoare a spațiilor publice din zona protejată:

### Intervenții în zona Pieței Iuliu Maniu

Amenajarea pieței Iuliu Maniu, prin punerea în valoare a elementelor arhitecturale, a fronturilor stradale; maximizarea suprafeței minerale pentru o mai bună vizibilitate a limitelor pieței; crearea unui spațiu unitar, cu posibilitatea blocării circulației auto în cazul unor evenimente importante:

- Mutarea circulațiilor auto pe un singur front și realizarea unui traseu liber pe lângă monumentele istorice;
- Amplasarea de ecrane plantate pe perimetrul pieței, în dreptul construcțiilor care alterează caracterul unitar, tradițional, al pieței: latura sud-estică (bl.6 și complexul comercial P+1 aferent) latura nord-vestică (magazinul Silvania și clădirea Finanțelor Publice); spațiul liber va avea caracter discontinuu, pentru a nu bloca accesul liber la spațiile comerciale.
- Reamplasarea stației de taxi
- Reamplasarea parcajelor existente în zona pieței
- Proiectarea unui parcaj subteran sub parcajul existent din spatele primăriei
- Remodelarea traseului străzii Corneliu Coposu pe baza unor studii și proiecte de specialitate
- Remodelarea intersecției dintre b-dul Mihai Viteazu și str.Corneliu Coposu pe baza unor studii și proiecte de specialitate
- Remodelarea intersecției dintre b-dul Mihai Viteazu, str.Gh.Doja și str.22 Decembrie 1989 pe baza unor studii și proiecte de specialitate
- Amenajarea unei străzi care să lege str.Corneliu Coposu cu str.Gh.Doja, pentru a servi de ocolitoare la Piața Iuliu Maniu în cazul închiderii pieței pentru evenimente
- Se va continua reabilitarea clădirilor monument istoric și a clădirilor cu valoare ambientală.
- Se va realiza iluminatul arhitectural al clădirilor semnificative din perimetru
- Sublinierea unității și individualității pieței prin pavaje, mobilier urban, iluminat stradal și arhitectural
- Zona Piața Iuliu Maniu se va subordona traficului pietonal, eliminând bordurile între trotuar și carosabil de la strada Gh. Lazăr până la intersecția str. 22 Decembrie 1989 cu str.

Gheorghe Doja. În această zonă se va ridica carosabilul la nivelul trotuarelor existente și se va delimita doar prin stâlpișori metalici/monticuli la aliniamentul iluminatului public;

- Separația carosabilului de zona pietonală se va realiza numai prin diferite modele de pavaj și monticuli (opritoare)
- În această zonă asfaltul se va înlocui cu pavaje (calupuri)
- Finalizarea restaurării/renovării clădirilor istorice din perimetrul pieței
- Intervenții de ameliorare a fondului construit din categoria III-IV
- Renovarea Fântâniei cu îngerași

Creșterea animației în zona pieței Iuliu Maniu:

- Stimularea utilizărilor care polarizează interesul locuitorilor și turiștilor, în primul rând la parterul clădirilor valoroase și care vor defini zona Pieței Iuliu Maniu ca un CARTIER CULTURAL (spații expoziționale, spații pentru spectacole neconvenționale, afaceri de creație cu expunere, librării, anticariate, buticuri pentru produse unice și de serie mică, cafenele, ceainării, alte localuri de alimentație publică etc)
- Consacrarea zonei ca loc de organizare a evenimentelor culturale, inclusiv expoziții în aer liber, spectacole neconvenționale
- Amplasarea de terase pentru alimentație publică cu mobilierul amplasat direct pe pavaj, fără podiumuri și elemente separatoare de circulația pietonală, cu umbrele uni (alb, crem) fără inscripții publicitare

#### **Intervenții în zona pieței 1 Decembrie 1918**

- Remodelarea intersecției dintre b-dul Mihai Viteazu și str.1 Decembrie 1918 pe baza unor studii și proiecte de specialitate
- Realizarea unei legături mai accesibile între viitoarea stradă pietonală Unirii și Piața Iuliu Maniu;
- Se propune vegetație înaltă pe laturile de sud și est a Pieței 1 Decembrie 1918 (spațiul verde de pe latura sudică va avea caracter discontinuu, pentru a permite accesul liber la parterele comerciale)
- Se vor reduce și reamplasa parcajele de suprafață din zona pieței
- Se va proiecta un parcaj subteran, cu lucrările edilitare aferente (devierea și redimensionarea canalizației văii Zalăului, dirijarea apelor pluviale, devierea rețelelor etc)





- Se va reamenaja piata cu sublinierea caracterului unitar prin pavaje, mobilier urban, iluminat stradal și arhitectural
- Se va propune o fântână ardeziană modernă
- Familia de pavaje, mobilier stradal (inclusiv corpuri de iluminat, sisteme publicitare) vor fi distincte de cea a centrului vechi dar, recomandabil cu elemente de unitate care să reprezinte marca individuală a municipiului.
- Spațiul pieței va fi proiectat astfel ca să servească unor evenimente ocazionale:
  - Suprafața va fi proiectată pentru
    - amplasarea unor chioșcuri/tarabe/corturi pentru târguri ocazionale inclusiv prin prevederea unor puncte de racord la utilități
    - amplasarea de bănci/scaune pentru spectacole
  - zona se acces la Casa de cultură va fi organizată ca scenă
  - Mobilierul urban va fi amplasat grupat sau va fi, după caz, amovibil sau protejat pentru a face loc amenajărilor pentru evenimente
- In cazul evenimentelor se va prevedea posibilitatea închiderii circulației pe str.1 Decembrie 1918 cu devierea pe alte trasee.

#### **Intervenții în zona străzii Unirii**

- Eliminarea circulației auto de pe strada Unirii (ramânand doar accesul ocazional pentru riverani);
- Desființarea parcajelor existente de-a lungul străzii
- Circulația auto ocazională, circulația velo și cea pietonală se vor marca numai prin diverse tipuri de pavaje, fără diferențe de înălțime, si, după caz, prin monticuli
- Ca măsuri de reabilitare a frontului stradal existent, pe strada Unirii se propun
  - măsuri de plombare între imobilele existente, ameliorând imaginea calcanelor existente pe latura de vest a acestuia: în fața Muzeului Județean de Istorie, în fața centrului comercial Activ Piazza – plombă cu pasaj pietonal, în fața accesului la Banca Raiffeisen – plombă cu pasaj pietonal; pe latura de est a străzii Unirii
  - se vor desființa construcțiile parazitare alipite Centrului Comercial Sylvania și se va amenaja spațiul pentru terase de alimentație publică;
  - restaurarea clădirii valoroase de la nr.15
  - reabilitarea celorlalte clădiri

- Amenajarea pasajului de legătură dintre strada Unirii și bulevardul Mihai Viteazu, inclusiv acoperirea (care va asigura intimitatea locuințelor de la etajele superioare)
- studierea penetrării și intercalării spațiilor publice cu cele private sau semi-private (curți interioare, ganguri, pasaje, ș.a.);
  - Se va studia o posibilă legătura între strada Unirii și bulevardul Mihai Viteazu, în spatele Centrului Comercial Silvania, prin reabilitarea curții de serviciu a centrului comercial
  - Se va dezvolta legătura cu hala agro-alimentară și parcare viitoare de pe str.S.Oros (pasajul realizat)
  - Se va amenaja un pasaj pietonal de traversare între blocul de locuințe existent și Școala Generală Simion Bărnuțiu
  - Se va reamenaja pasajul existent în zona blocului B1-B2;
- Agrementarea cu pavaje, mobilier stradal, vegetație; familia mobilier urban, inclusiv corpuri de iluminat, sisteme publicitare vor sublinia apartenența la Centrul Vechi
- Intervenții pentru creșterea animației în zona str.Unirii
  - Stimularea utilizărilor care polarizează interesul locuitorilor și turiștilor la parterul clădirilor (comerț, alimentație publică)
  - Stabilirea de amplasamente pentru terase pentru alimentație publică care să nu stânjenească circulația auto ocazională, circulația pietonală și velo, cu mobilierul amplasat direct pe pavaj, fără podiumuri și elemente separatoare de circulația pietonală, cu umbrele uni (alb, crem) fără inscripții publicitare

### **Soluționarea parcajelor**

- Parcajele de suprafață se vor reduce la minim în zona centrală
- Parcajele de suprafață se vor reorganiza de preferință la limita exterioară a zonei centrale
- Se vor prevedea parcaje subterane (sub parcajul primăriei, sub piața 1 Decembrie 1918)
- Se va prevedea un parcaj suprateran multietajat în zona fostei Piețe agroalimentare
- Se vor desființa garajele individuale pe spațiul public și se vor înlocui cu parcaje publice dimensionate corespunzător

**Alte intervenții în zonă**

- Reamenajarea trotuarelor cu pavaje în întreaga zonă
- Amenajarea de plantații de aliniament unde prospectele străzii permit
- Mutarea în subteran a tuturor rețelelor aparente (țevi de gaze, cabluri etc)
- Utilizarea unor seturi personalizate de mobilier urban (recomandabil două seturi cu elemente comune de personalizare) – un set zona modernă: Piața 1 Decembrie, b-dul Mihai Viteazu (excepție zona pieței Iuliu Maniu) și str.Simion Oros (până înaintea intersecției cu str.N.Titulescu) și un set pentru zona veche – cuprinzând restul zonei centrale. Seturile vor cuprinde minim corpuri de iluminat, cosuri de gunoi, mobilier de sedere, jardiniere, corpuri de afișaj, panouri publicitare admise în zonă (tip city-light)
- Se propune un pasaj pietonal fluent cu arhitectură adecvată între curtea și grădina Colegiului Național Silvania
- Se propune personalizarea diverselor părți ale Zonei centrale cu crearea unor multiple puncte/zona de interes:
  - Cartierul cultural – cu nucleu principal în piața Iuliu Maniu (inclusiv Casa de Cultura municipală-Muzeul județean) și conexiuni Casa de Cultură a Sindicatelor-Piața 1 Decembrie-str.Unirii-Muzeul de arta
  - Zona destinată cazării și gastronomiei de tip regional - zona Hotel Porolissum-hala nouă agroalimentară – str.Unirii (+ pasajele laterale) - piața Iuliu Maniu
  - Zona comerțului cu produse locale și mărci înregistrate regional - Hala agroalimentară și zonele adiacente
  - Zona activităților specifice centrului și marilor de renume internațional: Piața 1 Dec (cu prefectura)-Magazinul Silvania-Activ Piazza-b-dul M.Viteazu - Piața I.Manuiu
- Facilitarea traseelor pietonale spre monumentele consacrate ale municipiului: biserica Romano-Catolică și biserica Reformată, pe latura de sud și pe latura de nord a bisericii Romano-Catolice, realizând, în final, o legătură publică cu platforma superioară a bisericii Romano-Catolice și platforma superioară a bisericii Reformate, respectiv o legătură directă cu Parcul Tineretului;
- - Se vor avea în vedere cercetările arheologice și punerea lor în valoare; în cazul unor construcții sau amenajări noi se propune obligativitatea realizării unor cercetări arheologice;

### 5.3. Echipare edilitară

#### 5.3.1 Alimentare cu apa potabila

Avand in vedere disfunctionalitatile si situatia existenta a retelelor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila a centrului Zalau, se prevad reglementari edilitare generale, tinand cont de caracterul de zona construita protejata, cu privire la lucrari de intretinere si protectie a retelelor si instalatiilor, precum si realizarea de lucrari noi prin extindere cu respectarea prevederilor legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile ulterioare.

Stabilirea solutiilor se face pe baza de calcul tehnico-economic, tinandu-se seama si de costurile de amenajare si exploatare a sursei, urmarindu-se folosirea cat mai rationala a apei si obtinerea unui echilibru intre costul echiparii edilitare si a platii de folosinta, insa trebuie sa se ia in considerare perioadele efective de desfasurare a proceselor si activitatilor de utilizare a apei precum si de perioadele de oprire planificata a proceselor tehnologice care utilizeaza apa.

Odata cu determinarea necesarului si a cerintei de apa se determina si volumele de apa uzata, iar necesarul de apa trebuie recalculat periodic functie de dinamica localitatii, perspectivele de dezvoltare, rezervele de apa din zona, folosirea rationala a apei, functionarea sigura si rationala a sistemului, controlul pierderilor de apa din sistem.

