



MUNICIPIUL ZALĂU CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr. 3, Județul Sălaj
Telefon: (40) 260/610550 Fax: (40) 260/661869
<http://www.zalaus.ro> e-mail: primaria@zalaus.ro

HOTĂRÂREA NR. 276

din 30 septembrie 2021

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale”, str. Tipografilor nr. 5, beneficiar Ansamblul BVA Design SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 50760 din 21.07.2021 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 50920 din 22.07.2021 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 27 din 14.01.2020, prelungit până la 24.01.2022 precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 50920 din 22.07.2021;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 70386 din 16.12.2020, nr. 65227 din 17.09.2021, Avizul de oportunitate nr. 3 din 30.01.2020 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 199 din 07.02.2020, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 9 din 08.09.2021;

Văzând adresele nr.15499/10.03.2021, nr.15900/11.03.2021 și răspunsul Direcției Urbanism cu nr. 21231/31.03.2021, precum și adresa nr.57417/18.08.2021 cu răspunsul nr.63521/13.09.2021;

În conformitate cu prevederile art.32 alin.1 lit.c, 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 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.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art.139 alin.3 lit.e respectiv art.196 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale”, str. Tipografilor nr. 5, inițiată și finanțată de beneficiarul Ansamblul BVA Design SRL, documentație **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. Perioada de valabilitate a documentației „Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile și pietonale,

căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare brânșamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale”, str. Tipografilor nr. 5, beneficiar Ansamblul BVA Design SRL, este de 2 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

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.

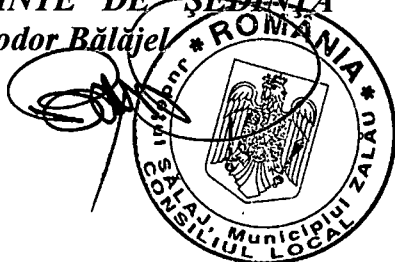
Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică
- Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Teodor Bălăjel



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL

Marina Bianca Fazacaș



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

CAPITOL A. PIESE SCRISE

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



ZALĂU, 2021

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

FOAIE DE GARDĂ

PROIECTANT GENERAL

PROIECT M EVOSTRUCT SRL

CUI 32849226; J31/82/2014;

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

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

Tel: 0743.78.83.37



PROIECTANT DE SPECIALITATE

B.I.A. – CARMEN NĂDĂȘAN

Tel. 0744331157

TITLU PROIECT

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

AMPLASAMENT

jud. Sălaj, mun. Zalău, strada Tipografilor, nr. 5, Cf. Nr. 73420, Nr. Cad. 73420

BENEFICIAR/ PROPRIETAR

ANSAMBLUL BVA DESIGN S.R.L.

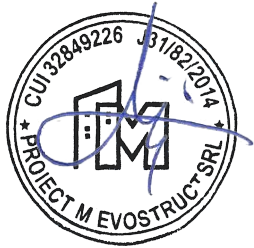
(RAD LUDOVICA)

jud. Salaj, mun. Zalau, str. Gheorghe Pop de Basesti, nr. 36



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Nr. Crt.	Nume și prenume	Calitate	Specialitatea corespunzătoare	Semnătura și parafa
1	Ionuț-Dumitru MOISI	Inginer C.C.I.A. MEMBRU AICPS Legitimație nr. 1751 	Șef de proiect	
			Rezistență	
2	Carmen- Mariana NĂDĂȘAN	Arhitect MEMBRU R.U.R. 	Reglementări urbanistice	
3	Vasile PRODAN	Inginer	Reglementări edilitare	
4	Cristian-Andrei MOISI	Student Arhitect	Desenat	

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII
VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

2 CUPRINS

CAPITOL A. PIESE SCRISE	1
1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR.....	3
2 CUPRINS.....	4
MEMORIU GENERAL	7
1 INTRODUCERE.....	7
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	7
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII.....	8
1.2.1 Solicitări ale temei program	8
1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....	10
1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	10
1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.	10
1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.	10
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	11
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	11
2.1.1 Date privind evoluția zonei	11
2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, reționate cu evoluția localității	12
2.1.3 Potențial de dezvoltare.....	12
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	12
2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității.....	12
2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.	13
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	13
2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale	13
2.4 CIRCULAȚIA.....	15
2.4.1 Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz 15	15
2.4.2 Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.....	16
2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere	16
2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriană	17
2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare.....	17
2.4.6 Lucrări propuse, în limita zonei studiate	18
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	20
2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....	20
2.5.2 Relaționări între funcțiuni.....	20
2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit.....	20
2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit	20
2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine	21
2.5.6 Asigurarea cu spații verzi	21

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII
VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE**
județul Salaj, municipiul Zalău, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

2.5.7	Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine	21
2.5.8	Principalele disfuncționalități.....	21
2.6	ECHIPAREA EDILITARĂ.....	22
2.6.1	Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)	22
2.6.2	Principalele disfuncționalități.....	25
2.7	PROBLEME DE MEDIU	25
2.7.1	Relația cadrul-natural – cadru construit	25
2.7.2	Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....	26
2.8	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	30
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	31
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	31
3.2	PREVEDERI ALE P.U.G.-PLANULUI URBANISTIC GENERAL (P.U.Z.-PLANULUI URBANISTIC ZONAL FERMA POMICOLA MESESUL).....	31
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	31
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	31
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, ÎNDICI URBANISTICI	31
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	33
3.6.1	Alimentare cu apă	33
3.6.2	Canalizare menajeră.....	34
3.6.3	Alimentare cu energie electrică	35
3.6.4	Alimentare cu agent termic	35
3.6.5	Gospodărie comună	35
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI	36
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	36
4	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	36
	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)	38
1	ROLUL RLU	38
2	BAZA LEGALĂ.....	38
3	DOMENIUL DE APLICARE	41
4	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	43
5	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	45
6	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	46
7	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	47
8	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	49
9	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	49
10	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI	51

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII
VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATII, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

11	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	52
1	GENERALITĂȚI.....	52
2	UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	53
3	CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	55
	CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM	60
1	AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITAȚII	60
1.1	CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE	60
1.2	CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE.....	61
1.3	CONSTRUCȚII COMERCIALE.....	61
1.4	CONSTRUCȚII DE CULT	63
1.5	CONSTRUCȚII DE CULTURA	63
1.6	CONSTRUCȚII DE ÎNVAȚĂMANT	64
1.7	CONSTRUCȚII DE SANATATE.....	64
1.8	CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARI SPORTIVE	66
1.9	CONSTRUCȚII DE AGREMENT.....	66
1.10	CONSTRUCȚII DE TURISM	67
1.11	CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE.....	68
2	PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR	69
2.1	DESTINAȚIA ZONEI ÎN CARE URMEAZĂ SĂ FIE AMPLASATĂ CONSTRUCȚIA:	69
2.2	CONDIȚII DE AMPLASARE ÎN CADRUL TERENULUI	69
3	ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	72
4	ACCESSE CAROSABILE	75
5	PARCAJE.....	80
6	SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE	84
	CAPITOL C. PIESE DESENATE	86

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

▪ Denumirea lucrării

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE**

▪ Amplasament

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Tipografilor, nr. 5

▪ Beneficiar/ Proprietar

ANSAMBLUL BVA DESIGN S.R.L.

(RAD LUDOVICA)

jud. Salaj, mun. Zalau, str. Gheorghe Pop de Basesti, nr. 36

▪ Proiectant general

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

CUI 32849226; J31/82/2014;

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

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

Tel: 0743.78.83.37

Ing. Ionut Moisi – administrator/ șef proiect



▪ Subproiectanți, colaboratori

B.I.A. – CARMEN NADASAN

Tel. 0744.331.157

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

SC PROFI PROIECT SRL

Tel. 0740.422.794

Ing. Prodan Vasile – inginer instalații reglementări edilitare

ANDREKA ANETA ALEXANDRA P.F.A.

Tel. 0743.601.701

Ing. Andreka Aneta Alexandra – inginer geolog

BOGDAN VLAD CATALIN PFA

Tel. 0744.592.058

Bogdan Vlad Catalin – topograf autorizat

▪ Data elaborării

2020-2021

▪ Nr. proiect/ faza de proiectare

Proiect Nr. 114/2020/ Faza P.U.Z.

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

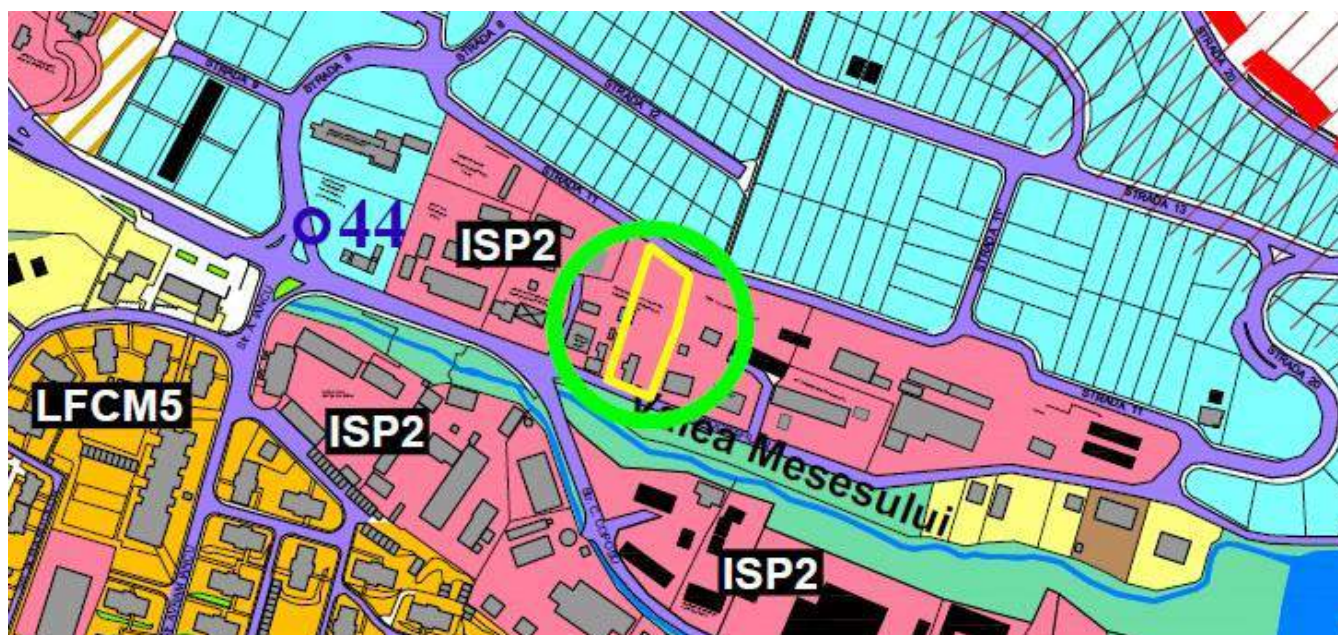
1.2.1 Solicitări ale temei program

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare realizării construirii unui **IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE** (alcatuit din una sau mai multe corpuri de cladiri), **AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN**, respectiv **REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinației, din zona institutiilor si serviciilor de interes public (ISP), Subzona institutiilor si serviciilor de interes public existente situate in exteriorul limitei construite protejate (ISP2), in zona mixta – comerciala/de servicii si rezidentiala, este alcatuit in prezent din Teren intravilan in

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

suprafata totala de **2.700,00 m²** compus dintr-o parcelă înscrisă în Cf. Nr. 73420, rezultat din alipirea a două parcele CF. NR. 66363, nr. Cad. 66363 in suprafata de 1.000,00 mp respectiv in CF. NR. 71858, nr. cad. 71858 in suprafata de 1700mp, aflate in proprietatea beneficiarului.



Accesul se face atat din strada Tipografilor (situata la sud-vest), cat si din Aleea Movilestilor (situata la nord-est). In prezent, pe amplsament exista o locuinta – constructie veche si 3 anexe gospodaresti (fără acte), propuse spre desfiintare in vederea realizarii investitiei. In CF-uri nu sunt notate sarcini.

Planul urbanistic zonal constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și soluționarea disfuncționalităților inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodată amplasamentul construcțiilor prevăzute a se realiza în zona studiată și încadrarea soluției adoptate în ansamblul natural. Se urmărește analizarea și soluționarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii și funcționării corecte a unui ansamblu cu funcțiuni mixte (spatii comerciale/de servicii si apartamente de locuit), cu spațiile aferente acestuia.

Problemele urmărite sunt :

- protecția mediului și a vecinătăților;
- rezolvarea funcțională și a relațiilor între obiective;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

1.2.2 *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată*

În prezent, terenul studiat se afla în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Zalau, acesta se afla în zona institutiilor si serviciilor de interes public (ISP), Subzona institutiilor si serviciilor de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate (ISP2). În imediata vecinătate a acestuia exista constructii, atât cu caracter rezidențial (locuințe individuale si colective), cât si cu caracter comercial si de servicii (cabinete medicale, gradinita, scoala, spatii comerciale si de servicii).

Amplasamentul studiat se dovedeste propice investitiei, intrucat se afla în zona peri-centrala a municipiului, functiunile propuse încadrându-se din punct de vedere urbanistic în cadrul localitatii.

1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

1.3.1 *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.*

- Planul Urbanistic General al Municipiului Zalau
- Strategia Integrata de Dezvoltare Urbana Zalau 2016 – 2023
- Planul de Mobilitate Urbana Durabila la nivelul Municipiului Zalau
- Ortofotoplanuri – furnizate de O.C.P.I. Salaj

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

- Studiul topografic

Pentru evidentiarea amplasamentului s-au executat masuratori topografice.