Sistemul de alimentare cu apa se dezvolta odata cu dezvoltarea localitatii sau pentru cresterea gradului de confort, aceasta dinamica a sistemului solicita proiectantul la realizarea unor lucrari etapizate, dimensionate la debite de calcul, intr-o perspectiva de 20-25 ani.

Retelele de distributie a apei potabile trebuie sa asigure pe toata durata exploatarii, toate conditiile privind calitatea apei potabile conform STAS 1342. Se interzice orice legatura intre retelele de distributie a apei potabile si cele de distributie a apei nepotabile, cele din urma nu se supun exigentelor de igiena din cuprinsul prezentului standard privind calitatea apei transportate.

Retelele de distributie a apei potabile trebuie sa asigure pe toata durata exploatarii, distributia apei la debitele si presiunile pentru care au fost proiectate.

Pentru siguranta in exploatare, la proiectarea retelelor de distributie a apei trebuie sa se tina seama de urmatorii factori:

- agresivitatea solului si a apei subterane fata de materialul conductelor
- coroziunea (eroziunea) interioara



- actiuni distructive asupra echipamentelor mecanice, utilajelor, mijloacelor de transport, etc.
- conditii climatice.

Masurile preventive ce trebuie avute in vedere impotriva actiunii acestor factori pot fi:

- protectia exterioara suplimentara (fata de materialul de baza) inclusiv protectia catodica
- protectia interioara suplimentara
- micșorarea vitezei de curgere a apei
- respectarea adancimii de inghet
- prevederea unor masuri de protectie suplimentara fata de actiunea factorilor mecanici externi
- semnalizarea (repararea) supratrana a conductelor retelei in locurile supuse unei circulatii intense.

Retelele de distributie a apei trebuie astfel proiectate si realizate incat sa asigure posibilitatea spalarii si inghenizarii periodice si succesive a tuturor tronsoanelor.

Ca prescriptii de proiectare putem spune ca stabilirea traseelor se face luand in considerare urmatoarele:

- documentatia de urbanism si/sau amenajarea teritoriului aprobata conform reglementarilor in vigoare care cuprind: diferite zone de consum, utilizatorii mai importanti, etc.
- planurile topografice cu indicarea curbilor de nivel
- planul coordonator al celorlalte retele orasenesti existente sau proiectate in perspectiva
- studiul geotehnic cu indicarea conditiilor de fundare, existenta si caracteristicile apei subterane.

Traseul retelei de distributie apa potabila se stabileste pe criterii tehnice si economice avandu-se in vedere in principal:



- folosirea optima a configuratiei terenului pentru asigurarea presiunii minime necesare unei functionari normale pentru consumatorul cel mai indepartat si cel mai defavorizabil plasat
- realizarea unor conducte de lungime minima
- evitarea zonelor cu trafic intens sau a accidentelor de parcurs (traversari de cai ferate, drumuri internationale, autostrazi, etc.)
- evitarea terenurilor cu capacitate portanta redusa, cu apa subterana agresiva, a terenurilor cu substante toxice, ce pot contamina apa potabila.

Pentru retelele de apa potabila se vor obtine acordurile si avizele autoritatilor locale implicate. La proiectarea retelelor de distributie trebuie avuta in vedere incadrarea acestora in ansamblul sistemelor de alimentare cu apa a localitatii (ex: sursa, tratare, inmagazinare, pompare, etc.). Pentru alimentarea cu apa a unei localitati se prevede, de regula, o singura retea de distributie, presiunea minima admisa fiind de 0,7 bar (7 m H<sub>2</sub>O), iar cea maxima este de 6 bar (60 m H<sub>2</sub>O). In cazuri exceptionale se admit presiuni mai mari, cu folosirea materialelor, conducte si armaturi, corespunzatoare presiunii. In cazuri izolate se poate avea in vedere si necesitatea prevederii reductoarelor de presiune la consumator.

Racordurile de apa se realizeaza, de regula, prin bransare la conductele de serviciu. Fac exceptie cazurile in care:

- diametrul racordului este superior celui al conductei de serviciu din zona
- numarul mic de bransamente din zona nu justifica existenta unei conducte de serviciu
- diametrul arterei este mai mic de 300 mm
- se recomanda consumatori importanti, cu retea de hidranti de incendiu, consumatori ce impun un grad sporit de siguranta in functionare.

In aceste cazuri bransarea se face la artera din zona.

Distanta dintre 2 puncte de legatura dintre conductele principale si cele de serviciu este, de regula, de 150 - 300 m, iar diametrul minim al conductelor aferente retelelor de distributie a apei potabile si de incendiu, este de 100 mm. Durata de exploatare recomandata pentru proiectarea retelelor de distributie este de minimum 50 de ani, daca nu intervin alte considerente speciale in functionarea sau de conditii legate de executie.



Materialele utilizate pentru executia retelelor de distributie sunt urmatoarele:

- conducte de otel conform STAS 404/1,3; STAS 530/1,3; STAS 6898/2 si STAS/7656;
- conducte din fonta conform STAS 1674 si STAS 1675;
- conducte din PE-HU Pn 6 de diferite dimensiuni;
- conducte din poliester armat cu fibre de sticla conform standardelor de produs.

Pot fi utilizate si alte materiale numai in urma obtinerii avizelor legale, potrivit reglementarilor in vigoare. Amplasarea retelelor edilitare subterane se va coordona cu celalalte lucrari subterane si de suprafata existente sau de perspectiva conform STAS 8591/1-91 punctul 2.1. Distantele minime prevazute in tabel pot fi reduse cu luare de masuri speciale (protectie, materiale, etc.) specifice retelelor respective. In cazul retelelor de apa potabila aflate in vecinatatea canalizarii trebuie sa asigure evitarea exfiltratiilor din canal si infiltratiei apelor de canalizare in reseaua de apa potabila. Marcarea si reperarea retelelor de conducte si cabluri se va face conform STAS 9570/1-89.

#### Stingere incendiu

Stingerea incendiilor se poate face prin hidranti interiori montati in cladiri si hidranti exteriori montati pe reseaua de distributie; pentru cladiri speciale (teatre, biblioteci) sunt prevazute sisteme speciale de stingere (sprinklere, drencere) conform reglementarilor tehnice in vigoare, conform SR 1343-1.

Hidranti subterani de incendiu, STAS 695, se executa cu diametre de 70 si 100 mm, pentru presiunea de 10 bar. Se racordeaza la reseaua exterioara prin intermediul unei piese de legatura fixata cu flansa de corpul subteran al hidrantilor. Flansele de racordare ale pieselor de legatura cu hidrantii subterani se executa cu diametre de 50, 70 si 80 pentru hidranti avand diametrul de 70 mm si cu diametre de 100 si 125 mm pentru hidranti avand diametrul de 100 mm.

Hidrantii subterani sunt prevazuti cu dispozitive de golire a apei pentru a se evita inghetarea in timpul iernii. Furtunurile de incendiu se racordeaza la hidrantii subterani prin intermediul hidrantilor portativi cu robinete (STAS 697), care pot fi cu doua racorduri fixe sau fara robinete de inchidere (STAS 698), care pot fi cu cot simplu sau dublu.



Hidrantii supraterani pentru incendiu prezinta o siguranta mult mai mare in exploatare, putand fi mult mai usor de identificat si racordati rapid la sursele de alimentare cu apa si la echipamentul de stins incendii.

Hidrantii de suprafata pentru stingerea incendiilor (STAS 3479) se executa cu diametre de 70 si 80 mm, pentru presiune nominala de 10 bar. Se folosesc pentru racordarea furtunurilor sau autopompelor la instalatiile fixe. Hidrantii se vor intretine in permanenta si se vor reinstala acolo unde se constata ca acestia lipsesc.

In cazul mai multor surse de apa, ce alimenteaza acelasi sistem, se analizeaza si posibilitatea ca, pe durata stingerii incendiilor normate, cel putin una din surse sa fie in functiune, de regula cea mai sigura sau cu debitul mai mic.

Respectarea reglementarilor de prevenire si stingere a incendiilor, precum si echiparea cu mijloace de prevenire si stingere a incendiilor sunt obligatorii la executia retelelor de distributie a apei, inclusiv in timpul operatiilor de revizie preventiva, reparatii si remedieri ale avariilor, respectandu-se prevederile din STAS 297-2.

Se executa si monteaza indicatoare vizibile si rezistente la intemperii, pentru marcarea pozitiei hidrantilor exteriori si a caminelor de vane pentru instalatii de incendiu.

Pentru paza si stingerea incendiilor si pentru aprobarea reglementarii tehnice se vor avea in vedere prescriptiile din normativul NP 086-05: "Normativ pentru proiectarea, executarea si exploatarea instalatiilor de stingere a incendiilor", in care pentru constructiile monumente istorice sau de arhitectura, prevederile normativului au caracter de prescriptii minime obligatorii, urmind a fi aplicate de la caz la caz sau inlocuite cu masuri de imbunatatire a securitatii la incendiu posibil de realizat si care sa nu afecteze caracterul monumentului.

Alegerea tipului de instalatie de stingere a incendiului, a substantei de stingere utilizata si valorile intensitatilor de stingere, protectie si racire, trebuie sa corespunda naturii produselor combustibile din spatiul protejat, conditiile specifice concrete ale incintei respective, importantei si valorii produselor protejate, tipul de constructie, etc.

In functie de conditiile specifice si de natura substantei de stingere, se prevad instalatii de ventilare mecanica a instalatiilor de distributie, aceasta instalatie va asigura evacuarea scaparilor de substante de stingere direct in exterior, pana la un nivel nenociv pentru oameni. Ventilarea va asigura un debit echivalent cu minimum 5 schimburi orare.





### 5.3.2 Canalizare

Pentru determinarea debitelor de ape uzate de canalizare trebuie luate in considerare prevederile proiectelor de alimentare cu apa cu aceleasi obiective, iar debitul minim trebuie sa se stabileasca pe baza de masuratori in situatii efectuate pe parcursul a minimum 3 perioade de observatie de cate 7 zile in decursul unui an.

Determinarea debitelor de apa uzata se face conform SR 1846-1:2006, iar apele uzate evacuate in mediile receptoare trebuie sa respecte limitele de incarcare cu poluanti conform reglementarilor tehnice in vigoare.

#### Canalizare pluviala

Sistemul unitar de canalizare menajera si pluviala a zonei centrale este compus din trei tipuri de colectoare, in orice varianta de functionare a retelei de canalizare viteza de transport a apei trebuie sa aiba valoarea de minimum 0,7 m/s.

Determinarea debitelor trebuie sa se faca cu luarea in considerare a solutiilor pentru retinerea apei meteorice la locul de productie, cum sunt: infiltrarea apei in sol prin lucrari permeabile de infiltrare (alei, trotuare, parcuri, curti ale caselor, etc.), amenajarea de spatii adecvate pentru retentia temporara a apei, folosirea apei meteorice in gospodarii (apa pentru udarea plantelor, spalare strazi, etc.).

Reteaua de canalizare trebuie astfel dimensionata incat sa se evite inundatiile si punerea sub presiune a retelei la ploaia de calcul considerata. In lipsa unor studii speciale, frecventa ploii de inundare poate fi adoptata dupa valorile prezentate in SR 1846-2, tabelul 1.

Evacuarea apei meteorice in reseaua de canalizare se face numai prin guri de scurgere sau prin sisteme speciale prevazute cu gratare dese; apa acumulata in bazinele de retentie sau provenind de la instalatiile de preepurare poate intra in reseaua de canalizare respectand aceeasi prevedere.

Gurile de scurgere trebuie sa fie cu depozit si sifon la retelele de canalizare in sistem unitar, respectiv cu depozit la retelele amplasate pe suprafete care pot produce suspensii. La retelele de canalizare in sistem separativ gura de scurgere poate fi fara depozit.

Monitorizarea apelor uzate



Operatorul delegat al sistemului de alimentare cu apa, monitorizeaza consumul de apa captata. Toti consumatorii bransati la reseaua de alimentare cu apa trebuie sa aiba prevazute apometre pentru monitorizarea consumului de apa.