- Studiul geotehnic

Pentru evidentiarea din punct de vedere geotehnic a amplasamentului s-a executat un studiu geotehnic. Cercetarile efectuate pe teren au pus în evidenta natura terenului de

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

fundare din amplasment, datele privind regimul apelor subterane, caracteristici fizico-mecanice ale terenului si aprecieri asupra stabilitatii generale a amplasamentului.

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

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

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

Date statistice:

- Recensamantul populatiei
- Fisa localitatilor

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 *Date privind evolutia zonei*

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

Zalau este situat in apropierea granitei fostului Imperiu Roman, mai precis la 8 km de castrul roman de la Porolissum – cea mai puternica fortificatie cu rol de aparare din partea de nord-vest a provinciei romane Dacia. In epoca medievala reprezenta spatiul de trecere dinspre centrul Europei inspre inima Transilvaniei, prin binecunoscutul "drum al sarii". Azi, municipiul Zalau, situat pe axa Cluj-Napoca–Satu Mare–Petea, DN1F–E81, este conectat la o retea rutiera cu acces spre Europa de Vest.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

In prezent, terenul studiat se afla in intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Zalau, acesta se afla in zona institutiilor si serviciilor de interes public (ISP), Subzona institutiilor si serviciilor de interes public existente situate in exteriorul limitei construite protejate (ISP2). In imediata vecinatate a acestuia exista constructii, atat cu caracter rezidential (locuinte individuale si colective), cat si cu caracter comercial si de servicii (cabinete medicale, gradinita, scoala, spatii comerciale si de servicii).

2.1.3 *Potential de dezvoltare*

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

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Conform Planului de incadrare in zona (plansa U01), terenul aflat in studiu este situat in intravilanul Municipiului Zalau, pe strada Tipografilor, dar cu acces si din Aleea Movilestilor.

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinatiei, din zona institutiilor si serviciilor de interes public (ISP), Subzona institutiilor si serviciilor de interes public existente situate in exteriorul limitei construite protejate (ISP2), in zona mixta – comerciala/de servicii si rezidentiala, este alcatuit in prezent din Teren intravilan in suprafata totala de **2.700,00 m²**, inscris in CF. NR. 73420, Nr. cad. 73420 (rezultat din alipire CF. NR. 66363, nr. Cad. 66363 in suprafata de 1.000,00 mp, respectiv in CF. NR. 71858, nr. cad. 71858 in suprafata de 1700mp), aflat in proprietatea beneficiarului. Accesul se face atat din strada Tipografilor (situata la sud-vest), cat si din Aleea Movilestilor (situata la nord-est). In prezent, pe amplsament exista o locuinta – constructie veche si 3 anexe gospodaresti fara acte, propuse spre desfiintare in vederea realizarii investitiei. In CF-uri nu sunt notate sarcini.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

Intrucat amplasamentul studiat se afla, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Zalau, in zona institutiilor si serviciilor de interes public (ISP), Subzona institutiilor si serviciilor de interes public existente situate in exteriorul limitei construite protejate (ISP2), a fost necesara intocmirea unui plan urbanistic zonal prin care sa se studieze posibilitatile de amplasare a constructiilor propuse, dotarea cu utilitati, rezolvarea acceselor, a vecinatatilor si a tuturor conditiilor de functionare in scopul solicitat.

2.3 Elemente ale cadrului natural

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

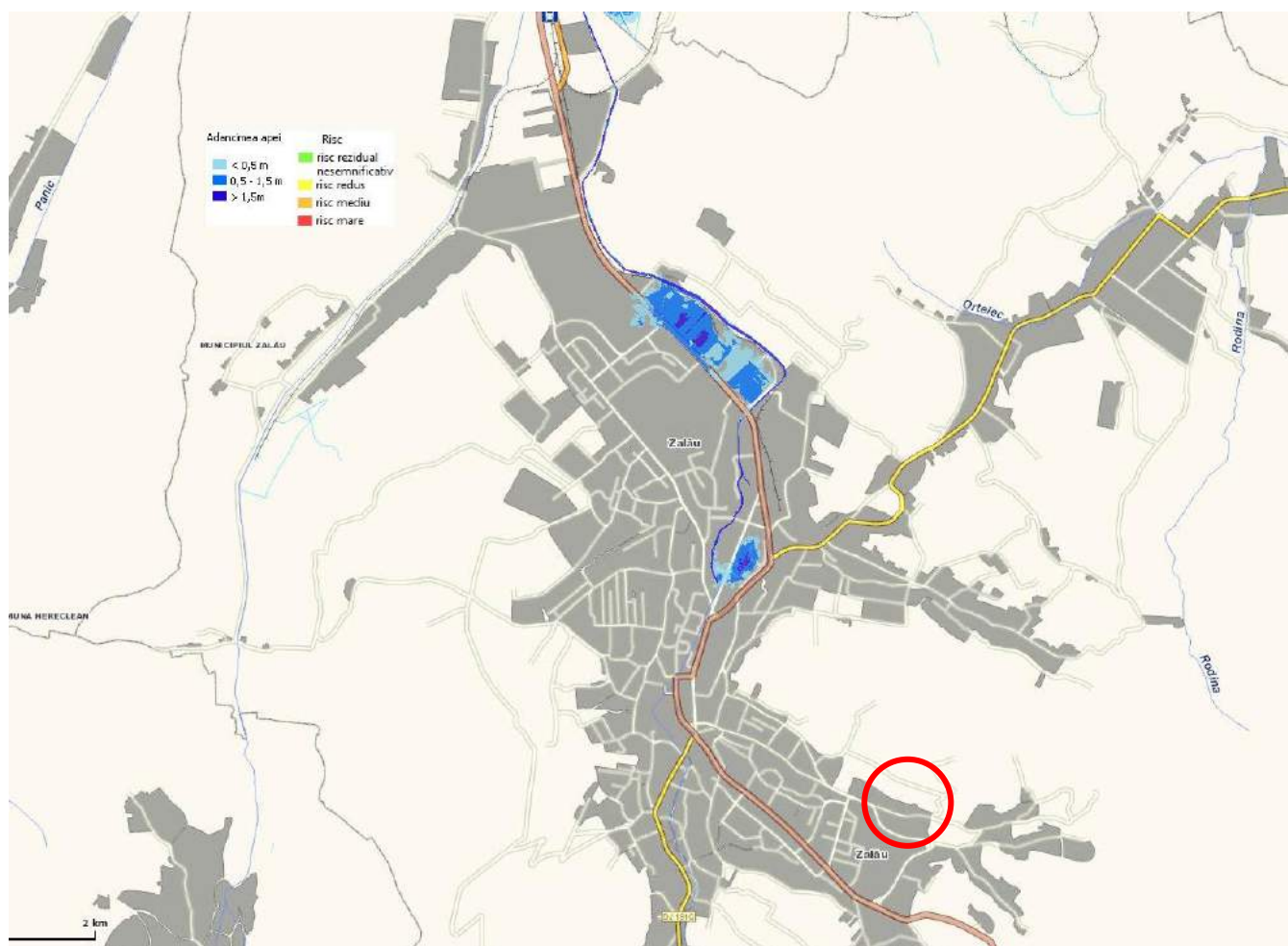
Din punct de vedere geografic, judetul Salaj este o zona de dealuri si depresiuni situate pe cursul vailor Almasului, Agrijului, Somesului, Crasnei si Barcaului. Zona montana este reprezentata in partea de Sud-Vest prin doua ramificatii nordice ale muntilor Apuseni: culmile Mesesului cu Varful Magura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

Principala caracteristica a retelei hidrografice a Salajului este relativa uniformitate a repartitiei raurilor pe intregul teritoriu, cu o foarte slaba prezenta a retelei lacustre naturale, dar cu aparitia din ce in ce mai des a lacurilor artificiale. Raurile Somes, Crasna, Barcau, Almas, Agrij si Salaj reprezinta principalele ape curgatoare din judet. De asemenea, pe raza judetului se afla si Lacul de acumulare Varsolt de pe cursul raului Crasna. Raul Crasna (maghiara: Kraszna) izvoraste din Muntii Apuseni, strabate Dealurile de Vest si Campia de Vest din Romania, varsandu-se in Tisa, pe teritoriul Ungariei. Crasna este principalul rau ce izvoraste de pe teritoriul judetului Salaj, din inseuarea Osteana intre Muntii Meses si Muntii Plopis. Raul propriu zis se formeaza la confluenta bratelor Cizer si Valea Boului. Unele studii, inclusiv cadastrul apelor, considera Raul Cizer ca reprezentand cursul superior al raului Crasna. In continuare raul

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE**
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

se indreapta spre nord pana la Varsolt, de unde pentru a ocolii cristalinul din Dealurile Silvaniei (Magura Simleului), o ia spre vest, ca apoi sa se indrepte din nou spre nord, traversand defileul epigenetic intre localitatile Simleu Silvaniei si Uileacu Simleului, iesind din judet la Dersida. Raul Crasna isi continua cursul pe teritoriul judetului Satu Mare pana la iesirea din tara pe la Bervenii, spre Mátészalka, Ungaria, varsandu-se apoi in raul Tisa.

Conform hartii de hazard si de risc la inundatii, amplasamentul studiat nu prezinta amenintari din acest punct de vedere.



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

- temperatura medie multianuala 9,5°C;
- precipitatii medii anuale de peste 630 l/mp;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

- vanturile au directie schimbatoare, frecventa anuala cea mai mare avand din directia sud-est, schimbarile de directie fiind influentate de configuratia terenului.

Tendinta generala este de dezvoltare si aliniere la cerintele normelor U.E. privind mediul de viata al populatiei, dar si dezvoltarea in sectorul comercial, prin atragerea de investitori in zona. Se cunoaste ca pe teritoriul judetului exista o interferenta cu proiectul autostrazii Transilvania ceea ce poate duce, cel mai probabil, la cresterea interesului pentru zona.

Traseul viitoarei autostrazi A3, proiect aflat in faza de implementare, va imbunatati conectivitatea municipiului Zalau catre: centrul Transilvaniei si municipiile Cluj-Napoca, Targu Mures, Sighisoara, Brasov; Bucuresti si granita de sud; Municipiul Oradea, vestul tarii, cu acces spre Europa Occidentala.

2.4 Circulația

2.4.1 Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene-dupa caz

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

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

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

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

Conectarea aeriană nu este directă, municipiul neavând aeroport.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

2.4.2 Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

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

2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

La nivel regional, municipiul Zalău este traversat:

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

2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriană

Regiunea de Nord-Vest dispune de un număr mare de aeroporturi comparativ cu alte regiuni europene însă acest lucru se datorează mobilității reduse intraregionale. În regiune există un număr de 4 aeroporturi: Cluj-Napoca, Oradea, Baia Mare și Satu Mare, dintre care primele trei sunt cuprinse în rețeaua TEN-T globală. Dintre acestea, Aeroportul Internațional Cluj-Napoca joacă un rol deosebit de important la nivel regional, preluând peste 90% din traficul total de pasageri. Traficul internațional de pasageri deține peste 80% din total pasageri, restul de aproape 20% fiind pasageri pe rute interne, fapt care atestă potențialul de „hub” pentru jumătatea nordică a României a acestui aeroport.

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

2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare

Municipiul Zalău este traversat de CF412 (Carei-Șarmășag-Zalău Nord- Jibou), linie nemodernizată și sub standardele Uniunii Europene, aflându-se la 88 km de Carei și 23 km de Jibou. Din punctul de vedere al rețelei de transport feroviar, municipiul Zalău nu reprezintă un punct de interes, principalul nod feroviar din județ fiind la Jibou. Legăturile pe calea ferată cu județele învecinate sunt deficitare atât cantitativ, cât și din

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

punct de vedere calitativ. Pe calea ferată, Zalău se află la 159 km de Cluj-Napoca, la 81 km de Baia Mare și la 124 km de Satu Mare. Rezultă astfel, o îngreunare a utilizării transportului feroviar pentru conectarea municipiului Zalău cu alte orașe mari din România datorită calității deficitare și cantității reduse ale acestui tip de deplasare.

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

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

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

2.4.6 Lucrări propuse, în limita zonei studiate

Se modernizează circulația conform documentațiilor întocmite pentru această zonă, pentru a putea realiza conexiuni atât la nivel auto, cât și pietonal, dar și în ceea ce privește transportul public (se vor face conexiunile astfel încât traficul generat de noua dezvoltare să nu împiedice traficul de tranzit din zonă etc.).

Apare necesitatea amenajării a două accese carosabile în incinta studiată, pentru a asigura accesul mijloacelor auto. Asadar, se ia în calcul amenajarea unui acces atât pentru public, cât și pentru riverani, în parcare ansamblului proiectat (parcare subterană și parcare supraterană), din Aleea Movileștilor înspre strada Tipografilor, pentru a asigura un bun flux necesar funcționării optime a ansamblului.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta, atât în parcare subterană propusă, cât și la nivelul solului, respectându-se prevederile HG nr. 525 și a normelor

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

locale. Se va asigura min. 1 loc de parcare/ apartament – spațiu altă destinație. Numărul estimat de parcări este de 40 locuri - 20 la nivelul demisolului si 20 locuri exterioare. Numărul parcărilor se va adapta la numărul final al spațiilor/ apartamentelor conform cerințelor minime (1 loc de parcare/ apartament – spațiu altă destinație). Dispunerea parcărilor exterioare este orientativă și se poate modifica în funcție de forma și dimensiunea finală a clădirii/ clădirilor.

Totalul locurilor de parcare va respecta NP 051-2012(Revizuire NP 051/2000), din care 4% dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati, si sunt propuse a fi pozitionate in proximitatea intrarilor. Locurile de parcare subterane destinate riveranilor vor fi delimitate fata de cele destinate publicului (daca acest lucru se va impune).

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

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

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

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

In prezent, pe amplasament exista o locuinta – constructie veche si 3 anexe gospodaresti fara acte, propuse spre desfiintare in vederea realizarii investitiei. In CF-uri nu sunt notate sarcini.

2.5.2 *Relationari intre functiuni*

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

2.5.3 *Gradul de ocupare al zonei cu fond construit*

Actualmente, conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul, pentru zona in discutie, sunt reglementati urmatorii indici urbanistici:

P.O.T. max. admis ISP2 (Conform PUG) = 40,00% (pt. Constructii administrative, financiar-bancare, cultura, comert)

C.U.T. max. admis ISP2 (Conform PUG) = 2,40

In urma desfiintarii constructiei existente pe amplasament, indicii urbansitici se vor prezenta astfel:

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

C.U.T. existent = 0,00

Prin PUZ, impreuna cu stabilirea unor reglementari necesare functionarii in conditii optime a unui Ansamblu cu functiuni mixte, amenajari exterioare si imprejmuire, se propun urmatorii indici urbanistici, neschimbati fata de situatia prezenta:

P.O.T. max. propus = 40,00%

C.U.T. max. propus = 2,40

2.5.4 *Aspecte calitative ale fondului construit*

In prezent, pe amplasament exista o locuinta – constructie veche si 3 anexe gospodaresti fara acte, propuse spre desfiintare in vederea realizarii investitiei. In CF nu sunt notate sarcini.

In urma aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Zalau, a prezentului PUZ, dupa obtinerea de catre beneficiar a Autorizatiei de Construire, pe amplasamentul

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII
VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

propus va funcționa un Ansamblu cu funcțiuni mixte în condiții optime, conform prezentei documentații.

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

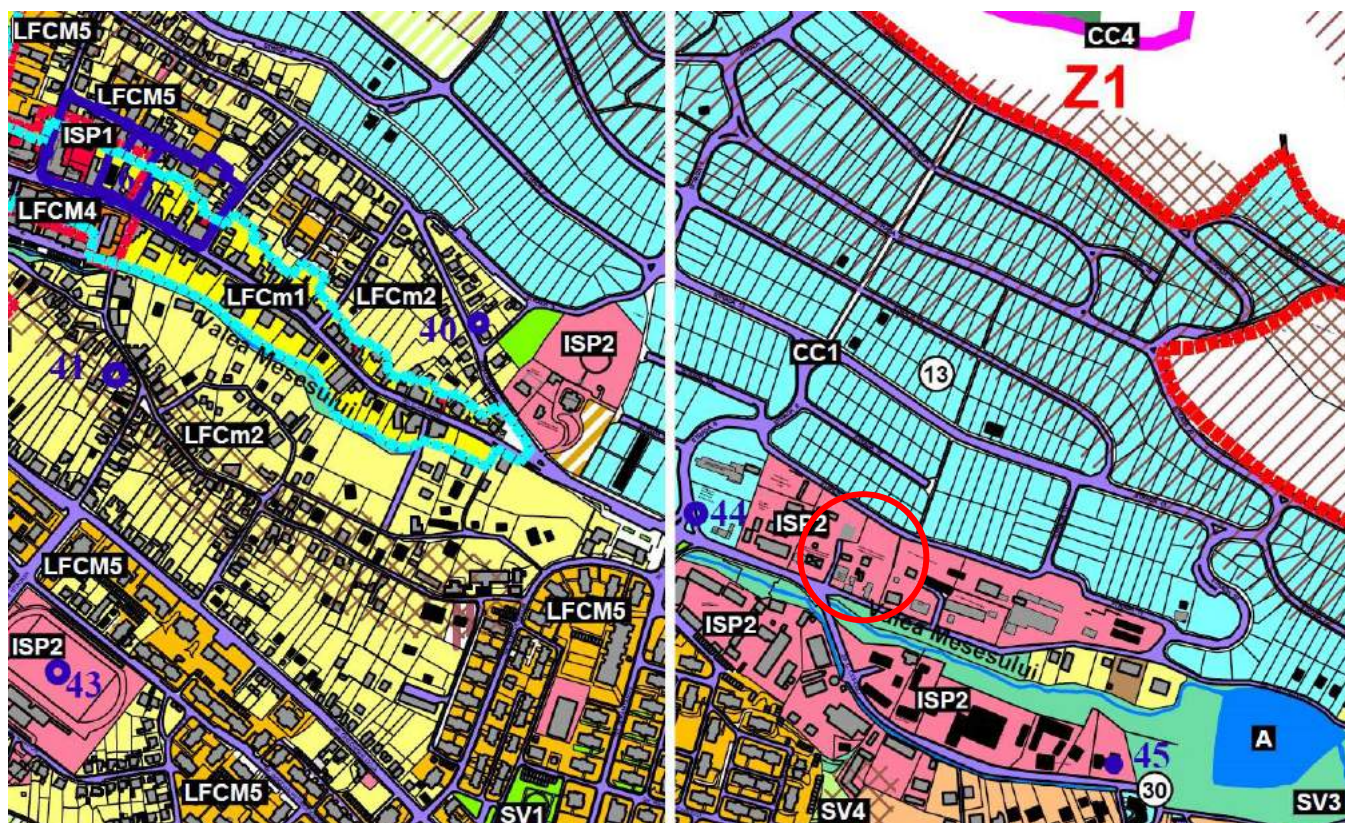
Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal vor avea *funcțiuni mixte* – spații comerciale/de servicii și apartamente de locuit.

2.5.6 Asigurarea cu spații verzi

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

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

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



2.5.8 Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, pentru zona studiată în prezenta documentație, nu s-au identificat disfuncționalități.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

Construcțiile vor fi obligate a respecta impunerile studiilor geotehnice cu masuri de protecție impuse.

2.6 Echiparea edilitară

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

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

Construcțiilor vor fi racordate la utilitățile urbane din zonă. Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvată în sistemul de canalizare existent în zonă.

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

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

a. Modul de asigurare și distribuție al apei potabile

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată de la rețelele publice existente pe strazile Tipografilor, respectiv Movileștilor. Alimentarea cu apă se poate realiza de pe strada Tipografilor prin intermediul unui bransament din conducte de PEID cu De 63 mm, camin de apometru amplasat la limita de proprietate și contor de apă Dn 50/20 mm, clasa de precizie C. Alimentarea cu apă se va putea realiza și de pe strada Movileștilor prin intermediul unui bransament din conducte de PEID cu De 63 mm, camin de apometru amplasat la limita de proprietate și contor de apă Dn 50/20 mm, clasa de precizie C. Pe rețeaua publică de alimentare cu apă de pe strada Tipografilor există doi hidranți exteriori de incendiu amplasați la 7, respectiv 45 m față de amplasamentul studiat. Aceștia sunt de tip subteran cu Dn 80 mm. Pe rețeaua din strada Movileștilor se propune instalarea unui hidrant exterior suplimentar, de tip suprateran cu

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

Dn 80 mm. Solutia tehnica de realizare a alimentarii cu apa va fi definitivata in urma obtinerii avizului de principiu eliberat de catre SC Compania de Apa Somes SA.

b. Modul de asigurare al apei calde curente

Prepararea apei calde menajere din incinta va fi realizata local cu ajutorul centralelor termice. Grupurile sanitare sunt finisate cu gresie ceramica portelanata antiderapanta si faianta, dotate cu obiecte sanitare si armaturi corespunzatoare unui standard ridicat.

c. Colectarea si indepartarea apelor uzate

Canalizarea menajera va fi realizata prin conducte din PVC SN8 de tip KG cu diametrul de 200 mm, cu asigurarea curgerii gravitationale. Pe traseul retelei de canalizare vor fi amplasate camine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 si SR 3051. Caminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevazute cu capace de vizitare carosabile. Imobilele vor fi racordate la reseaua de canalizare prin racorduri individuale din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 200 mm si camin propriu de racord. Panta de montare a conductelor va urmarii panta terenului, cu respectarea asigurarii vitezelor minime si maxime de curgere. In zonele in care nu se asigura conditia de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea camine de rupere de panta. Adancimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Reteaua de canalizare propusa pentru cele doua imobile, va fi conectata la cea existenta pe strada Tipografilor.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare ingropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 200/250 mm, guri de scurgere si camine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe ambele parti ale carosabilului si vor fi conectate la retea prin conducte din PVC cu diametrul de 160/200 mm. Conductele vor fi pozate sub adancimea minima de inghet. Curgerea apelor va fi realizata gravitational. Panta de montare a conductelor va urmarii panta terenului, cu respectarea

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

asigurarii vitezelor minime si maxime de curgere. In zonele in care nu se asigura conditia de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea camine de rupere de panta. Apele pluviale vor fi descarcate la torentul existent pe strada Tipografilor, paraul Koszoru.

Executia retelelor de alimentare cu apa si canalizare va fi realizata cu respectarea normelor si normativelor tehnice in vigoare. La realizarea acestor lucrari se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apa si canalizare din localitate, SC Compania de Apa Somes SA.

Apele accidentale provenite de pe suprafetele parcajelor vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseala si evacuate in reseaua de canalizare a orasului.

Toate apele deversate in reseaua publica de canalizare vor respecta normele prevazute in NTPA002 – 2002.

d. Alimentarea cu energie termica

Incalzirea imobilelor va fi realizata prin surse proprii utilizand combustibili gazosi si/sau pompe de caldura alimentate cu energie electrica. Echiparea zonei cu retele de gaze naturale se va realiza prin intermediul furnizorului din zona.

e. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica va fi asigurata de la postul de transformare existent in incinta D.S.V.S.A., prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. Pentru fiecare imobil va fi prevazuta o firida de distributie din care vor fi conectate blocurile de masura si protectie. Bransamentele electrice vor fi realizate prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran, iar blocurile de masura vor fi montate in exterior la parterul imobilelor. Solutia tehnica de realizare a alimentarii cu energie electrica in zona, va fi definitivata in urma obtinerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.

Zona va fi prevazuta cu iluminat public stradal, prin corpuri de iluminat eficiente energetic montate pe stalpi si racordate la sistemul public din zona.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

f.Telecomunicatii

Racordul telefonic se va realiza la rețelele existente in zona.

g.Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua existenta in zona.

h.Evacuarea rezidurilor menajere solide

Depozitarea gunoiului menajer se va face in spatiile special amenajate ce se vor amenaja in incinta sau in spatii amenajate de municipalitate conform legislatie, regulamente sau protocoale. Colectarea resturilor menajere si a diverselor deseuri se face in saci de material plastic, cu sortare prealabila, transportati cu ajutorul carucioarelor speciale la gospodaria de gunoi. Deseurile sunt depozitate in europubele de unde sunt ridicate periodic, conform contractului incheiat de catre beneficiar cu societatea specializata. Evacuarea gunoiului si a resturilor menajere nu se intersecteaza cu fluxul de aprovizionare – preparare – servire produse alimentare (in cazul spatiilor de alimentatie publica).

2.6.2 Principalele disfunctionalitati

In zona nu s-au identificat disfunctionalitati din punct de vedere al echiparii edilitare.

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 Relatia cadrul-natural – cadru construit

Planul Urbanistic Zonal urmareste ca amplasamentul constructiei prevazuta a se realiza in zona studiata si incadrarea solutiei adoptate in cadrul natural/construit.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

2.7.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona nu prezinta fenomene de riscuri naturale; de asemenea ea este ferita pana in prezent de factori poluanti. Nu au fost inregistrate alunecari active sau inundatii .

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

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

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

Igiena evacuării gunoaielor implica solutionarea optima a colectarii si depozitarii deseurilor menajere, astfel incat sa nu fie periclitata sanatatea oamenilor.

2.7.2.1 PROTECTIA MEDIULUI

Sursele de poluare zonala sunt reprezentate, in special, prin produse de ardere a carburantilor in motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi in suspensie, aldehide, hidrocarburi volatile, plumb). Influenta acestora va fi mult diminuată prin proiectarea de spatii verzi. In zona studiata se vor executa plantari de arbori si arbusti, conform unor viitoare proiecte de amenajare peisagera. Deseurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a functionarii viitoarelor constructii, vor fi preselectate si depozitate in containere inchise si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate si sunt detaliate mai jos. Se va respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului.

Protectia calitatii apelor:

Pe timpul executiei: Pe timpul executiei se urmareste minimizarea consumului de apa prin utilizarea rationala a apei, cat si decantarea apelor uzate in reseaua publica fara poluanti. Pe timpul transportului pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apa cu impuritati din sol, astfel incat sa nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

Sursele de poluare pot fi numai in situatii accidentale, fisurarea canalizarii si infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substantelor chimice interzise din neglijenta personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele si legislatia in vigoare dar si cei care lucreaza sub-anteprenor.

Pe timpul functionarii: Asa cum a fost prezentata la capitolul **Utilitati** evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea in retea publică stradală.

In vederea protejării calitatii apei ce ar putea avea de suferit in urma desfasurării activitatii de spalatorie auto, inainte de caminul de racord atat apele pluviale cat si apele menajere provenite in urma procesului de spalare vor fi trecute prin statie de deznisipare si separare hidrocarburi.