Volumele de apa uzate evacuate sunt monitorizate raportat la consumul de apa, astfel incat sa se cunoasca debitele influentului in statia de epurare.

De asemenea, un aspect foarte important il reprezinta monitorizarea apelor uzate epurate evacuate in emisar.

Exploatarea sistemului de canalizare ape uzate, prevazut cu statie de epurare, are in vedere eliminarea evacuarii directe sau indirecte in resursele de apa, a substantelor din familiile si grupele de substante periculoase din lista I si din lista II si a substantelor prioritare/prioritar periculoase, stabilite conform Hotararii Guvernului nr. 351/2005. Astfel, administratorul sistemului de alimentare cu apa si canalizare din mun. Zalau are obligatia efectuarii monitorizarii apelor uzate evacuate in emisar, conform indicatiilor din autorizatia de gospodarire a apelor.

Impactul asupra apei de suprafata

Impactul evacuarii deversarilor de ape uzate in corpurile de apa de suprafata este dependent de concentratie si de cantitatea totala de poluanti deversati si este cuantificat prin clasa de calitate a apei, stabilita conform Ordinului 161/2006 al MMDD.

Impactul negativ al deversarilor de ape uzate neepurate asupra apelor curgatoare consta in reducerea capacitatii de utilizare a acestora pentru alti utilizatori din aval sau cresterea considerabila a costurilor de potabilizare, dar in primul rand prin diminuarea capacitatii de autopurificare a cursului receptor.

Se considera ca poluarea apelor de suprafata, in special a lacurilor, va continua sa creasca in conditiile colectarii si deversarii apelor uzate fara a fi preepurate si/sau epurate corespunzator. Costurile de ecologizare a apei sunt atat de mari incat singura optiune ramane prevenirea poluarii corpurilor de apa. Pentru aceasta se impune aplicarea unui management integrat de tratare a apei si apei uzate pe arii geografice largi si pentru un numar cat mai mare de utilizatori.

Impactul asupra apei subterane

Sursele de poluare a apei freaticice pot fi infiltratiile de ape uzate menajere sau depozitarea necorespunzatoare a deseurilor.



Un impact negativ asupra apelor subterane il au apele de suprafata poluate, cu care comunica respectivul acvifer si poluantii din sol care ajung in freatic odata cu infiltrarea precipitatiile atmosferice.

### 5.3.3 Alimentare cu energie electrica

Având în vedere disfuncționalitățile și situația existentă a rețelelor și instalațiilor de alimentare cu energie electrică, se prevăd următoarele reglementări:

- Linii electrice de medie tensiune:

Se prevede pozarea liniilor electrice de medie tensiune, noi și în reparații capitale, în canalizare subterană din tuburi PVC.

Se prevede trecerea liniilor electrice de medie tensiune subterane existente în canalizare subterană din tuburi PVC pe porțiunile afectate de reparații și modernizări ale trotuarelor, drumurilor și a altor spații.

În cazul lucrărilor de reparații și modernizări ale trotuarelor, drumurilor și a altor spații se prevede realizarea, dacă se consideră necesar de către Enel, a canalizării subterane din tuburi PVC, urmând ca ulterior să se monteze liniile electrice în cablu.

Liniile electrice subterane de 20 Kv se vor realiza conform fișei tehnologice 3.2.FT75-87 „Executarea și repararea canalizărilor LES 1-20 kV”.

Se vor respecta distanțele de siguranță ale cablurilor pozate în pământ față de diverse rețele, construcții sau obiecte prevăzute în tabelele 4 și 5 din „Normativul pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice”, indicativ NTE 007/08/00 (PE 107/95).Distanța liberă pe orizontală „L” între cabluri pozate în același șanț sau între cabluri pozate în șanțuri separate nu este mai mică decât valorile minime indicate. Distanțe de siguranță ale cablurilor de energie, în cm, pe orizontală, față de alte cabluri pozate în pământ:

Tipuri de cabluri	Circuite secundare	Energie: 1-20 kV	Ale altor unități (telecomunicații <sup>1)</sup> , tracțiune urbană) sau fluxuri separate
Circuite secundare	Nenormat	10 <sup>1)</sup>	50 <sup>2)</sup>
Energie: 1-20 kV	10 <sup>1)</sup>	7 <sup>2)</sup>	50 <sup>2)</sup>



Distanțele de siguranță ale cablurilor de energie electrică pozate în pământ față de diverse

rețele, construcții sau obiecte nu vor fi, de regulă, mai mici decât cele indicate mai jos

Nr. crt.	Denumirea rețelei, construcțiilor sau obiectelor		Distanța de siguranță, m		Observații	
			în plan orizontal (apropieri)	în plan vertical (intersecții)		
0	1		2	3	4	
1	Conducte, canale	Apă și canalizare	0,5 <sup>*)</sup>	0,25	<sup>*)</sup> La adâncimi peste 1,5m distanța minimă este de 0,6m.	
2		Termice	cu abur	1,5	0,5	Distanțele se măsoară până la marginea canalului termic. Ele pot fi reduse cu 50% cu măsuri de protecție termică a cablului (de exemplu, prin montarea în tub la intersecții sau prin reducerea încărcării în situații de apropiere).
			cu apă fierbinte	0,5	0,2	
3		Lichide combustibile	1,0	0,5 <sup>*)</sup>	<sup>*)</sup> Distanța poate fi redusă până la 0,25m, în cazul protejării cablurilor în tuburi pe toată lungimea intersecției plus câte 0,5m pe fiecare parte.	
4		Gaze	0,6 <sup>*)</sup>	0,25 <sup>**)</sup>	<sup>*)</sup> În cazul protejării cablurilor în tuburi, distanța se mărește la: - 1,5 m, în cazul conductelor de gaze pentru presiune joasă sau medie; - 2 m, în cazul conductelor de gaze pentru presiune înaltă. <sup>**)</sup> De regulă, conducta de gaze deasupra. În caz contrar, fie conducta, fie cablul (de regulă, ultima instalație care se pozează) se introduc în tub de protecție pe o lungime de 0,8 m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut în capete cu răsuflători conform normativului I 6. Unghiul minim de traversare 60°.	
5		Fundații de clădiri	0,6	-	Cu condiția verificării stabilității construcției.	
6		Arbori (axul acestora)	1,0	-	Se admite reducerea distanței cu condiția protejării cablurilor în tuburi.	
7		≤ 1kV	0,5	-	Distanța se măsoară de la marginea stâlpului sau fundației.	
8		LEA	1 ÷ 20kV neutru izolat sau tratat	1,0	-	Distanța se măsoară de la conductorul extrem al LEA (protecția pe orizontală). Pentru cablurile de circuite secundare și de teleconducere, precum și pentru adoptarea unor distanțe mai reduse se vor face calcule de influență.
9			110 ÷ 400kV neutru legat la pământ	5,0	-	
10	Șină de tramvai (cea mai apropiată)	2 <sup>*)</sup>	1 <sup>**)</sup>	<sup>*)</sup> Se admite reducerea până la 1m în cazul cablurilor cu înveliș din PVC sau pozate în tuburi. <sup>**)</sup> Cablurile se montează în tuburi de protecție: unghi minim de traversare 60° (recomandat 75° ÷ 90°).		
11	Uzine	1	1 <sup>*)</sup>	<sup>*)</sup> Unghi minim de traversare 75°. Cablurile vor		

Posturi de transformare:

Posturile de transformare 20/0,4 kVA existente vor fi în permanență întreținute

corespunzător prin grija proprietarilor acestora. Posturile de transformare ce vor apărea suplimentar, fie prin schimbarea destinației unor clădiri noi, fie prin construirea de clădiri noi, se vor monta în cabine

compacte prefabricate din beton și amplasate după caz în incintele proprii, prin asigurarea distanțelor normate de protecție. Montarea posturilor de transformare se va realiza conform „Instrucțiunilor de manevrare, de instalare și de punere în funcție” furnizate odată cu echipamentul.

Se vor respecta distanțele de protecție și de siguranță ale posturilor de transformare față de obiectivele vecine prevăzute în “Normele tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”, Ordinul ANRE nr. 4/2007 (modificat prin Ordinul



ANRE nr. 49/2007 Pentru un post de transformare în cabină compactă prefabricată din beton zonele de protecție și de siguranță se stabilesc după cum urmează:

Zona de protecție:

i. de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul

cabinei), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație;

ii. la distanță de 3 m față de latura cu acces în post pentru transformator;

iii. la distanță de 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este

cazul.

Zona de siguranță, pentru posturi de transformare în cabină compactă prefabricată din beton, prevăzute cu echipament cu ulei sau uscat, coincide cu zona de protecție.

□ Linii electrice de joasă tensiune:

Se prevede pozarea liniilor electrice de joasă tensiune, noi și în reparații capitale, în canalizare subterană din tuburi PVC. Se prevede trecerea a liniilor electrice de joasă tensiune subterane existente în canalizare subterană din tuburi PVC pe porțiunile afectate de reparații și modernizări ale trotuarelor, drumurilor și a altor spații.

În cazul lucrărilor de reparații și modernizări ale trotuarelor, drumurilor și a altor spații se prevede realizarea, dacă se consideră necesar de către Enel, a canalizării subterane din tuburi PVC, urmând ca ulterior să se monteze liniile electrice în cablu.

Liniile electrice subterane de 0,4 Kv se vor realiza conform fișei tehnologice 3.2.FT75-87 „Executarea și repararea canalizărilor LES 1-20 kV”.

Se vor respecta distanțele de siguranță ale cablurilor pozate în pământ față de diverse rețele, construcții sau obiecte prevăzute în tabelele 4 și 5, prezentate mai sus, din „Normativul pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice”, indicativ NTE 007/08/00 (PE 107/95).

Branșamente electrice:

Pentru branșamentele electrice individuale se propun:

- racord electric în cablu subteran protejat în tub de protecție din PVC;



- blocul de măsură și protecție monofazat/trifazat BPPM/BPPT se va monta îngropat în zid;

- coloana electrică cu conducte sau cabluri de cupru protejată în tuburi PVC îngropate în zid sub tencuială.

Pentru brașamentele electrice colective se propun:

- racord electric în cablu subteran protejat în tub de protecție din PVC;

- firida de brașament, realizată conform specificațiilor tehnice Enel, se va monta pe sol pe un soclu din beton  $h=0,40$  m aparent pe zid în poziții discrete; firida se prevede a fi vopsită în culorile utilizate pentru realizarea fațadelor lângă care se amplasează. Nu se vor afecta ornamentele specifice, tâmplăriile, registrul soclului.

- firida de măsură și protecție se va monta în centrul de greutate energetic al consumatorilor alimentați îngropat în zid într-o nișă special prevăzută sau aparent pe zidul gangurilor și porților de acces. Nu se vor amplasa pe fațadele principale ale clădirilor;

- coloana electrică colectivă cu cabluri de cupru protejate în tuburi PVC pozate subteran sau cu conducte sau cabluri de cupru protejate în tuburi PVC vor fi îngropate în zid sub tencuială;

- coloanele electrice individuale cu conducte sau cabluri de cupru protejate în tuburi PVC vor fi îngropate în zid sub tencuială.

Brașamentele electrice subterane se vor realiza conform STAS 234/08 – „Brașamente electrice. Prescripții generale de proiectare și execuție” (PE 155/92).

### **5.33 Telecomunicatii**

Având în vedere disfuncționalitățile și situația existentă a rețelelor și instalațiilor de telecomunicații, se prevăd următoarele reglementări:

Se propune realizarea unui studiu privind o rețeaua de fibre optice .Această rețea de FO trebuie să ia în considerare și utilizarea infrastructurii existente (canalizări, cabluri FO, etc).Realizarea, de către administrația publică locală sau în concesiune, a canalizării cu tuburi HDPE necesară trebuie să permită ca ulterior, în orice punct din municipiu, cel puțin doi operatori să-și poată instala rețeaua proprie de FO prin închirierea acestei canalizări.