Pentru parcaje, apele pluviale vor fi preluate prin intermediul sistemului de tip Geiger si evacuate in retea de canalizare a orasului. Toate apele deversate in retea publică de canalizare vor respecta normele prevazute in NTPA002 – 2002.

Protectia aerului:

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

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

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

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

-Respectarea programului de functionare avizat de Primaria Municipiului Zalau.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

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

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

Protectia impotriva radiatiilor:

Nu este cazul

Protectia solului si a subsolului:

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

- imprejmuire cu gard a incintei organizarii de santier; delimitarea fizica se va face astfel cu exactitate pentru a nu produce distrugerii inutile de teren;
- alimentarea cu carburanti, repararea si intretinerea mijloacelor de transport si a utilajelor folosite pe santier se vor face numai la societati specializate si autorizate;
- se vor evita pierderile de carburanti sau lubrifianti la stationarea utilajelor; astfel ca, toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;
- organizarea de santier va dispune de toalete ecologice, iar constructorul va avea in vedere intretinerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firma autorizata;
- la parasirea incintei organizarii de santier, rotile autovehiculelor se vor curata pe rampa spalare auto;
- constructorul va trebui sa respecte conditiile de mediu si de executie a lucrarilor impuse prin caietul de sarcini pentru realizarea lucrarilor. Prevenirea oricarei poluari accidentale prin instruiiri periodice si fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de cate ori este nevoie.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

Pe timpul functionarii:

Asa cum am aratat si in cazul protectiei apelor ,impotriva materiilor organice provenite in urma desfasurarii acestui gen de activitate care ar putea sa contribuie la contaminarea solului si subsolului, s-au luat masuri prin realizare a unui separator pentru preintampinarea contaminarii solului si a subsolului. Apele reziduale provenite de la spalatoria auto vor fi intai trecute prin separator si apoi dirijate catre reseaua de canalizare a orasului.

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

- Poluarea spatiului verde de catre persoane rau intentionate cu deseuri solide sau lichide;
- Fisurarea retelei de canalizare prost executata.

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

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

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

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

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

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

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

Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:

Pe timpul executiei: Se vor utiliza substante chimice precum: vopsea, grunduri, vaseline etc. Se incearca folosirea acestor produse din ce in ce mai ecologice pentru mediu inconjurator dar si protejand personalul angajat. Este interzisa devesarea resturilor de substante chimice la canalizare sau direct pe sol, cat si reutilizarea ambalajelor dupa consumarea produselor.

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

2.8 Opțiuni ale populației

Populatia din zona nu este afectata negativ de schimbarea statutului functional pentru suprafata de teren studiat. Beneficiarii contribuie la dezvoltarea urbanistica a zonei si a localitatii si la crearea de noi locuri de munca, aspecte importante in contextul actual.

Documentația PUZ va respecta Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Regulamentul Local de Urbanism și celelalte Legi, Norme și Normative specifice documentațiilor de urbanism.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII
 VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În conformitate cu prevederile P.U.G., studiul topografic și studiul geotehnic, cât și cu punctele de vedere ale beneficiarului s-au stabilit următoarele necesități:

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

3.2 Prevederi ale P.U.G.-Planului Urbanistic General (P.U.Z.-Planului Urbanistic Zonal Ferma Pomicola Mesesul)

Conform Regulamentului Local de Urbanism, PUG 2010, acesta se află în zona instituțiilor și serviciilor de interes public (ISP), Subzona instituțiilor și serviciilor de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate (ISP2), în zonă mixtă – comercială/de servicii și rezidențială.

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

3.4 Modernizarea circulației

S-a prezentat în capitolul 2.4. – CIRCULAȚIA.

3.5 Zonificare funcțională – Reglementări, Bilanț teritorial, Indici urbanistici

Amplasamentul pentru care se solicită schimbarea destinației, din zona instituțiilor și serviciilor de interes public (ISP), Subzona instituțiilor și serviciilor de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate (ISP2), în zonă mixtă – comercială/de servicii și rezidențială, este alcătuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **2.700,00 m²** compus dintr-o parcelă înscrisă în Cf. Nr. 73420, rezultat

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

din alipirea a două parcele CF. NR. 66363, nr. Cad. 66363 in suprafata de 1.000,00 mp respectiv in CF. NR. 71858, nr. cad. 71858 in suprafata de 1700mp, aflate in proprietatea beneficiarului.

Accesul se face atat din strada Tipografilor (situata la sud-vest), cat si din Aleea Movilestilor (situata la nord-est). In prezent, pe amplasament exista o locuinta – constructie veche si 3 anexe gospodaresti, propuse spre desfiintare in vederea realizarii investitiei. In CF-uri nu sunt notate sarcini.

Etape ale dezvoltarii propuse:

1. Proiectul consta in realizarea unui complex cu functiuni mixte – comercial/de servicii si rezidential si a amenajarilor exterioare conexe (aprovizionare, parcare si spatiu pietonal).

Regimul de înălțime maxim admis va fi de **S/D+P+4E** și va adăposti spații pentru spații comerciale, magazine de prezentare, magazine alimentare sau mixte, spații de alimentație publică, restaurante, cafenele, birouri pentru servicii sau similar, respectiv locuinte la nivelurile superioare. In cazul in care ne se va fi posibila amenajarea locurilor de parcare la nivelul solului, se vor organiza locuri de parcare la nivelul subsolului/ demisolului.

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

Structura de rezistenta se va executa pentru cea mai avantajoasa varianta din punct de vedere tehnic si economic. Inchiderile se vor executa cu blocuri de zidarie de caramida cu goluri verticale sau BCA, iar compartimentarile din panouri usoare din ghips-carton si blocuri de BCA/ caramida cu goluri verticale.

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

Se vor asigura termoizolatii corespunzatoare pentru elementele care au potential de pierderi de caldura ridicata (elemente structurale din beton/ beton armat). Se vor asigura

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

cerintele privind securitatea la incendiu a materialelor utilizate pentru elementele structurale si nestructurale.

2. Realizarea de parcuri supraterane, amenajarea incintei cu spatii verzi plantate, alei carosabile si pietonale, imprejmuirea terenului, amplasare semnale publicitare, amplasare post trafo, bransare la utilitati, organizare de santier si amenajare accese.

Indici urbanistici propuși

- Suprafata totala de teren (dupa alipire)	St. = 2.700,00 mp.
- Suprafata construita	Sc. ~ 1.060,00 mp.
- Suprafata desfasurata	Sd. ~ 6.400,00 mp
- POT propus:	39,259 %
- CUT propus:	2,37

Prin PUZ, impreuna cu stabilirea unor reglementari necesare functionarii in conditii optime a unui ansamblu cu functiuni mixte, amenajari exterioare si imprejmuire, se propun urmatoorii indici urbanistici, neschimbati fata de situatia prezenta:

P.O.T. max. propus = 40,00%

C.U.T. max. propus = 2,40

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa potabila va fi realizata de la retelele publice existente pe strazile Tipografilor, respectiv Movilestilor. Alimentarea cu apa se poate realiza de pe strada Tipografilor prin intermediul unui bransament din conducte de PEID cu De 63 mm, camin de apometru amplasat la limita de proprietate si contor de apa Dn 50/20 mm, clasa de precizie C. Alimentarea cu apa se mai poate realiza și de pe strada Movilestilor prin intermediul unui bransament din conducte de PEID cu De 63 mm, camin de apometru amplasat la limita de proprietate si contor de apa Dn 50/20 mm, clasa de precizie C. Pe rețeaua publică de alimentare cu apă de pe strada Tipografilor exista doi hidranti exteriori de incendiu amplasati la 7, respectiv 45 m fata de

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

amplasamentul studiat. Acestia sunt de tip subteran cu Dn 80 mm. Pe rețeaua din strada Movileștilor se propune instalarea unui hidrant exterior suplimentar, de tip suprateran cu Dn 80 mm. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

3.6.2 *Canalizare menajeră*

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC SN8 de tip KG cu diametrul de 200 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate camine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Caminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de canalizare prin racorduri individuale din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 200 mm și camin propriu de racord. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea camine de rupere de panta. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețeaua de canalizare propusă pentru cele două imobile, va fi conectată la cea existentă pe strada Tipografilor.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 200/250 mm, guri de scurgere și camine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe ambele părți ale carosabilului și vor fi conectate la rețea prin conducte din PVC cu diametrul de 160/200 mm. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea camine de rupere de panta.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

Apele pluviale vor fi descarcate la torentul existent pe strada Tipografilor, paraul Koszoru.

Executia retelelor de alimentare cu apa si canalizare va fi realizata cu respectarea normelor si normativelor tehnice in vigoare. La realizarea acestor lucrari se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apa si canalizare din localitate, SC Compania de Apa Somes SA.

Apele accidentale provenite de pe suprafetele parcajelor vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseala si evacuate in reseaua de canalizare a orasului.

Toate apele deversate in reseaua publica de canalizare vor respecta normele prevazute in NTPA002 – 2002.

3.6.3 Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica va fi asigurata de la postul de transformare existent in incinta D.S.V.S.A., prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. Pentru fiecare imobil va fi prevazuta o firida de distributie din care vor fi conectate blocurile de masura si protectie. Bransamentele electrice vor fi realizate prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran, iar blocurile de masura vor fi montate in exterior la parterul imobilelor. Solutia tehnica de realizare a alimentarii cu energie electrica in zona, va fi definitivata in urma obtinerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.

Zona va fi prevazuta cu iluminat public stradal, prin corpuri de iluminat eficiente energetic montate pe stalpi si racordate la sistemul public din zona.

Conectarea la retelele de telecomunicati ale furnizorilor din zona se va realiza prin trasee de cabluri pozate ingropat.

3.6.4 Alimentare cu agent termic

Incalzirea imobilelor va fi realizata prin surse proprii utilizand combustibili gazosi si pompe de caldura alimentate cu energie electrica. Echiparea zonei cu retele de gaze naturale se va realiza prin intermediul furnizorului din zona.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

3.6.5 Gospodarie comunală

Depozitarea gunoiului menajer se va face in spatiile special amenajate ce se vor amenaja in incinta sau in spatii amenajate de municipalitate conform legislatie, regulamente sau protocoale. Colectarea resturilor menajere si a diverselor deseuri se face in saci de material plastic, cu sortare prealabila, transportati cu ajutorul carucioarelor speciale la gospodaria de gunoi. Deseurile sunt depozitate in europubele de unde sunt ridicate periodic, conform contractului incheiat de catre beneficiar cu societatea specializata. Evacuarea gunoiului si a resturilor menajere nu se intersecteaza cu fluxul de aprovizionare – preparare – servire produse alimentare (in cazul spatiilor de alimentatie publica).

3.7 Protecția mediului

Activitatea propusa nu va avea un impact negativ asupra mediului.

3.8 Obiective de utilitate publică

Sunt prezentate in planșa corespunzatoare.

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea urbanistica propune determinarea conditiilor si a reglementarilor necesare realizarii construirii unui *ansamblu cu functiuni mixte – spatii comerciale/de servicii si apartamente de locuit*, amenajarea zonei cu circulatii auto si pietonale, spatii verzi, cat si realizarea numarului necesar de locuri de parcare necesare obiectivului propus, toate conform legislatiei in vigoare, in spiritul solutionarii corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot aparea ulterior.

Planul urbanistic zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, rezultate din analiza situatiei existente si solutionarea disfunctionalitatilor inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodata amplasamentul constructiilor prevazute a se realiza in zona studiata si incadrarea solutiei adoptate in ansamblul natural. Se urmareste analizarea si solutionarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii si functionarii

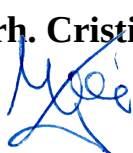
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

corecte a unui ansamblu cu functiuni mixte – spatii comerciale/de servicii si apartamente de locuit, cu spatiile aferente acestuia.

In conformitate cu prevederile P.U.G, s-au stabilit urmatoarele necesitati:

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

Întocmit,
 stud. arh. Cristian-Andrei MOISI




Verificat,
 arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

REGULAMENT LOCAL DE URABNISM (RLU)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1 ROLUL RLU

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

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

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

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

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

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

2 BAZA LEGALĂ

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administratiei Publice si MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Ord. de Urgență a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecție mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mică;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animal;

- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protecția animalelor în timpul sacrificării și uciderii

- ORDIN nr. 57 din 24 iunie 2010 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităților care produc, procesează, depozitează, transportă și/sau distribuie produse de origine animală.

Planul urbanistic zonal constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și soluționarea disfuncționalităților inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodată amplasamentul construcțiilor prevăzute a se realiza în zona studiată și încadrarea soluției adoptate în ansamblul natural. Se urmărește analizarea și soluționarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii și funcționării corecte a unui *ansamblu cu funcțiuni mixte – spații comerciale/de servicii și apartamente de locuit*, cu spațiile aferente acestuia.

3 DOMENIUL DE APLICARE

Amplasamentul pentru care se solicită schimbarea destinației, din zona instituțiilor și serviciilor de interes public (ISP), Subzona instituțiilor și serviciilor de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate (ISP2), în zona mixtă – comercială/de servicii și rezidențială, este alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **2.700,00 m²** compus dintr-o parcelă înscrisă în Cf. Nr. 73420, rezultat din alipirea a două parcele CF. NR. 66363, nr. Cad. 66363 în suprafața de 1.000,00 mp respectiv în CF. NR. 71858, nr. cad. 71858 în suprafața de 1700mp, aflate în proprietatea beneficiarului. Accesul se face atât din strada Tipografilor (situată la sud-vest), cât și din Aleea Movileștilor (situată la nord-est). În prezent, pe amplasament există o locuință – construcție veche și 3 anexe gospodărești fără acte, propuse spre desființare în vederea realizării investiției. În CF-uri nu sunt notate sarcini.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

Tema proiectului este întocmirea unei documentatii de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea conditiilor si a reglementarilor necesare realizarii construirii unui *ansamblu cu functiuni mixte – spatii comerciale/ alimentatie publica/ servicii sau similare si apartamente de locuit*, amenajarea zonei cu circulatii auto si pietonale, spatii verzi, cat si realizarea numarului necesar de locuri de parcare necesare obiectivului propus, toate conform legislatiei in vigoare, in spiritul solutionarii corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot aparea ulterior.

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

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

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

- Lucrări ce necesită autorizatie de construire

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

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum si orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la constructiile private se vor realiza pe baza de certificat de urbanism si autorizatie de construire, cu avizele specifice cerintelor de calitate ale constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate.

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile legii, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.

- Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene;

- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.

- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Emisii atmosferice

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

- Se vor respecta condițiile stabilite de autoritățile competente. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomote și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot a personalului angajat

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

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

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII
 VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicată (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cât și Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000.

Zone construite protejate

În zona nu există construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

În zona nu există situri arheologice.

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

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

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

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

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

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

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

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

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

6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice. In cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente. Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

- Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.
- Retragera față de limitele parcelei se va face conform indicatiilor din plansa de Reglementări urbanistice, zonificare.
- Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil si ale prezentului Regulament local de urbanism.
- Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.
- Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.
- Amplasarea fata de caile de comunicatie a constructiilor/perdelelor de protectie se va face astfel incat sa nu fie periclitata vizibilitatea participantilor la trafic.

7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII
 VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

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

8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Noile branșamente vor fi realizate subteran.

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

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

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

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

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

9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

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

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

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

- conditiile cadrului natural;
- functiunea principala a zonei care sunt amplasate;
- folosinta terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea, modul de dezvoltare istorica, functiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare (până la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și bazine etanse vidanjabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter porvizoriu până la realizarea rețelilor edilitare publice (nu se aplica in cazul de fata).

Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII
VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

mai mult de două niveluri cladirile imediat învecinate. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor va exprima caracterul și reprezentativitatea zonei.

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

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

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

Spații verzi și plantate

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

Împrejmuiri

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

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente cladirilor și/sau integrării cladirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

In cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă este cea a unităților comerciale și de servicii / locuire.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE – Subzona Funcțiunilor Mixte (unități comerciale / de servicii și locuire) – **FM-BVA**.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE

1 GENERALITĂȚI

Art. 1 – ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE – Subzona Funcțiunilor Mixte (unități comerciale / de servicii și locuire) – **FM-BVA**.

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei: Proiectul constă in realizarea unui complex cu funcțiuni mixte – comercial/de servicii sau similar și rezidențial și a amenajărilor exterioare conexe (aprovizionare, parcare și spațiu pietonal).

Funcțiunile dominante vor fi:

- Locuințe colective (apartamente de locuit);
- Aparthotel;
- Servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei cu caracter central, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- Restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII
VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

- Agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinarie etc.
- Poșta și telecomunicații;
- Edituri, centre media;
- Activități asociative diverse;
- Biblioteci, mediateci;
- Centre de recreere în spații acoperite;
- Cabinete medicale, consultații sau similar
- Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar;
- Centre comerciale, magazine cu piață interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- Parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată;
- Birouri;
- Funcțiuni specifice zonei, etc.

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

2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

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

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții

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

Art. 6 – Utilizări interzise

- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- abatoare;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros/ de substanțe inflamabile sau toxice/ materiale refolosibile;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art. 7 – Interdicții temporare de construire se stabilesc:

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

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

3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile parcelele având minim 1.200,00 mp și un front la stradă de minim 30,00 m.

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

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

- 13 m din axul drumului pentru DN;
 - 12 m din axul drumului pentru DJ;
 - 10 m din axul drumului pentru DC;
 - 20 m din marginea ecartamentului pentru CF;
- pe fiecare parte a acestora.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

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

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 5,00 m față de toate limitele (principala, laterale și posterioara); amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele, $D=1/2 \times H$).

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

Distanțele minime față de clădirile învecinate este de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m. Construcțiile învecinate în raport cu obiectul propus (bloc de locuințe) respectă această prevedere.

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

Art. 12 Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale

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

Art. 13 Circulații/ accese carosabile

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

Art. 14 Circulații/ acces pietonale

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

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

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

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

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

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

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

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

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm. Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / porților situate la parterul clădirilor.

Art. 15 Necesarul de parcaje

Totalul locurilor de parcare va respecta NP 051-2012(Revizuire NP 051/2000), din care 4% dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati, si sunt propuse a fi pozitionate in proximitatea intrarilor, conform planului de situatie anexat documentatiei. Locurile de parcare subterane destinate riveranilor vor fi delimitate fata de cele destinate publicului. Se estimeaza un număr de 34 de apartamente și un număr de

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII
 VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAAMENTE UTILITATII, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

aprox. 6 spații cu altă destinație (zona de parter). Pentru fiecare apartament se va asigura min. 1 loc de parcare, rezultând un nr. total de parcuri de 34 (14 supraterane și 20 subterane – subsol/demisol) - zona rezidențială. Pentru zona comercială se vor mai asigura un nr. de aprox. 6 locuri.

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis va fi de **S/D+P+4E** și va adăposti spații pentru spații comerciale, magazine de prezentare, birouri pentru servicii sau similar, respectiv locuințe la nivelurile superioare. În cazul în care ne se va fi posibilă amenajarea locurilor de parcare la nivelul solului, se vor organiza locuri de parcare la nivelul demisolului. Înălțimea construcțiilor la streșină/ atic va fi la max. +15,00m.

Art. 17 Aspectul exterior al clădirilor

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art. 18 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/ subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

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

Art. 19 Spatii plantate

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

Art. 20 Împrejmuiri

Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 1,50 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 40,00 %.

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

CUT = max. 2,40.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

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

Întocmit,

stud. arh. Cristian Andrei MOISI



Verificat,

arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN





PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII
VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

I. ANEXA Nr. 1

la regulament

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

1.1 Construcții administrative

Sediul Parlamentului

Sediul Presedinției

Sediul Guvernului

Sediul Curții Supreme de Justiție

Sediul Curții Constituționale

Sediul Consiliului Legislativ

Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

Sedii de prefecturi

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

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

Sedii de primării

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

Sedii de partid - sediul central

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

- filiale

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

Amplasament: municipii, orase, resedințe de comuna, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orase, resedințe de comuna, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

Sedii de birouri

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

1.2 Construcții financiar-bancare

Sediul Bancii Naționale a Romaniei - sediul central

Amplasament: capitala Romaniei, în zona centrala
Amplasament: sectoarele municipiului Bucuresti, municipii resedința de județ, municipii, orase, în zona centrala.

Sedii de banci - sediul central

Amplasament: capitala Romaniei, municipii resedința de județ, în zona centrala.

- filiale

Amplasament: sectoarele municipiului Bucuresti, municipii si orase, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

Sedii de societati de asigurari (de bunuri, de persoane), burse de valori si marfuri

Amplasament: în zona centrala/de interes.

1.3 Construcții comerciale

Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

Magazin general Amplasament: în zona centrala/zona rezidențiala/centrul de cartier

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrala/zona rezidențiala/centrul de cartier.

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

Piața agroalimentară

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

Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

Alimentație publică

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

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

Servicii

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

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

Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

1.4 Construcții de cult

Lacase de cult

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

Manastiri

Schituri

Amplasament: în afara localităților.

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

Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5 Construcții de cultura

Expoziții

Muzee

Biblioteci

Cluburi

Sali de reuniune

Cazinouri

Case de cultura

Centre si complexe culturale

Cinematografe

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

Sali polivalente

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

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

Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 Construcții de învățământ

Învățământ prescolar (grădinițe)

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

Scoli primare

Scoli gimnaziale

Licee

Scoli postliceale

Scoli profesionale

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

Învățământ superior

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

1.7 Construcții de sanatate

Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

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

Amplasament: în zona destinata dotarilor pentru sanatate, în funcție de profilul spitalului.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII
 VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe.

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

Leagăne de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești.

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

1.8 Construcții și amenajări sportive

Complexuri sportive

Stadioane

Sali de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

Sali de competiții sportive (specializate sau polivalente)

Patinoare artificiale

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement

Poligoane pentru tir

Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9 Construcții de agrement

Locuri de joacă pentru copii

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

Amplasament: în cadrul zonei de locuit.

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

Parcuri

Scuaruri

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

1.10 Construcții de turism

Hotel * *****

Hotel-apartament * *****

Motel * **

Vile ** *****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

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

Bungalouri * ***

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

Cabane categoria * ***

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

Campinguri * *****

Sate de vacanța ** ***

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum si de orice alte elemente care ar putea pune în pericol

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

securitatea turistilor (linii de înalta tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11 Construcții de locuințe

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

II. ANEXA Nr. 2

la regulament

2 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste în funcție de destinația zonei în care urmeaza sa fie amplasata construcția si de condițiile de amplasare în cadrul terenului, dupa cum urmeaza:

2.1 Destinația zonei în care urmeaza sa fie amplasata construcția:

Zone centrale - 80%

Zone comerciale - 85%

Zone mixte - 70%

Zone rurale - 30%

Zone rezidențiale

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

Zone industriale - pentru cele existente

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

Zone de recreere

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

2.2 Condiții de amplasare în cadrul terenului

Construcții de cultura si alte construcții ce cuprind sali de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, avand un numar de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafața de 0,6 m²/loc, în

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adauga suprafața necesara spațiilor verzi si plantațiilor, dimensionata conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de construcție;
- zona curții de recreație, de regula asfaltata;
- zona terenurilor si instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv gradina de flori.

Pentru învățământul prescolar (gradinițe) se va asigura o suprafața minima de teren de 22 m2/copil, iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafața minima de 20 m2/elev.

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

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.

Construcții de sanatate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ si de protecție.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

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

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

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

Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specificate de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII
 VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

III. ANEXA Nr. 3

la regulament

3 ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

3.2 - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

3.3 - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcții de cultura

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

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

nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5 - Construcții de învățământ

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

Bibliotecile, salile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

3.6 - Construcții de sanătate

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

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

3.6.2 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeasi orientare pentru cabinete, laboratoare si servicii tehnice.

3.6.3 - Dormitoarele si spațiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7 - Construcții si amenajari sportive

Vor fi luate masuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport.

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

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

3.8 - Construcții de agrement

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

3.9 - Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomanda orientarea nord a spațiilor tehnice si a anexelor.

3.10 - Construcțiile de locuințe

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

ANEXA Nr. 4

la regulament

4 ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se vor face astfel încat sa nu afecteze fluența circulației.

4.1 - Construcții administrative

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

- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:
 - accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;
 - accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial.

4.1.2 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinației si capacității acestora, avandu-se în vedere separarea de circulația publica.

4.2 - Construcții financiar-bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de cladiri financiar-bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

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

4.3 - Construcții comerciale

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

4.3.2 - În funcție de destinația si capacitatea construcției vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje în interiorul amplasamentului;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII
 VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5 - Construcții de cultură

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

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

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

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

4.6 - Construcții de învățământ

4.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

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

4.7 - Construcții de sanătate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de construcții de sanătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sanătății, salubrității și P.S.I.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

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

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

4.8 - Construcții si amenajari sportive

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

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

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

4.9 - Construcții si amenajari de agrement

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

4.10 - Construcții de turism

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

4.11 - Construcții de locuințe

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura si supralargiri pentru manevre de întoarcere la capat.

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

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capat.

4.11.3 - Locuințele colective cu acces si lot folosit în comun vor fi prevazute cu:

- accese carosabile pentru locatari;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje si garaje.

4.12 - Toate categoriile de construcții

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

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

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere în permanență.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

ANEXA Nr. 5

la regulament

5 PARCAJE

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

5.1 - Construcții administrative

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

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

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

5.2 - Construcții financiar-bancare

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

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

5.3 - Construcții comerciale

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

- un loc de parcare la 200 m² suprafața desfasurata a construcției pentru unități de pana la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafața desfasurata a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

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

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

5.4 - Construcții de cult

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

5.5 - Construcții culturale

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

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

5.6 - Construcții de învățământ

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

5.7 - Construcții de sanatate

5.7.1. Pentru construcții de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

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

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

5.8 - Construcții sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, dupa cum urmeaza:

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

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

5.9 - Construcții si amenajari de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje în funcție de capacitatea construcției, cate un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

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

5.10 - Construcții de turism

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

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

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

5.11 - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

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

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

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevazute parcaje în funcție de specificul activității, dupa cum urmeaza:

- activități desfasurate pe o suprafata de 10 – 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfasurate pe o suprafata de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafata de 100 m².

5.13 - Pentru construcții ce înglobeaza spații cu diferite destinații,

pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

ANEXA Nr. 6

La regulament

6 SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative si financiar-bancare

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

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

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

6.2 - Construcții comerciale

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

6.3 - Construcții de cult

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

6.4 - Construcții culturale

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

6.5 - Construcții de sanatate

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

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
 AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
 VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

- parc organizat cu o suprafața de 10-15 m²/bolnav.