În măsura posibilităților reale din teren, rețeaua de fibre optice va respecta următoarele caracteristici de bază:



- șanț în săpătura deschisă, adâncime 0,80m;
- îngropare monotuburi HDPE Ø63mm echipate cu microduct-uri de 10/8mm;
- camere de tragere (2.000x1.200 mm și 1.500x1.200 mm), frecvența de cel puțin 150m;
- camere de branșament (1.000x1.000 mm) pentru racordarea clădirilor;
- subtravesări ale părții carosabile a străzilor/bulevardelor ce intersectează traseul;
- cabinete metalice închise, pentru terminația cablurilor de branșament;
- splice-closure în fiecare nod de branșament.

Branșamentul de fibre optice va respecta următoarele caracteristici de bază:

- Tip canal fizic: microduct; Tip mediu de comunicație: 1 [una] pereche microfibră optică;
- Adâncimea săpăturii: minim 0,50 m;
- Accesul la branșament: cameră/cameretă de tragere sau/și cabinet stradal, la un capăt, și la portul optic, la celălalt capăt.

În cazul lucrărilor de reparații și modernizări ale trotuarelor, drumurilor și a altor spații se prevede realizarea, de către administrația publică locală sau în concesiune, a canalizării subterane din tuburi HDPE, urmând ca ulterior să se monteze rețelele de fibre optice de către operatorii din zonă.

Conform avizului de principiu emis de către Telekom, societate comercială ce deține parte din rețeaua de cabluri telefonice, sunt stipulate următoarele condiții principale: la faza următoare de proiectare se vor prezenta toate reglementările urbanistice privind organizarea rețelei stradale, zonificarea funcțională a terenului, dezvoltarea infrastructurii edilitare, detaliile referitoare la iluminat public, modalitățile de reabilitare fațade clădiri, mobilier urban, etc., care vor trebui să țină cont de existența rețelelor telefonice, astfel încât acestea să fie cât mai puțin afectate. toate căminele tc. din zona supusă amenajărilor se vor ridica la nivelul final al acestora. pentru instalațiile tc. de pe fațadele clădirilor propuse pentru reabilitare se vor stabili la faza următoare de proiectare, împreună cu reprezentanții Romtelecom, cele mai bune soluții de deviere/protejare pornind de la raportul cost-eficiență în susținerea ambelor interese, pentru realizarea scopului final. Pentru fiecare obiectiv în parte se vor solicita avize la soluțiile finale care trebuie să respecte reglementările pentru întregul ansamblu urban studiat prin PUZCP, iar acolo unde se impun lucrări



de protecție/deviere ale rețelelor telefonice, acestea vor fi executate prin grija beneficiarului de investiție.

#### **5.3.4. Alimentare cu căldură**

Se recomanda ca, pe cât posibil să se facă apel la sisteme colective de alimentare cu apă caldă și căldură (centrale pe gaze de scară/bloc/cvartal – mai eficiente, care produc mai puține dezagremente și nu ocupă spații utile din apartamentele și așa mici.

#### **5.3.5. Alimentare cu gaze naturale**

Având în vedere actele normative și instrucțiunile în vigoare, lucrările de dezvoltare a rețelelor de distribuție și de racordare a populației la gazele naturale (pentru gătit și încălzit), se pot face în baza acordurilor de acces la sistemul de distribuție. La emiterea acordului de acces la sistemul de distribuție a gazelor naturale, se va ține cont de etapele racordării la sistemul de distribuție gaze naturale (SDGN), conform HG1043/2004 și a legii gazelor (Legea 351/2004- cu modificările și completările ulterioare).

Consumatorii cei mai importanți (propuși) sunt gospodăriile individuale, care ar utiliza gazele naturale pentru prepararea hranei și încălzit (în sobe sau centrale proprii) și pentru blocurile de locuințe, care utilizează gazele naturale pentru prepararea hranei și pentru încălzit.

Pentru racordarea acestor consumatori casnici (care nu sunt racordați), este necesară executarea de extinderi ale rețelelor de distribuție de presiune redusă, după caz, redimensionarea și înlocuirea unor rețele existente (subdimensionate), al căror diametru nu o să mai facă față debitelor care sunt transportate prin conducta de distribuție.

Se va asigura refacerea trotuarelor și carosabilelor la montarea conductelor subterane de gaze. Rețeaua de gaze naturale existentă și conductele de gaze montate pe fațada clădirilor, afectează iremediabil coerența fațadei, în special a parterelor clădirilor.

Din această cauză se prevede luarea următoarelor măsuri :

- a) Nu se admite pozarea conductelor de gaze pe fațada clădirilor.
- b) Se vor executa branșamente individuale, pentru fiecare clădire în parte. Astfel se va evita montarea conductelor pe fațade.
- c) Nu se admite poziționarea firidelor pentru postul de reglare și măsurare în zona portalului de acces în curte prin afectarea elementelor de arhitectură și a stabilității clădirii. Ele vor fi montate îngropat sau semi-îngropat în peretele exterior al clădirii, evitându-se degradarea





elementelor de arhitectură. Ele vor fi montate în interiorul gangului de acces sau, dacă dimensiunile acestuia nu permite, în curtea interioară a imobilului, fără degradarea elementelor de arhitectură și rezistență a clădirilor.

d) Intrarea brașamentelor sau instalațiilor de utilizare în clădiri se realizează prin intermediul unui cămin de aerisire în care se montează robinetul de brașament și/sau incendiu, după caz. Căminul de aerisire va fi racordat la canalizarea pluvială pentru scurgerea infiltrațiilor de ape meteorice. Căminul de aerisire va fi poziționat pe trotuarul din fața imobilului.

e) Nu se admite folosirea unilaterală a culorii galbene pentru protecția anticorozivă a conductelor de gaze. Culoarea admisă va fi acordată de la caz la caz, în funcție de caracteristicile adoptate prin proiectul arhitectural, conform legii 50/1991, republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare.

În vederea lucrărilor de refacere a brașamentelor de gaze existente, autoritatea publică locală și societatea de distribuție a gazelor naturale (E-ON GAZ DISTRIBUȚIE SA) vor trece, de comun acord, la un plan de măsuri și acțiuni în ceea ce privește atragerea de fonduri, etapizarea investițiilor într-un termen mediu de timp (3-5ani) și implementarea proiectelor ce rezultă din programul de investiții.

În cazul în care pe parcursul derulării lucrărilor se vor întâlni rețele de gaze naturale neprecizate pe planul de situație, constructorul va solicita prezența delegatului E-On Gaz Distribuție pentru stabilirea măsurilor ce se impun, lucrările fiind reluate numai după aplicarea acestor măsuri. Pentru identificarea corectă a poziției brașamentelor de gaze naturale se va avea în vedere că acestea sunt executate perpendicular pe rețeaua de distribuție, având ca punct de reper posturile de reglare amplasate pe clădiri la limita de proprietate.

În conformitate cu Normelor Tehnice pentru Proiectarea, Executarea și Exploatarea Sistemelor de Alimentare cu Gaze Naturale (NTPEE- 2008) și STAS 8591/97, se vor respecta distanțele minime dintre conductele de gaze naturale de presiune medie și presiune redusă existente și alte instalații, construcții sau obstacole subterane.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane

- Norme tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008



#### 5.4. Bilant teritorial

FUNCTIUNI	SUPRAFETE(MP)	%	SUPRAFETE(MP)	%
LOCUINTE INDIVIDUALE	54475	19.63	54475	19.63
LOCUINTE COLECTIVE	3367	1.21	3367	1.21
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	63905.5	23.03	63905.5	23.03
CIRCULATII RUTIERE	54176.5	19.52	55172.97	19.88
CIRCULATII PIETONALE	45072.92	16.24	46340.668	16.70
PLATFORME BETONATE	24234.33	8.73	29655.54	10.69
SPATIU VERDE	32263.5	11.63	24578.072	8.86
<b>SUPRAFATA ANALIZATA PRIN PUZ</b>	<b>277494.75</b>	<b>100.00</b>	<b>277494.75</b>	<b>100.00</b>

#### 5.5. Propuneri de regulament

UTR-urile au fost diferențiate funcție de SIR și zonă de omogenitate din cadrul SIR-ului.

Propunerile de regulament au urmărit conservarea și accentuarea specificului zonelor prin stabilirea de reglementări diferențiate în privința

- specificului funcțional,
- indicatori, restricții,
- intervenții asupra spațiului public,
- intervenții asupra clădirilor funcție de gradul de protecție.

#### 5.6. Analiza cost-beneficiu

Prioritizarea pentru proiectele ce pot fi testate cu Analiza Cost-Beneficiu a fost efectuată prin aplicarea criteriului de eficiență economică, respectiv Rata Internă de Rentabilitate Economică. Prioritizarea intervențiilor de tip soft a avut în vedere analiza problemelor identificate și identificarea obiectivelor strategice și operationale.

Analiza Cost-Beneficiu conține 3 etape principale: Analiza Economică, Analiza Financiară și Analiza de Risc.

Obiectivul general al acestui proiect îl reprezintă îmbunătățirea accesibilității în zona centrală a orașului Zalau, și a mobilității populației, bunurilor și serviciilor, în vederea stimulării dezvoltării economice durabile.

Investițiile în infrastructura de transport și pietonală vor facilita mobilitatea populației și a bunurilor, reducerea costurilor de transport de mărfuri și călători, îmbunătățirea accesului pe



piețele locale și regionale, creșterea eficienței activităților economice, economisirea de energie și timp, creând condiții pentru extinderea schimburilor comerciale și implicit a investițiilor productive.

Conform proiectelor propuse în urma analizării disfuncționalităților semnalate în partea de analiză, se propune atingerea următoarelor obiective: Creșterea calitatii și atractivității mediului construit, creșterea calitatii și atractivității mediului natural, stabilirea unei economii inovative și antreprenoriale. Aceste obiective se pot atinge prin următoarele proiecte: Planul de acțiune pentru implementare și programul de investiții publice propuse prin planul de urbanism zonal evidențiază acțiunile, denumirea investițiilor, valoarea estimată a acestora, sursele posibile de finanțare după cum urmează.

Beneficiile aduse, sunt prin faptul că duc la creșterea calitatii vieții locuitorilor municipiului Zalau, fluidizarea traficului în zona centrală precum și crearea unei platforme atractive pentru absorbția de noi investitori și creșterea economiei inovative și antreprenoriale.

OBIECTIVE		PROGRAME	Investiții publice propuse prin planul de PROIECTE	Surse posibile finanțare	Valoarea estimată
Creșterea calitatii și atractivității mediului construit	A.	AMENAJARI SPATIU PUBLIC URBAN	Intervenție proiect amenajare piața Iuliu Maniu	Programul Operațional Regional 2014 – 2020/ buget local/ buget național	4 milioane ron
	C.	AMENAJARI URBANE SI INFRASTRUCTURA	Intervenție proiect amenajare strada Unirii ca traseu pietonal și de biciclisti	Programul Operațional Regional 2014 – 2020/ buget local/ buget național	5 milioane ron
	E.	AMENAJARI SPATIU PUBLIC URBAN	Intervenție proiect amenajare piața 1 Decembrie 1918	Programul Operațional Regional 2014 – 2020/ buget local/ buget național	4 milioane ron
	J.	AMENAJARI SPATIU PUBLIC URBAN	Intervenție proiect amenajare sistem trasee pietonale (str. Unirii-Grupul Comercial Silvana-Muzeul de Artă)		3 milioane ron
	V.	REABILITAREA CLADIRILOR MONUMENTE ISTORICE	Intervenții la clădirile monument.	Buget local/ buget național/ alte fonduri atrase	Min.5 milioane euro Max.10 milioane euro
Creșterea		MODERNIZARE	Amenajare intersecție	Buget local/ buget	4 milioane ron



accesibilitatii si mobilitatii in cadrul zonei centrale	B.	INFRASTRUCTURA LOCALA	bulevardul Mihai Viteazu si str.Corneliu Coposu cu strada 22 decembrie 1989	national/ alte fonduri atrase	
	D.	AMENAJARI URBANE SI INFRASTRUCTURA	Amenajare parcare Consiliu Judetean si spatiu public	Buget local	1 milioane ron
	F.	MODERNIZARE INFRASTRUCTURA LOCALA	Interventie amenajare intersectie Bd. Mihai Viteazul cu str.Piata 1 Decembrie 1918	Buget local/ buget national/ alte fonduri atrase	2,5 milioane ron
	G.	MODERNIZARE INFRASTRUCTURA LOCALA	Interventie proiect amenajare strada Andrei Saguna	Buget local	2,5 milioane ron
	I.	CREERE PARCAJE	Interventie proiect amenajare parcaj suprateran str. Simion Oros	Buget local	1,5 milioane ron
	M.	CREERE PARCAJE	Interventie proiect amenajare parcaje supraterane Bd. Mihai Viteazul	Buget local/ investitor privat	1,5 milioane ron
	N.	CREERE PARCAJE	Interventie proiect amenajare parcaje de tip smart parking in zona de locuinte colective	Buget local	3 milioane ron
	P.	CREERE PARCAJE	Interventie proiect amenajare parcaje supraterane Simion Oros-	Buget local	1,5 milioane ron
	S.	CREERE PARCAJE	Interventie proiect amenajare parcaj subteran/supraterana Primaria Zalau	Buget local/ Investitor privat	1,5 milioane ron
	T.	CREERE PARCAJE	Interventie proiect amenajare locuri parcare adicente strazii Gheorghe Doja	Buget local	1,5 milioane ron
Cresterea calitatii si atractivitatii mediului natural	H.	AMENAJARI SPATII VERZII	Interventie proiect amenajare spatiu verde str. Simion Oros	Buget local	1 milioane ron