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

6.6 - Construcții si amenajari sportive

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

6.7 - Construcții de turism si agrement

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

6.8 - Construcții de locuințe

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

6.9 - Construcții industriale

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



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII
VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr. 73420, Nr. Cad. 73420

CAPITOL C. PIESE DESENATE

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



ZALAU, 2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 27 din 14.01.2020

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

Ca urmare a cererii nr. 1144 din 10.01.2020 adresată de RAD LUDOVICA, cu domiciliul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal strada TIPOGRAFILOR nr. 5 bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail,

Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal strada TIPOGRAFILOR nr. 5 bl. sc. et. ap.

sau identificat prin Plan de încadrare în zonă conform P.U.G. 2010 Zalău; Plan de situație;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.14/2006, faza PUG, aprobată prin Hotărârea CONSILIULUI LOCAL ZALAU nr. 117/17.05.2010,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numitei Rad Ludovica, după cum urmează: teren înscris în C.F. nr. 66363 Zalău, nr. cad. 66363, în suprafață de 1.000,00 mp cu casă și teren înscris în C.F. nr. 67485 Zalău, nr. top. 1131/1, 1128/2, 1129/2, 1130/2, în suprafață de 1.700,00 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău; În C.F.-uri nu sunt notate sarcini; Accesul se realizează atât din str. Tipografilor cât și din al. Moleștilor

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform PUG Zalău 2010 - ISP2 - subzona instituții și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei contruite protejate; Imobilul se află în zona "A" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău; Categoria de folosință conform C.F. nr. 66363 Zalău - curți construcții 725,00 mp și arabil 275,00 mp iar conform C.F. nr. 67485 Zalău - altele;

3. REGIMUL TEHNIC:

Funcțiunea dominantă: instituții și servicii de interes public existente și propuse: administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț, servicii; Funcțiuni complementare: circulație pietonală, a cicliștilor și rutieră, parcări și garaje publice subterane, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară; Utilizări interzise: unități productive poluante sau incomode prin trafic generat, unități agro-zootehnice, adăposturi pentru animale, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură, depozite en-gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. CARACTERISTICILE PARCELELOR: sunt considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în următoarele prevederi: dimensiunea minimă a parcelei este de 500,00 mp cu un front minim la stradă de 15,00 m în cazul fronturilor continue și 18,00 m în cazul fronturilor discontinue. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentuș de pe latura opusă a străzii. ÎMPREJMUIRI: vor fi transparente cu înălțimea de maximum 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 30,00 cm; împrejmuirea se va dubla cu gard viu. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR: se va stabili prin PUZ/PUD, înălțimea maximă admisibilă nu va depăși distanța dintre aliniamente. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT) POTmax.=50% pentru construcții și amenajări sportive; POTmax.=40% pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț; POTmax.=35% pentru construcții de turism; POTmax.=25% pentru construcții de învățământ și culte; POTmax.=20% pentru construcții de sănătate și asistență socială. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUTmax.=2,40 ADC/mp.teren (12,00 m la cornișă/streașină

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru:

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

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă ☒ gaze naturale
☒ canalizare ☒ telefonizare
☒ alimentare cu energie electrică ☒ salubritate
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Elaborarea PUZ se va face în baza avizului de oportunitate emis de Arhitectul Șef; Studiu de fundamentare în vederea eliberării avizului de oportunitate, întocmit conf. Legii 350/2001, art.32, alin. (3); Conform art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001 - privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (DTAC) se poate întocmi după aprobarea documentației de urbanism (PUZ) de către Consiliul Local al Municipiului Zalău; Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau servizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019;

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Aviz comisie de urbanism; Documentație cadastrală în "Stereo '70" cu inventar de coordonate (și pe suport electronic) vizat de O.C.P.I.; O.C.P.I. (aviz de începere a lucrărilor topografice și proces verbal de recepție lucrări); Punct de vedere I.S.U.; Aviz S.G.A.;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Studiu geotehnic.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxă aviz Comisia de Urbanism; Costuri conform Art. 59, alin. (2) din Regulamentul Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,
Claudia Florica Ardelean

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de 32,00 lei, conform chitanței nr. 101440031 din 10.01.2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de 15.01.2020

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Întocmit,
Szilvia Marian

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 24.01.2021 până la data de 24.01.2022

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.



SECRETAR GENERAL,
FĂZACAS MARINA
BIANCA

ARHITECT ȘEF,
ARH. PETRE VLAD
ANDREI

ȘEF SERVICIU,
ING. GĂVRĂ TEREZIA

Data prelungirii valabilității 08.12.2020

Achitat taxa de 9,60 lei conform chitanței nr. 2611220048 din 26.11.2020

Transmis solicitantului la data de 12.01.2021 direct/ prin poștă

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

**OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LANGĂ TRIBUNALUL Sălaș...**

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: ANSAMBLUL BVA DESIGN S.R.L.

Sediu social: Municipiul Zalău, Strada GHEORGHE POP DE BĂSEȘTI, Nr. 36, Județ Sălaj

Activitatea principală: 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

Cod Unic de înregistrare: 36563390

din data de: 26.09.2016

Nr. de ordine în registrul comerțului: J31/514/26.09.2016

Data eliberării:

28.SEP. 2016

DIRECTOR,

Laura Eugenia VĂDAN



Seria B Nr. 3322410

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73420 Zalau

Nr. cerere	26187
Ziua	17
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105282478



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalau, Str Tipografilor, Nr. 5, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	73420	2.700	Teren împrejmuit; Teren intravilan împrejmuit cu gard plasa de sarma.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	73420-C1	Loc. Zalau, Str Tipografilor, Nr. 5, Jud. Salaj	S. construita la sol:123 mp; CASĂ

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24454 / 07/06/2021		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2705, din 25/08/2020 emis de N.P. CRECAN Flavia Monica;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, prin cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1000/2700 1) ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL , CIF:36563390 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 66363/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 28489 din 26/08/2020;	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, prin cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL , CIF:36563390 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 66363/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 28489 din 26/08/2020;	A1.1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2705, din 25/08/2020 emis de notar public Crecan Flavia-Monica;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEprin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1700/2700 1) ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL , CIF:36563390 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 71858/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 28490 din 26/08/2020;	A1

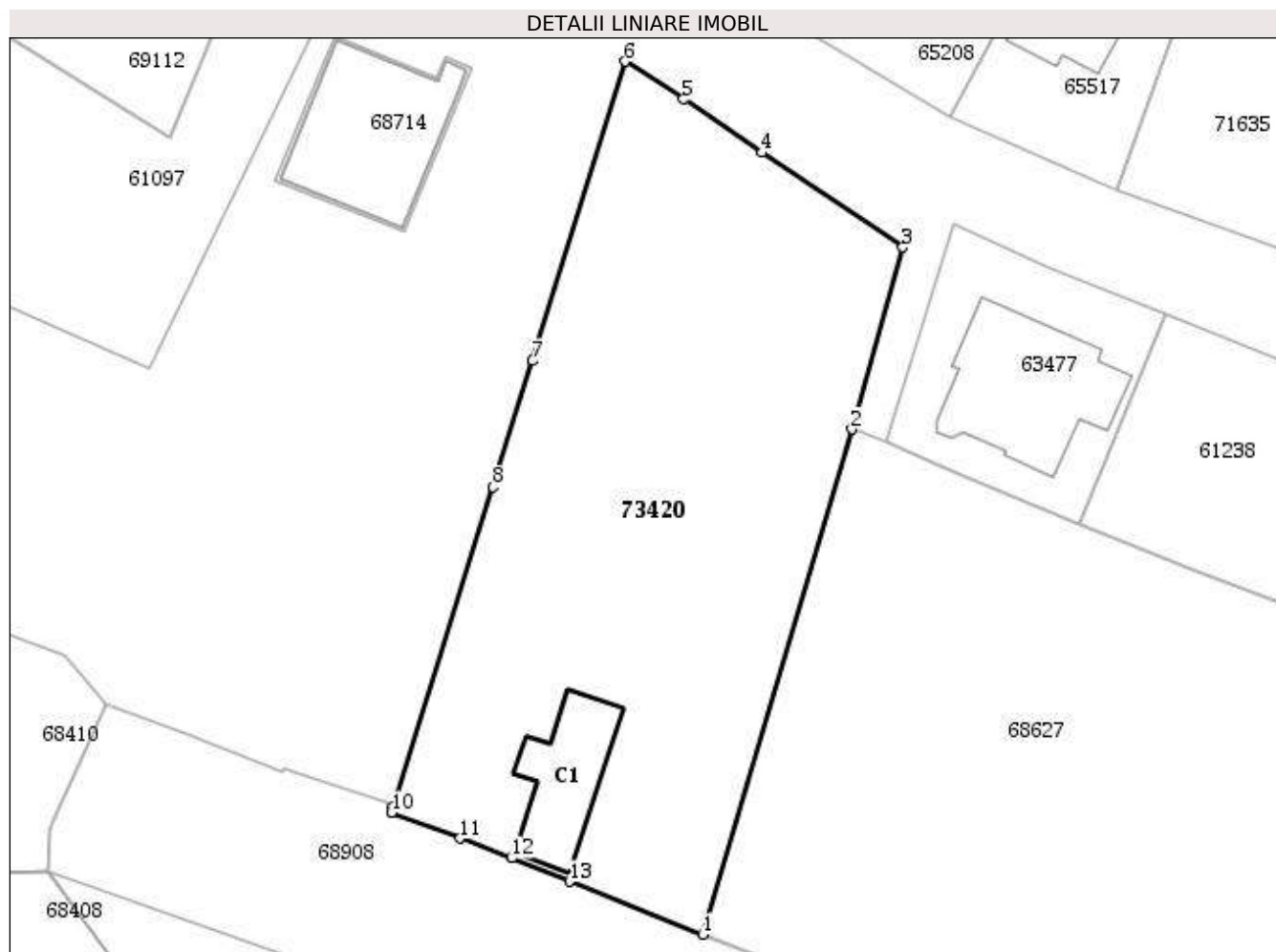
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
73420	2.700	Teren intravilan împrejmuit cu gard plasa de sarma.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	725	-	-	-	
2	arabil	DA	1.975	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	73420-C1	construcții de locuințe	123	Cu acte	S. construita la sol:123 mp; CASĂ

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	55.223
2	3	19.807
3	4	17.797

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	9.964
5	6	7.268
6	7	32.834
7	8	13.872
8	9	35.214
9	10	0.542
10	11	7.719
11	12	5.787
12	13	6.536
13	1	15.05

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

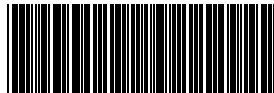
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

17/06/2021, 08:47

Cod verificare



100105282724

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **73420**, UAT Zalău / SALAJ, Loc.
Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5

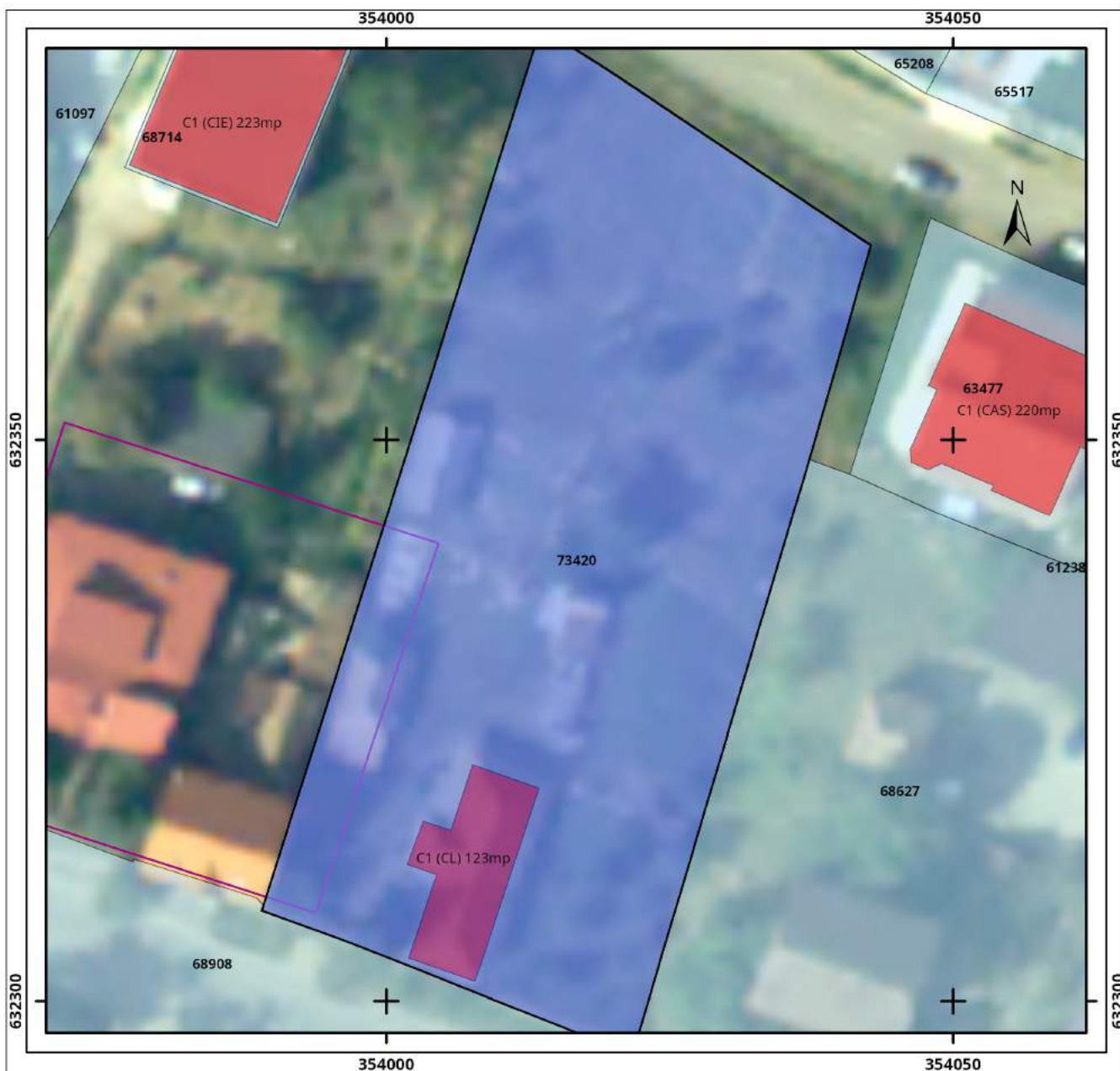
Nr.cerere	26190
Ziua	17
Luna	06
Anul	2021

Teren: 2.700 mp

Intravilan - DA; Extravilan - NU;

Categoria de folosinta(mp): Arabil 1975mp, Curti Constructii 725mp

Plan detaliu



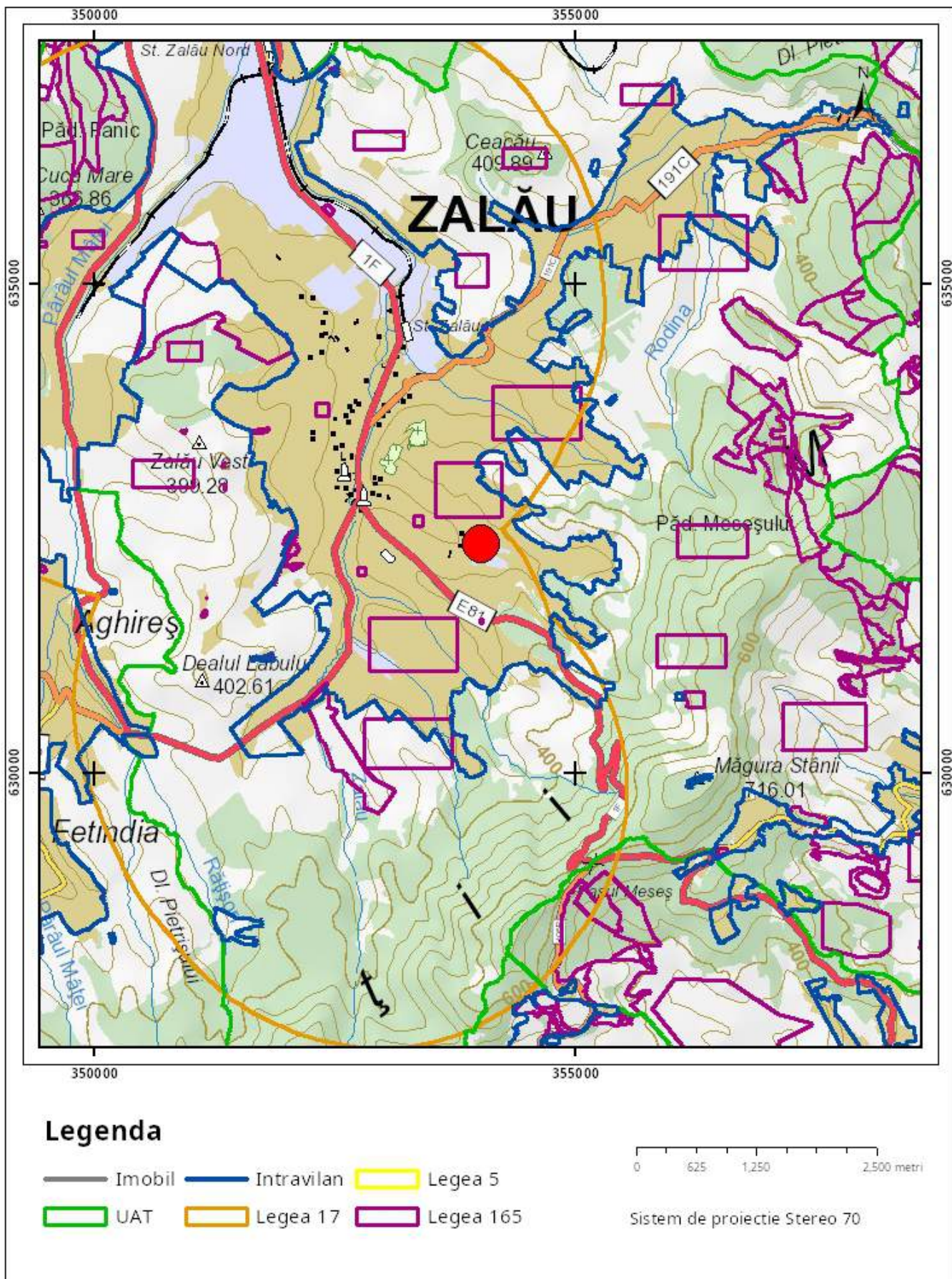
Legenda

- Imobil
- Intravilan
- Legea 5
- UAT
- Legea 17
- Legea 165

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-05-2021
Data și ora generării: 17-06-2021 08:48

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

Scara 1:1000

Nr Cad:	Suprafata Masurata (mp):	Adresa:
73420	2700	Loc. Zalau, Strada Tipografilor, Nr.5
Cartea Funciara		UAT: Zalau - Intravilan

A: Date Referitoare la Teren

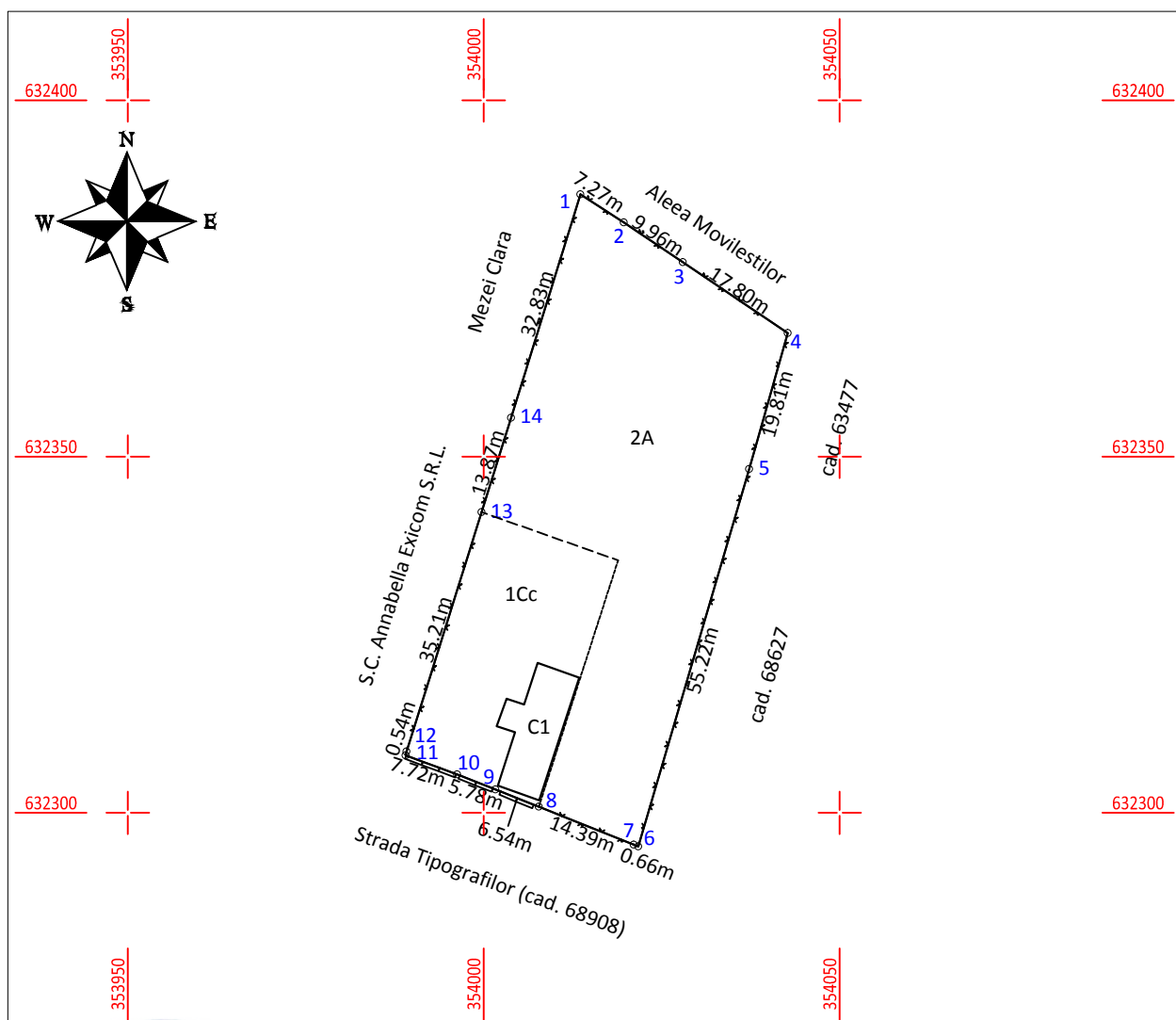
Nr	Folosinta	Suprafata	Valoare	Descriere
1	Cc	725		Teren intravilan imprejmuit cu gard de beton si plasa de sarma.
2	A	1975		Teren intravilan imprejmuit cu gard de beton si plasa de sarma.

Total: 2700mp

B: Date Referitoare la Constructii

Nr	Dest.	Suprafata	Valoare	Descriere
C1	CL	123		Casa

Total: 123mp



Suprafata Totala Masurata a Imobilului = 2700 mp

Executant: ING. BOGDAN VLAD CATALIN Confirm extructura masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren. Data: mai/2021	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral 20958/2021 Data:/...../.....
--	---



MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

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

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de **RAD LUDOVICA**, înregistrată cu nr. 4875 din 28.01.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 3 din 30.01.2020

în vederea elaborării **Planului Urbanistic Zonal pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale**, pentru imobilul format din **două terenuri proprietate privată a numitei Rad Ludovica**, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Amplasamentul studiat este compus din două terenuri intravilan în suprafață totală de 2.700,00 mp, înscrise în CF. nr. 66363 Zalău, nr. cad. 66363 și CF. nr. 67485 Zalău, nr. top. 1131/1, 1128/2, 1129/2, 1130/2, situându-se în partea de Sud-Est a localității, cu acces direct atât din al. Movileștilor cât și din str. Tipografilor. Pe amplasament există o locuință veche și 3 anexe gospodărești propuse pentru a fi desființate în vederea realizării investiției.

Vecinătăți:

- la Nord-Est – al. Movileștilor și teren privat
- la Nord-Vest – terenuri private
- la Sud-Est – Direcția Sanitară Veterinară și pentru Siguranța Alimentelor Sălaj
- la Sud-Vest – str. Tipografilor și teren privat

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Conform PUG, terenul studiat se află curpins în următorul UTR, astfel:

- **ISP2** - subzona instituții și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate

Funcțiunea dominantă a zonei este: instituții și servicii de interes public existente și propuse: administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț, servicii.

Funcțiuni complementare admise în zonă: circulație pietonală, a cicliștilor și rutieră, parcuri și garaje publice subterane, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară.

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

- **Se propune întocmire plan urbanistic zonal (PUZ)** pentru conversia zonei din ISP2 - subzona instituții și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate, în **FM – funcțiuni mixte**.
- Zona va putea fi utilizată pentru:
 - construire ansamblu cu funcțiuni mixte – comercial/de servicii și rezidențial, compus din două clădiri cu regimul de înălțime S/D+P+4E, realizarea de parcuri subterane și supraterane, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului etc.

3. *Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):*

- *POTmax permis = 40%; CUTmax permis = 2,40 mpADC/mp.teren;*
- *POT propus = 39,259%; CUTpropus = 2,37 mpADC/mp.teren*
- ***POTmax admis = 40,00%; CUTmax admis = 2,40 mpADC/mp.teren***
- *regimul de înălțime maxim admis: S/D+P+4E*
- *înălțimea maximă admisă la streșină: 15,00 m*

4. *Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:*

- sistematizare verticală și amenajări de incintă aferente clădirilor – alei, parcaje, rigole, spații verzi;
- rezolvarea echipării edilitare: alimentarea cu apă, curent electric și gaz se vor realiza de la rețeaua existentă în zonă;
- apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare vor fi evacuate în rețeaua existentă în zonă;
- apele de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare a aerului vor fi preluate de o instalație de canalizare condens, separată de celelalte instalații de canalizare (menajeră și pluvială);
- apele pluviale vor fi conduse la rețeaua pluvială orășenească;
- apele accidentale provenite de pe suprafețele parcajelor vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseală și evacuate în rețeaua pluvială orășenească;
- pentru partea rezidențială se recomandă 1,5 loc de parcare/apartament iar pentru partea comercială/birouri/servicii locurile de parcare se vor stabili conform anexei 5 la HG 525 din 1996 privind Regulamentul general de urbanism și NP 051-2012;
- pentru a stabili amplasamentul construcțiilor față de clădirile învecinate este necesară elaborarea unui studiu de însorire.