	K.	AMENAJARI SPATII VERZII SI AGREMENT	Interventie proiect amenajare spatiu public str. Gheorghe Lazar	Buget local	1 milioane ron
	L.	AMENAJARI SPATII VERZII	Interventie proiect amenajare spatiu verde Bd. Mihai Viteazul-Casa de cultura	Buget local	0,5 milioane ron
Economie inovativa si antreprenoriala	O.	INFRASTRUCTURA EDUCATIONALA	Interventie proiect amenajare spatii de practicarea sportului - sala de sport si amenajare spatii de coeziune sociala scoala Simion Barnitiu	Buget national/ buget local/ alte fonduri atrase	1,5 milioane ron
	R.	INFRASTRUCTURA EDUCATIONALA	Interventie proiect amenajare spatii de practicarea sportului-sala de sport si amenajare spatii de coeziune sociala Colegiul National Silvana	Buget national/ buget local/ alte fonduri atrase	1,5 milioane ron
	U.	CENTRU DE AFACERI SI SERVICII	Interventii la intregul centru de accesibilitate prin reabilitarea spatiilor publice pentru cresterea atractivitatii lor si pentru sustinerea interprinzatorilor comerciali	Buget local	4 milioane ron

### **Riscuri si metode cantitative de evaluare a producerii riscului :**

Risc inacceptabil (maxim): este necesară implementarea unor politici de catre administratia publica locala

Risc tolerabil (mediu): În acest caz riscurile sunt considerate nesemnificative și sub control referitor la modul de implementare.

Risc acceptabil (scăzut): Riscul cu care oamenii sunt dispuși să trăiască, referitoare la perioadele de santier si implementare.

### 5.7. Propuneri de initiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe si proiecte derivate si previziuni privind suportul implementarii lor (cadrul legal, cadrul institutional, mijloace financiare, resurse umane).

Dupa aprobarea planului urbanistic zonal ,Primaria Municipiului Zalau poate solicita prin certificatele de urbanistice zonale de detaliu,in cazul in care se considera ca este necesar detalierea in ceea ce priveste amplasarea in cadrul parcelelor a unor proiecte de investitii,conformarea arhitectural-volumetrica si accese auto si pietonale.

Proiectele propuse prin planul urbanistic zonal vor fii finantate prin Programul Operatiional Regional 2014 – 2020/ buget local/ buget national cu sprijinul autoritatilor locale conform Planul de actiune pentru implementare si programul de investitii publice.Prin planul urbanistic zonal au fost stabilite un numar de 21 de proiecte pentru rezolvarea disfunctionalitatilor rezultate din analiza situatiei existente si ce se vor realiza indeplinirea obiectivelor propuse .





La aceste proiecte se adaugă prin regulament unele prevederi de detaliu care privesc procesul de autorizare a lucrărilor de construire, în acord cu reglementările stabilite în capitolul „REGIMUL TEHNIC AL CONSTRUCȚIILOR SUPUSE AUTORIZĂRII ÎN ZONELE PROTEJATE ȘI ÎN ZONELE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR, ÎN SCOPUL PROTEJĂRII PATRIMONIULUI ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL ZONEI CENTRALE A MUNICIPIULUI ZALAU ” al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

INTOCMIT,

Arh.urb.Elena Maican



## GLOSAR DE TERMENI

**Accesul direct** – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (G.M – 007 – 2000) .

**Albia minoră** – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (G.M – 007 – 2000) .

**Albia majoră** – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă (G.M – 007 – 2000).

**Ampriza drumului** – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (G.M – 007 – 2000) .

**Arie naturală protejată** – zona terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită (Legea 350/2001).

Aspectul general al zonelor urbane și rurale – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc (G.M – 007 – 2000).

**Atic** - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.) (G.M – 007 – 2000).

**Branșamentul de gaze** – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).





**Branșamentul electric** – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

**Categoria străzii** – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

**Cheltuieli de echipare edilitară** – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).

**Construibilitatea** – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

**Construcții cu caracter provizoriu** – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

**Cornișă** - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

**Demisol (prescurtat: D)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și



prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

**Destinația terenurilor** – în sensul Regulamentului General de Urbanism, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

**Dezvoltare urbană** – presupune proiectarea și executarea unor lucrări de echipare a terenului care echivalează cu conversiunea terenului agricol (liber) în teren urbanizat. Acest proces implică o serie de responsabilități care revin administrațiilor publice. (Materiale documentare Urbanproiect)

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (G.M– 007 – 2000).

**Domeniul public** – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

**Dotări publice** – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate servirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sănătate;
- obiective de cultură;
- obiective de sport și recreere;
- obiective de protecție și asistență socială;



- obiective de administrație publică;
- obiective pentru autoritățile judecătorești.

**Drumurile publice** – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

**Echiparea edilitară** – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007– 2000).

Echiparea edilitară în sistem individual – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (G.M – 007 – 2000).

**Edificabil (suprafața edificabilă)** – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

**Etaje retrase (prescurtat Er)** – Sunt nivele supraterrane ale unei construcții, amplasate la registrul cel mai înalt al unei construcții. Retragerile față de nivelul curent al construcției, se realizează relaționat între înălțimea rezultată în cote absolute și distanțele față de vecinătăți și/sau aliniamentul opus. Diferențele volumetrice rezultate din retrageri sunt: terase circulabile și/sau necirculabile, acoperite maxim cu copertine de mici dimensiuni de-asupra deschiderilor fațadelor etajelor retrase, și/sau acoperișuri de tip șarpantă ce nu vor afecta raportul între înălțime și distanțele față de vecinătăți și/sau aliniamentul opus.

**Funcțiunile urbane** – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M – 007 – 2000).

**Funcțiuni de interes public** – acele funcțiuni urbane caracterizate prin accesul direct al publicului în cea mai mare parte a spațiilor în care se desfășoară (comerț, servicii cu acces public, alimentație publică, cultură, dotări etc)



**Garajele** –construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

**Indicatori urbanistici** – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

**Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

CUT nu poate să fie mai mare de 4,00 decât prin prevederi exprese conform PUG aprobat și a RLU aferent.

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

·dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării,

indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale

construcțiilor noi;

·dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).



Conform HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, indicatorul urbanistic POT este stabilit în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului.

Precizăm că pentru construcțiile și amenajările cu destinația:

- financiar-bancare- sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și mărfuri
- comerciale
- de cult
- de cultură: expoziții, muzee, biblioteci
- de sănătate: unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații salvare, farmacii), creșe și creșe speciale, leagăn de copii
- de agrement
- de turism
- locuințe vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

Astfel, zonele centrale, cărora le este prevăzut un POT=80% din suprafața terenului, se referă la construcțiile noi sau existente cu destinația:

- construcții administrative: sedii de primării; sedii de partid și filiale, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, etc.; sedii de birouri
- construcții financiar-bancare: filiale ale BNR; sedii și filiale de bănci; sedii de societăți de asigurări, burse de valori și mărfuri
- construcții comerciale: magazin general, supermarket, servicii

Pentru zonele comerciale este prevăzut un POT=85% din suprafața terenului și prevederea se referă la construcțiile noi sau existente în care se vor amplasa doar construcții comerciale.

Pentru zonele mixte este prevăzut un POT= 70% din suprafața terenului cu referire la construcțiile noi sau existente ce se compun din mai multe tipuri de construcții cu destinația precizată mai sus, cu mențiunea că zonele rezidențiale noi ce formează zonele mixte noi vor avea POT maxim prevăzut astfel:



- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2- 35% din suprafața terenului
- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20% din suprafața terenului
- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)- 40% din suprafața terenului

La calculul indicatorilor urbanistici pe o zonă determinată, trebuie să se coroboreze și să se cuprindă toate regulile generale de urbanism: spații veri, accese, parcaje, înălțime, aspect exterior, distanțe, etc.

Indici constructivi – suprafețele și volumele unei construcții calculate conform STAS 4908-85.

Interdicție de construire (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul Urbanistic General (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul Urbanistic General (PUG) al localității (Legea 50/1991).

Împrejmirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

**Habitat natural** – zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice și biotice (OUG 57/2007);

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind



construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic (G.M – 007 – 2000).

**Locuință individuală** – (în sensul Regulamentului General de Urbanism) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

**Locuințe colective** – (în sensul Regulamentului General de Urbanism) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

**Lucarnă** - Tip de fereastră practică în panta unor acoperișuri, În funcție de dimensiune și formă, lucarna are propria structură și învelitoare în relație cu acoperișul.

**Mansardă** (prescurtat: M) – Conform dicționarilor și a bibliografiei de specialitate (așa cum a fost definită de arh. Francois Mansart). Mansardă (prescurtat M): spațiul funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. Prin termenul de mansardă se înțelege, în contextul prezentului PUZCP, un spațiu încadrat integral în volumul acoperișului cu înălțimea interioară generală a parapetului perimetral de 1,20m. Se admit și accente volumetrice: turnuri, lucarne, atice, timpane.

**Mobilier urban** – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

**Monumente istorice** – Bunuri imobile sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, artistic, peisagistic sau tehnic. (Legea nr. 5 /2000) Bunuri imobile, construcții și terenuri situate pe teritoriul României sau în afara granițelor, proprietăți ale statului român, semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională și universală. Monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul



cultural național și sunt protejate prin lege. Monumentele istorice sunt bunuri imobile situate suprateran, subteran sau subacvatic. (Legea nr. 422 /2001)

Conform legii 422 /2001 monumentele istorice se clasează în următoarele grupe:

- grupa A - "monumentele istorice de valoare națională și universală";
- grupa B – "monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local".

Legea 422 /2001 stabilește următoarele categorii de monumente istorice:

- monumente (construcție sau parte de construcție [...] împreună cu terenul delimitat topografic [...]),
- ansambluri (grup coerent [...] care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic [...]),
- situri (teren delimitat topografic cuprinzând [...] creații umane în cadru natural [...])

**Nivel** – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

**Obiectiv de utilitate publică** – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

**Parcajele** – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).





**Parcela** – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 –2000).

**Parcelare** – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).

**Parcuri de activități** – categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior și formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Parcurile de activități sunt situate pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul orașului și sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic și peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv și reprezentativ pentru prestigiul lor internațional. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activități pe următoarele categorii principale: parcuri științifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultură /recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distribuție, comerț, servicii (UIAUIM, INCD-UP, IG, UD - Definirea Zonelor Urbane Purtătoare de Dezvoltare în Teritoriu ca factor de anticipare și stimulare a ridicării calității vieții urbane prin restructurarea economică sectorială - Studiu în cadrul programului AMTRANS 2002).

Pastișă - lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie. (DEX, ed. 1998)

**Pateu urban (cvartal)** - Cea mai mică porțiune a unei localități, incluzind parcele și construcții, delimitată de drumuri publice și/sau de căi ferate, ape, păduri, forme de relief neconstruibile. De regulă, pateul urban nu conține drumuri publice, excepție putând face accesele de tip fundătură sau aleile de acces pentru un număr restrans de clădiri.

Patrimoniu cultural – este alcătuit din bunuri cu valoare deosebită sau excepțională, istorică, arheologică, documentară, etnografică, artistică, științifică și tehnică, literară, cinematografică, numismatică, filatelică, heraldică, bibliofilă, cartografică și epigrafică, reprezentând mărturii materiale ale evoluției mediului natural și al relațiilor omului cu acestea, ale



potențialului creator uman și ale contribuției românești la civilizația universală. (Legea nr. 530 /2000)

**Plan de amenajare a teritoriului național (PATN)** – are caracter director și reprezintă sinteza programelor strategice sectoriale pe termen mediu și lung pentru întregul teritoriu al țării; este compus din secțiuni specializate: Căi de comunicație, Ape, Zone protejate, Rețeaua de localități, Zone de risc natural, Turismul, Dezvoltarea rurală. Prin lege se pot aproba și alte secțiuni. Prevederile PATN și ale secțiunilor sale devin obligatorii pentru celelalte planuri de amenajare a teritoriului care le detaliază. (Legea nr. 350 /2001)

**Plan de amenajare a teritoriului județean (PATJ)** – are caracter director și reprezintă expresia spațială a programului de dezvoltare socio-economică a județului. Planul de amenajare a teritoriului județean se corelează cu Planul de amenajare a teritoriului național, cu Planul de amenajare a teritoriului zonal, cu programele guvernamentale sectoriale, precum și cu alte programe de dezvoltare. Prevederile PATJ devin obligatorii pentru celelalte planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism care le detaliază. Fiecare județ trebuie să dețină Planul de amenajare a teritoriului județean și să îl reactualizeze periodic, la 5-10 ani, în funcție de politicile și de programele de dezvoltare ale județului. (Legea nr. 350 /2001)

**Planificare strategică** – În literatura de specialitate găsim diferite definiții date procesului de planificare strategică, fiecare dintre ele punând accentul pe alte laturi ale acesteia:

- un efort disciplinat prin care se produc deciziile și acțiunile ce vor ghida o organizație în activitatea sa;
- procesul prin care se alocă resursele unei organizații în vederea atingerii misiunii și obiectivelor sale, în condițiile unui mediu extern dinamic și în mare parte imprevizibil;
- un set de concepte, proceduri și instrumente care ajută organizațiile să lucreze în condițiile unui mediu cu schimbări, în mare parte imprevizibile. Nu este o știință ci este o artă, arta de a alege acele proceduri și instrumente adecvate organizației și misiunii sale;
- un proces care dirijează și sprijină dezvoltarea și schimbarea, ca răspuns la necesitățile și aspirațiile comunității, gândind acțiuni pentru soluționarea lor, sau anticipându-le. (Vasilache, A., Rață, N. – Ghid de planificare urbană strategică, FPDL România)

Planificarea strategică:

- este o strategie de management.



- cheia planificării strategice eficace, constă, în mare parte, în proces și nu în produs sau în plan.
- strategia, în opinia lui Bryson, este matricea scopurilor, politicilor, programelor, acțiunilor, deciziilor și alocării de resurse care definește ce este, ce face și de ce.
- puterea remanentă a planificării strategice constă, în mare parte, în abilitatea sa de a se reinventa, a se păstra la curent cu timpurile și cererile în schimbare.
- planificarea dezvoltării nu este planificare strategică, dar planificarea strategică este esențială pentru dezvoltare. (FPDL România – Management în Administrația Publică, Vol. IV, 2000)

#### Planificarea strategică:

- se ocupă de organizație în ansamblul său, pe termen mediu sau lung;
- stabilește scopuri fundamentale, direcții de acțiune, ori acțiuni majore;
- evaluează categorii de resurse (nu resurse în detaliu);
- definește etape, praguri, stadii de desfășurare în timp;
- definește tipuri de structuri organizatorice și mecanisme generale de control;

#### Planificarea strategică:

- ține seama de factorii și de condițiile de mediu: atât de mediu extern cât și de mediu intern;
- trebuie să țină seama de modul în care acești factori și aceste condiții evoluează, care este tendința evoluției;
- își imaginează scenarii viitoare în diverse condiții;

#### Planificarea strategică:

- are un caracter holistic (cuprinzător) și general (nu intră în detalii);
- are un caracter de personalizare (planificarea strategică se elaborează pentru o anumită organizație într-un anumit moment și pentru o anumită perioadă) - pot fi reutilizate metodele, dar nu ad-literam;
- are caracter de unicat.



Însăși planificarea strategică trebuie planificată - trebuie construit, proiectat proiectul de planificare strategică – organizație diferită, loc diferit etc. (Ianăși, L. – Note de curs, 2001-2002)

Plan Urbanistic pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) - Se elaborează în conformitate cu reglementarea tehnică „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

**Profil stradal** – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

**Racordul de canalizare** – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (G.M – 007 – 2000).

**Realiniere** – operațiune tehnică și juridică având ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

**Regimul juridic al terenurilor** – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).

**Reparcelare** – în sensul Regulamentului General de Urbanism reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

**Rețeaua publică de alimentare cu apă** – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

**Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică** – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).



**Riscurile naturale** – sunt cele care decurg în urma unor fenomene naturale și au efecte fizice. Categoriile de riscuri naturale care se referă la: inundații, avalanșe, furtuni, uragane, cicloane, incendii de păduri, mișcări de teren ale solului (alunecări de teren) și subsolului (seisme), fenomene carstice (fisuri, cavități, prăbușiri, dislocări). (ghid urbanistic AMTRANS)

Riscurile tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului (G.M – 007 – 2000).

**Riscurile tehnologice** – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (G.M – 007 – 2000).

**Servitute de utilitate publică** – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

**Sistem de utilități publice** – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (Legea 51/2006).

**Sistem urbanistic deschis** – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990. Particularitățile ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare al terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

**Sistem urbanistic închis** – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și



demensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990. Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau

chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semi-incintelor și prin bordarea de către clădiri a spațiului stradal.

**Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună** – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea 350/2001).

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

**Străzile și artere pietonale** – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (G.M – 007 – 2000).

**Structura urbană** – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (Legea 350/2001).

**Subsol (prescurtat: S)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).



Subzonă istorică de referință (SIR) – zonă din teritoriul administrativ care se definește și se delimitează prin studiul istoric zonal în cadrul unei zone istorice de referință (ZIR) și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric, care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUZ+RLU (definiție dată prin Ordinul 562/2003- „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate”)

Supanță – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus.(după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

Suprafața construită desfășurată (Scd sau Acd) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeurilor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

**Suprafața construită (Sc sau Ac)** – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

**Suprafața nivelului (SN ) sau Aria nivelului (An)**- aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj,



se consideră aferente numai primului nivel deservit;

- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăperile motoarelor de ascensor,

pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;

- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;

- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă  $h > 1,8$  m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;

- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;

- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;

- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;

- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (Legea 350/2001). Suprafață delimitată prin lege pentru județe, municipii, orașe și comune. Este constituit din suprafața agricolă (teren arabil, pășuni și fânețe, vii și livezi), suprafața fondului forestier, suprafața ocupată de construcții și amenajări de infrastructură (căi de comunicație, altele decât cele ce aparțin domeniului public al statului, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), ape și bălți și suprafața aferentă intravilanului (construcții și amenajări), delimitată în planurile urbanistice. (Legea 351/2001)

**Teritoriu intravilan** – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(Legea 350/2001).





**Teritoriu extravilan** – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

**Zonă construită protejată (ZCP)** - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturală sau memorialistică deosebită (Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

**Zona funcțională** – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (Legea 350/2001).

**Zona de protecție** – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(Legea 350/2001).

**Zona de protecție a infrastructurii feroviare** cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia (G.M – 007 – 2000).

**Zona de siguranță a infrastructurii feroviare** cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului (G.M – 007 –2000).

**Zona de protecție a monumentelor istorice** – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (Legea 422 /2001).

**Zona de protecție a monumentului istoric** se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (Legea 5/2000)

**Zonă de risc natural** – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea 350/2001).

**Zonele de protecție sanitară** cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

**Zonă protejată** – suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță, funcționalitate înălțime și volumetrie. (Legea 350/2001). Zone naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu. (Legea nr.5 /2000)

**Zonele de siguranță ale terenurilor de aeronautică** – zonele de pe terenurile de aeronautică civilă și din jurul acestora, pentru realizarea decolărilor și aterizării aeronavelor și pentru asigurarea bunei folosiri a amenajărilor, construcțiilor și instalațiilor aferente de pe teritoriu. Zonele de siguranță cuprind:

- zona benzii de zbor, care include pista de decolare - aterizare și zonele laterale ale acesteia,
- prelungirile de oprire și prelungirile degajate, sau în cazul heliporturilor, aria de decolare - aterizare;
- zonele culoarelor aeriene de acces;
- zonele de tranziție;
- zonă de limitare orizontală;
- zona conică;
- zona conică exterioară (G.M – 007 – 2000).



**Zonele de siguranță** – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M – 007 – 2000).

**Zonă de urbanizare** – zonă de terenuri agricole destinată extinderii orașului prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

**Unitate teritorială de referință (UTR)** – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (Legea 350/2001).

**Utilități publice (Sistem de utilități publice)** – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;

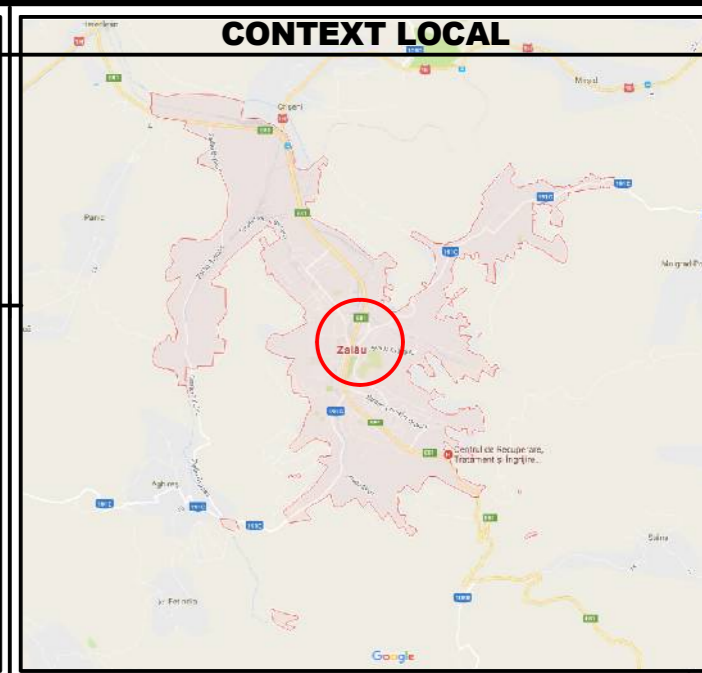
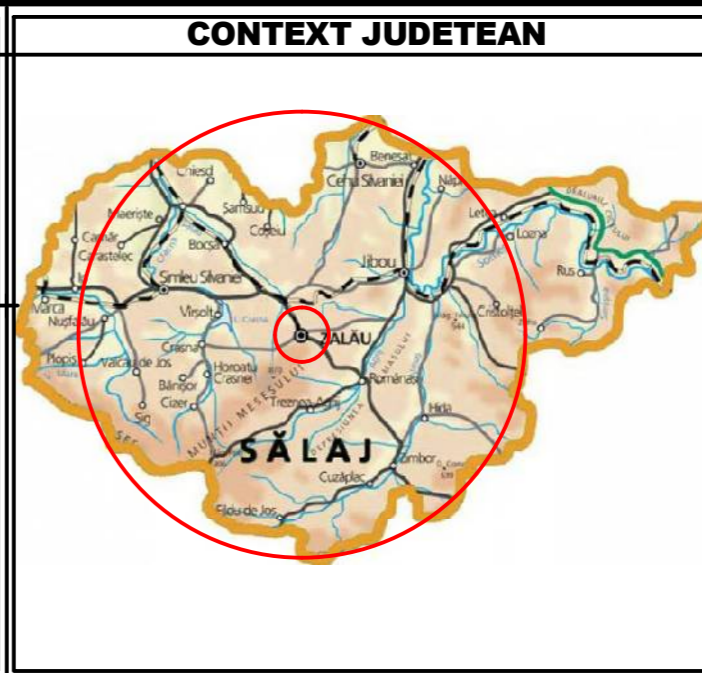
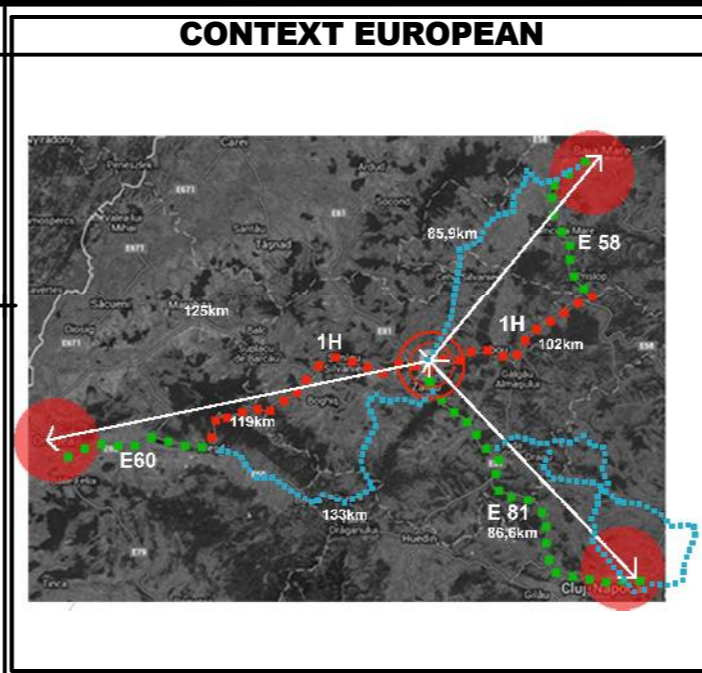


- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (Legea51/2006).

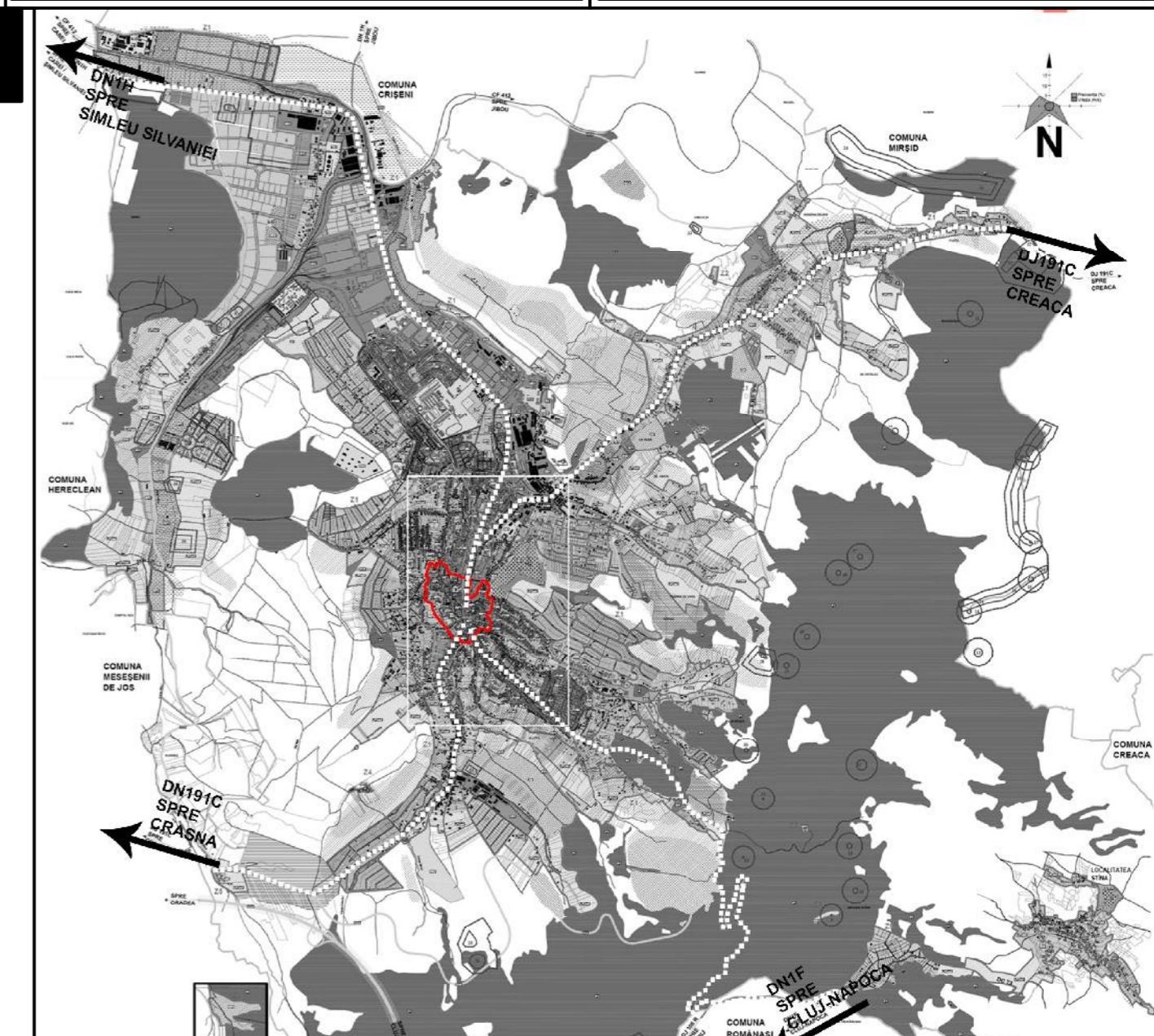
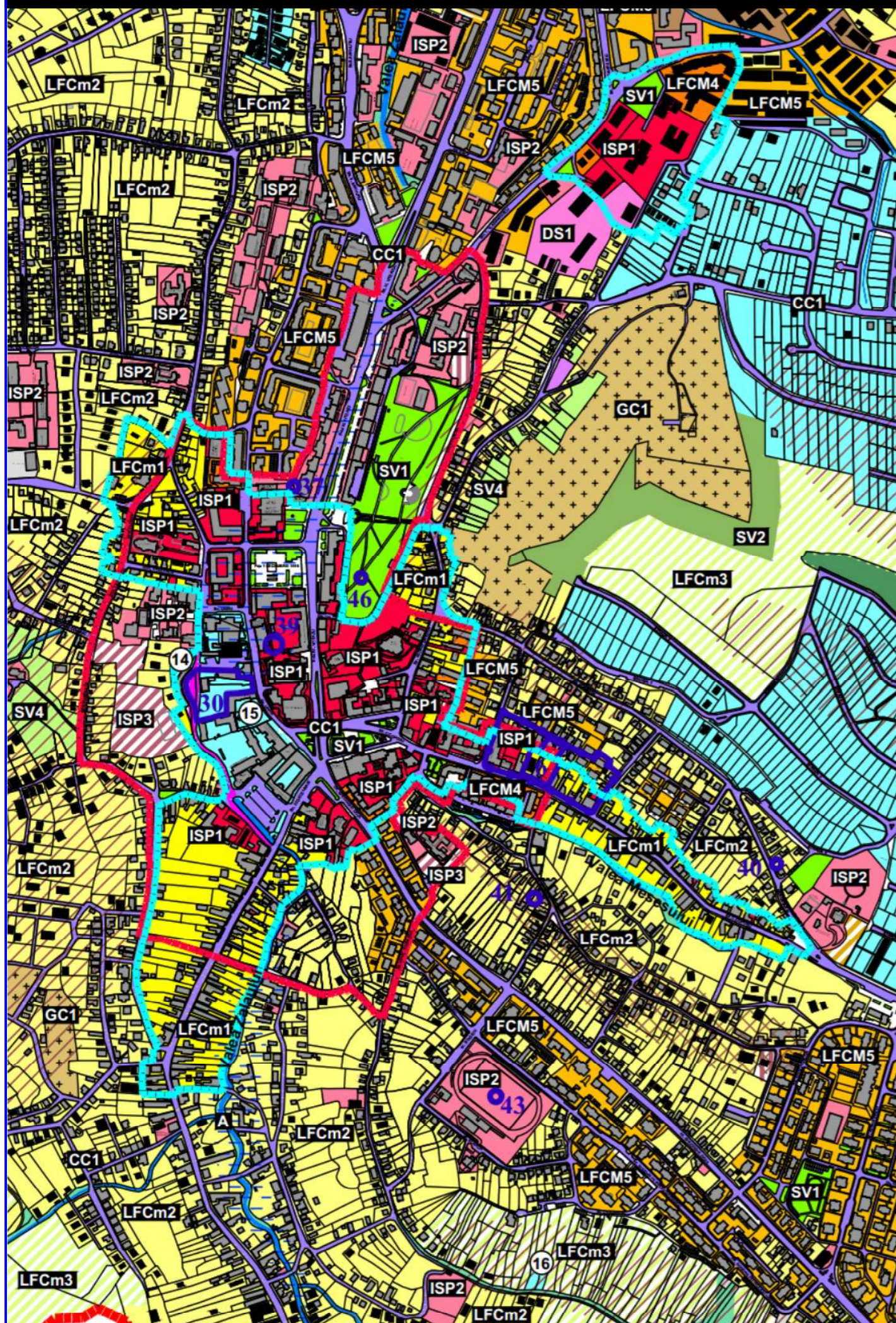
**Arh.Elena Maican – șef proiect**

**Urb.Florentina Chiper**

**Arh.Alexandra Monoranu**



## INCADRARE IN P.U.G ZALAU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



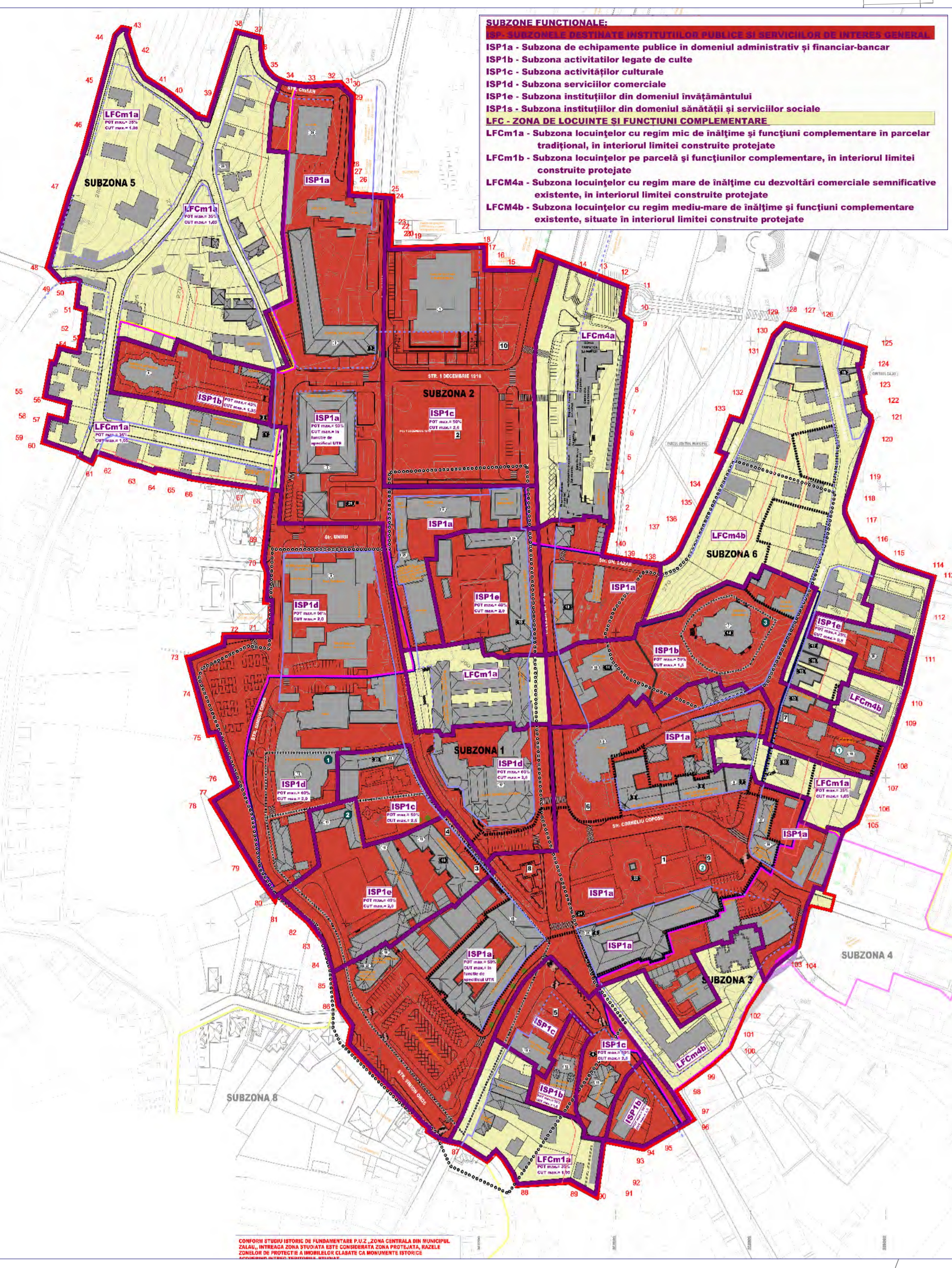
INCADRARE LA NIVELUL ORASULUI

Prezenta documentație se referă la centrul orașului Zalău și este inițiativa administrației publice locale - Primăria Municipiului Zalău. Conform Temei-program, elaborată de Serviciul Urbanism și perfectată împreună cu elaboratorul P.U.Z., obiectivele de bază sunt:

- Analiza tipologică a totalității fondului construit existent (la data nominală a contractului) în cadrul zonei centrale a municipiului Zalău
- Definirea categoriilor de intervenții ce se vor realiza ulterior aprobării prezentei documentații P.U.Z., ca urmare a zonificării centrului orașului Zalău, în conformitate cu legislația națională în materie de urbanism și în vederea obținerii autorizațiilor de construire.
- Reguli de construire specifice pentru fiecare mediu tematic, pentru fiecare element teritorial component și pentru fiecare cvartal de construcții în parte, în conformitate cu legile, normele și normativele în vigoare.

S.C.ALEXIS S.R.L.					
CUI 156582/1992 J3 /1087 /1991					
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA:	BENEFICIAR:	PROIECT NR.
			1 : 1000	MUNICIPIUL ZALAU	45/2015
SEF PROIECT	urb.urb.Elena Maican				FAZA
PROIECTAT	urb.Florentina Chiper			TITLU PROIECT:	P.U.Z.
	urb.Alexandra Monoranu			TITLU PLANSA:	PLANSA NR.
	urb.Andra Apostolescu		DATA:	INCADRARE IN P.U.G ZALAU, TERITORIUL	1
	urb.Alexandru Attila Nagy		AUGUST		
	ing.dr. Ionut Tudoroiu		2015		
	ing.Adrian Juncu				

UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA



INTERVENTII PROIECTE P.U.Z ZONA CENTRALA

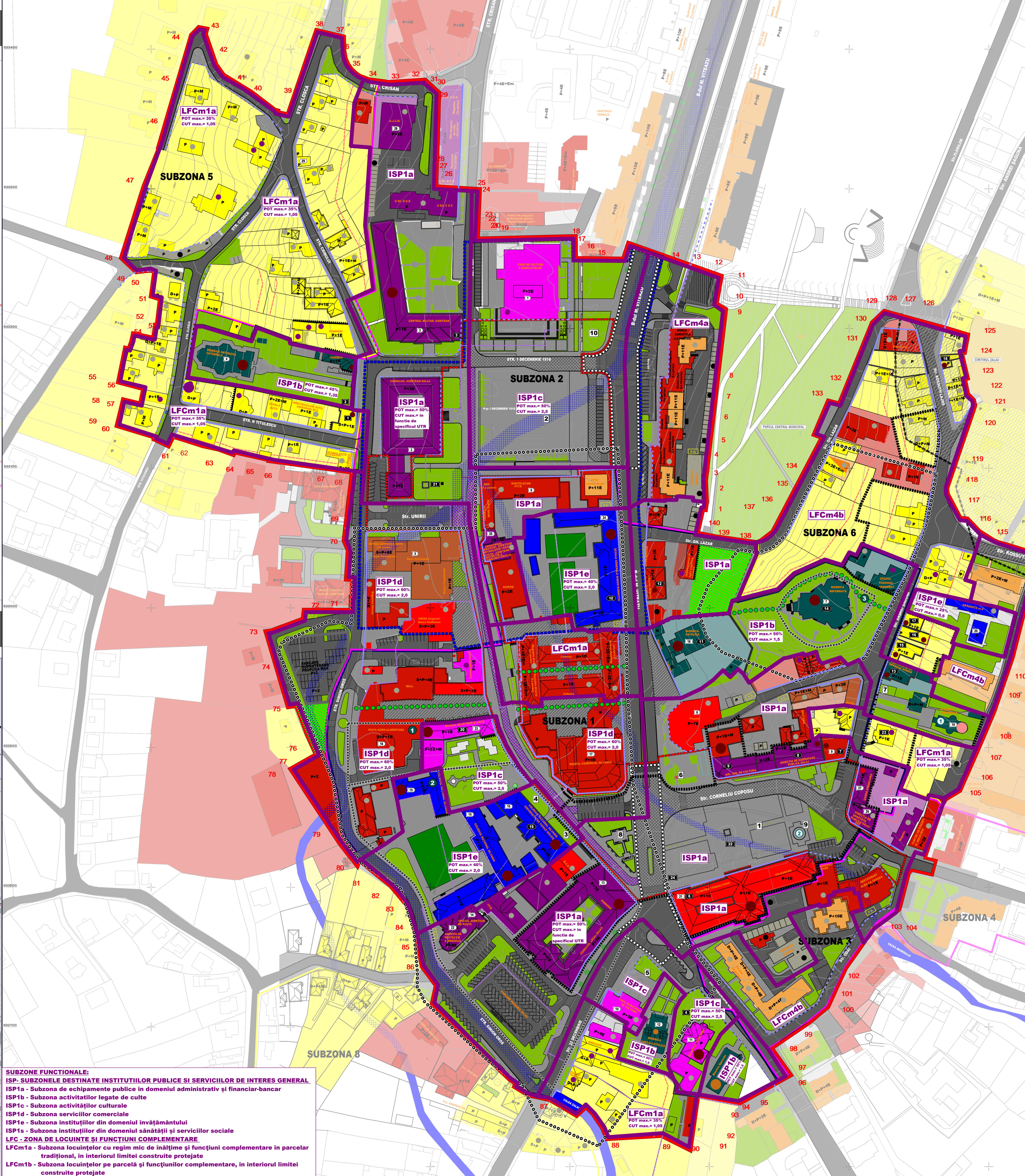
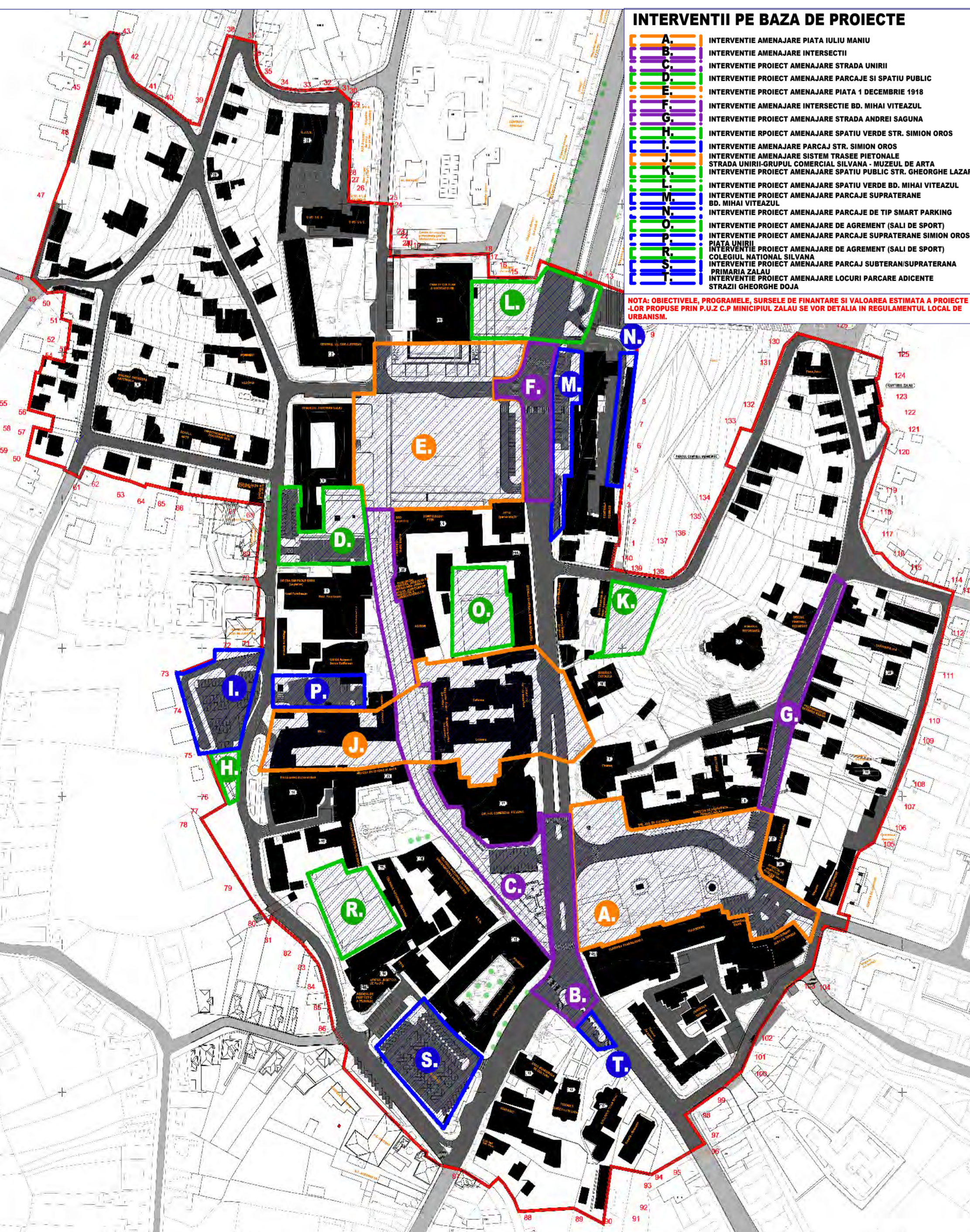


Table with columns: FUNCTIUNI, SUPRAFATA(M2), %, SUPRAFATA(M2), %. Rows include Locuinte individuale, Locuinte colective, etc.

Table with columns: Nr. in. Cod, Nr. in. Cod, Descriere, Localitate, Adresa, Data. Lists historical monuments.

Table with columns: Nr. in. Cod, Nr. in. Cod, Descriere, Localitate, Adresa, Data. Lists proposed buildings.

Table with columns: Nr. in. Cod, Nr. in. Cod, Descriere, Localitate, Adresa, Data. Lists archaeological zones.

Table with columns: Nr. in. Cod, Nr. in. Cod, Descriere, Localitate, Adresa, Data. Lists buildings with protection degrees.

Table with columns: Nr. in. Cod, Nr. in. Cod, Descriere, Localitate, Adresa, Data. Lists public utility objectives.

LEGENDA LIMITE, ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATII, ELEMENTE NATURALE, ZONE PROTEJATE SI ZONE DE PROTECTIE, INTERDICTII TEMPORARE, REGULAMENTARI URBANISTICE, LIMITA SUBZONE PROTEJATE, S.C.ALEXIS S.R.L.

SUBZONE FUNCTIONALE: ISP - SUBZONE DESTINATE INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL, ISP1a - Subzona de echipamente publice...

CONFORM STUDIULUI ISTORIC DE FUNDAMENTARE P.U.Z. ZONA CENTRALA DIN MUNICIPIUL ZALAU, INTREAGA ZONA STUDIATA ESTE CONSIDERATA ZONA PROTEJATA, RAZELE ZONELOR DE PROTECTIE A IMOBILILOR CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE...