5. *Capacitățile de transport admise:* toate categoriile de transport rutier.

Pentru a fluidiza traficul din zonă, se propune ca accesul auto să se realizeze din al. Movileștilor cu sens unic și ieșire către str. Tipografilor.

6. *Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:*

- a) Avizul administratorului rețelei de apă/canal;
- b) Avizul administratorului rețelei electrice;
- c) Avizul administratorului rețelei de gaz;
- d) Avizul administratorului rețelei de telefonizare;
- e) Avizul administratorului de salubritate;
- f) Avizul comisiei de urbanism;
- g) Aviz O.C.P.I. de începere a lucrărilor topografice și recepția lucrărilor topografice;
- h) Punct de vedere I.S.U;
- i) Aviz S.G.A.;
- j) Aviz Agenția pentru Protecția Mediului;
- k) Aviz D.S.P.

7. *Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:*

Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului potrivit *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și Regulamentului Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019, completat prin HCL. nr. 161 din 30.05.2019, după cum urmează:*

1. Etapă pregătitoare

- pentru demararea etapei pregătitoare, beneficiarul va depune la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău o cerere însoțită de copia certificatului de urbanism, copia avizului de oportunitate, memoriu de prezentare, planul de încadrare în zonă și planul de situație propus;
- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind intenția de elaborare a documentației de urbanism; modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- inițiatorul PUZ-ului va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la intenția de elaborare PUZ; panoul va fi conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

2. Etapă elaborării propunerilor

- inițiatorul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei elaborării propunerilor la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de o documentație care să cuprindă propunerile preliminare din PUZ;
- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind demararea etapei de elaborare a propunerilor preliminare; modelul anunțului și termenele

privind primirea observațiilor din partea publicului interesat, cât și data dezbaterii publice în ceea ce privește planul de urbanism în cauză, se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;

- inițiatorul PUZ-ului va înștiința în scris proprietarii terenurilor învecinate celei care a generat elaborarea documentației de urbanism, posibil afectați de aceasta, privind etapa elaborării propunerilor preliminare; dovada anunțului din presa locală și înștiințările în scris a proprietarilor terenurilor învecinate vor face parte integrantă din documentația finală;
- inițiatorul PUZ-ului va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la etapa elaborării propunerilor preliminare a documentației; panoul va fi conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B. Model panou 2.

3. Etapa aprobării planului

- beneficiarul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei de transparență decizională la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de documentația de urbanism completă, în 4 exemplare (piese scrise, piese desenate, avizele solicitate prin CU emis în scopul întocmirii PUZ, CD cu fișierele PDF și DWG/DXF);
- după expirarea perioadei de transparență decizională, conform art. 59, alin. (4) din *Regulamentul Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului*, înainte ca planul de urbanism să fie supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Zalău, beneficiarul PUZ-ului va face dovada restituirii către Municipiul Zalău a cheltuielilor efectuate cu publicarea anunțului prevăzut de art. 7 din *Legea nr. 52 din 2003 privind transparența decizională din administrația publică*.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 27 din 14.01.2020, emis de Primarul Municipiului Zalău.

VICEPRIMAR
Teodor BĂLAJEL



ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,
ing. Szilvia MARIAN



MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

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

DISPOZIȚIA nr. 199
din 07.02.2020

privind aprobarea Avizului de oportunitate pentru elaborarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare branșamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale, str. Tipografilor nr.5, beneficiar Rad Ludovica

Primarul municipiului Zalău,
Având în vedere:

- Avizul de oportunitate nr. 3 din 30.01.2020 întocmit de Direcția Urbanism – respectiv Arhitectul șef al Municipiului Zalău;
- Certificatul de urbanism nr. 27/14.01.2020 emis de Primarul Municipiului Zalău;
- Referatul Direcției Urbanism – respectiv Arhitectul șef al Municipiului Zalău nr. 6517/03.02.2020;

În conformitate cu prevederile art.32 alin.1 lit.c) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;

În temeiul art.155 alin.1 lit.e) și art.196 alin.1 lit.b) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

DISPUN

Art.1. Se aprobă **AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 3 din 30.01.2020** întocmit de Direcția Urbanism – respectiv Arhitectul șef al Municipiului Zalău pentru elaborarea documentației de urbanism *Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare branșamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale, str. Tipografilor nr.5, beneficiar Rad Ludovica*, anexat prezentei dispoziții.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei dispoziții se încredințează Direcția Urbanism- Arhitect șef.

Art.3. Prezenta dispoziție se comunică cu:

- Primarul municipiului Zalău
- Instituția Prefectului județul Sălaj
- Direcția administrație publică
- Direcția Urbanism- Arhitect șef
- beneficiar PUZ.

PRIMAR,

Ionel Ciom



DAP/SALA/VR/5ex

AVIZAT
SECRETAR GENERAL
Claudia Ardelean

ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
COMISIA LOCALĂ DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înregistrare: 10065 din 17.02.2021

AVIZ NR. 4 din 17.02.2021

Comisia municipală de urbanism și amenajarea teritoriului ZALĂU a analizat, în ședința de lucru din data de 17.02.2021, documentația tehnică privind:

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

BENEFICIAR: ANSAMBLUL BVA DESIGN S.R.L.
PROIECTANT: PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L.

Analizând documentația prezentată s-au constatat următoarele: comisia de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, fond funciar, servicii publice, protecția mediului, administrarea domeniului public și privat al municipiului Zalău, constituită conform H.C.L nr. 150 din 23 iunie 2016 a **CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALĂU**, acordă:

AVIZ FAVORABIL

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

la adresa: ZALĂU, str. Tipografilor, nr. 5

cu următoarele condiții:

achitat taxa de 15 lei, conform chitanței nr.

din data de

PREȘEDINTE,
Teodor BĂLĂJEL

SECRETAR,
Alexandru LAKATOS



Către,

S.C. ANSAMBLUL BVA DESIGN S.R.L.
Municipiul Zalău, str. Gheorghe Pop de Băsești, nr. 36, județul Sălaj

La cererea dumneavoastră, înregistrată la instituția noastră cu nr. 4253891 din 28.04.2021, vă comunicăm următoarele:

- Din analiza proiectului rezultă că au fost incluse cerințele prevăzute de actele normative în vigoare privind protecția împotriva incendiilor și protecția civilă și vă emitem ACORD FAVORABIL pentru obiectivul „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/NOTARIALE**”.

- Pentru asigurarea acceselor autospecialelor de intervenție se vor respecta prevederile art. 25 și anexa nr. 4 din HOTĂRÂRE nr. 525 / 1996 (*republicată*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

- Proiectarea și dimensionarea rețelei de hidranți, după caz, se va face în conformitate cu prevederile Normativului privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților, indicativ NP133-2013, și Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, partea a II-a – instalații de stingere, indicativ P 118/2 – 2013, cu modificările și completările ulterioare.

- Se vor respecta prevederile tuturor reglementărilor specifice în domeniu.

Prezenta adresă își pierde valabilitatea în situația în care, s-au modificat condițiile care au stat la baza eliberării acesteia și nu ține loc de aviz /autorizație de Securitate la Incendiu.

P/(D) INSPECTOR ȘEF

Locotenent - colonel

DOBOCAN Adrian

Colonel

POP Florin

1 / 1

NESECRET

CĂTRE,
ANSAIMBLUL BVA DESICN SRL reprezentat prin
BERTEAN VASILE Administrator
Loc. Zalau, Str. Gheorghe Pop de Basesti, Nr. 36,
Jud. Salaj

Delgaz Grid SA

Acces la Retea Gaz
www.delgaz-grid.ro

AVIZ DE PRINCIPIU
Nr. 213002319/ 05.05.2021

Stimate domnule/doamnă,

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**,
necesar întocmirii documentației pentru faza „P.U.Z”, pentru lucrarea:

**„INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTUIRE
IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE; AMENAJARE PLATFORME
EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE,
CAI DE ACCES AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE
TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI
CADASTALE/NOTARIALE”**

CU 27 din 24.01.2020
din localitatea Zalau, str. Tipografilor, nr. 5, județ Salaj

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în
vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a
gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni.

Cu respect,

Chetan Ruben Daniel
Coordonator Echipa Acces la Retea Gaz Cluj

Mindear Florin
Manager de racordare



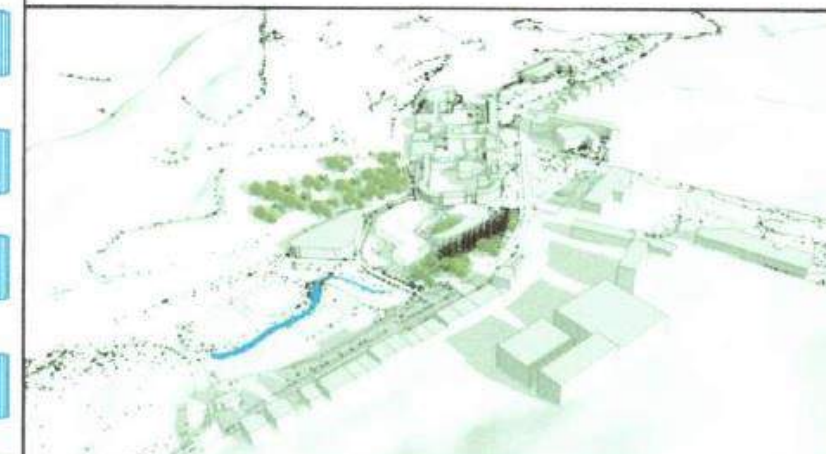
Președintele Consiliului de
Administrație
Manfred Paasch

Directori Generali
Ferenc Csulak (Director
General/General Director),
Mihaela Loredana Cazacu (adj.)
Anca Liana Evoiu (adj.),
Petre Stoian (adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
773.257.777,5 RON

PLAN DE SITUAȚIE SCARA 1:500



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

Categoria de importanță: C - normală

Clasa de importanță: II

Clasa de importanță-expunere: II

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

ARCOMID Urban Design SRL, Zalău
CUI: 40250502; J31/1092/2018

URBAN
DESIGN

AR
CO
URBAN
ARCOMID

Tel.: +40743 788 337; E-mail: office.arcomid@yahoo.com

BENEFICIAR
INVESTIȚIE

RAD LUDOVICA

Mun. Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5, jud. Sălaj

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

Amplasament: Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5,
CF. NR. 66363, CF. NR. 67485, jud. Sălaj

PROIECT NR.
7 / 2020

ȘEF PROIECT

ing. Ionuț D. MOISI

PROIECTAT

ing. Ionuț D. MOISI

DESENAT

ing. Ionuț D. MOISI

FAZĂ PROIECT
D.T.C.U.

SCARA
1:500

Planșa A03

PLAN DE SITUAȚIE

Legendă:

- Limita emplasamentului care a generat P.U.Z.
C.F. nr. 66363; C.F. nr. 67485
- FM Funcțiuni mixte
- Zona edificabilă
- Retrageri minime obligatorii:
 - față de aliniament: min. 5,00m
 - față de limitele laterale: min. 5,00m
 - față de limita posterioară: min. 5,00m
 - distanța între clădirile din interiorul parcelei: min. 10,00m
- Construcții proiectate în limita P.U.Z.
- Imobil cu funcțiuni mixte: spații comerciale/ de servicii, parcare subterană, locuințe colective
- Construcții din vecinătate
- Străzi
- Căi de comunicație propuse
- Spații verzi amenajați
- Accese pe terenul de amplasament
- Acces auto demisol
- Acces pietonal parter

Bilant teritorial

S.teren (după alipirea parcelelor) = 2.700 mp
S.construită. estimată = 1060 mp
S.desfasurată. estimată = 6400 mp

P.O.T. propus în PUZ = 39,259 %
C.U.T. propus în PUZ = 2,37
Regim maxim de înălțime: S/D+P+4E

P.O.T. max. existent. ISP2 = 40,00%
C.U.T. max. existent. ISP2 = 2,40

P.O.T. max. propus = 40,00%
C.U.T. max. propus = 2,40

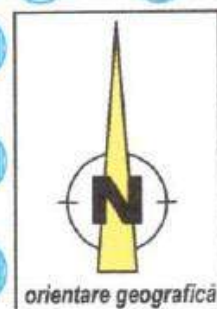
Prezentul plan de situație însoțește avizul
nr. 213002319, din data de 05.05.2021

Data:

Coord. Echipă Acces,

D.S.V.S.A.
S+P+2E

Întocmit,
Rad Cristian





Biroul Tehnic Dezvoltare



450062 Zalău, ROMÂNIA, Bd. Mihai Viteazul, Nr. 23A
Tel: +40-260-661.151; Fax: +40-260-615.431
E-mail: office.zalau@casomes.ro, Web: www.casomes.ro

Nr. 3946 /Z/DT/BTD/ 05 05 2021

AVIZ DE AMPLASAMENT

Către,

BENEFICIAR	PROIECT M EVOSTRUCT SRL
Adresa	CRISENI, NR. 30

Urmare a cererii dvs. înregistrată la Compania de Apă Someș S.A., Sucursala Zalău, privind obținerea avizului de amplasament pentru obiectivul:

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

pentru imobilul situat în:

ZALAU, STR. TIPOGRAFIOR, NR. 5

vă comunicăm :

Avizăm în principiu realizarea obiectivului propus cu respectarea HG 930/02 sept. 2005 și SR 8591/sept.97; Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere aferente obiectivului propus se va face din rețelele publice existente în zonă în baza unei noi solicitări adresate către Compania de Apă Someș S.A. Sucursala Zalău

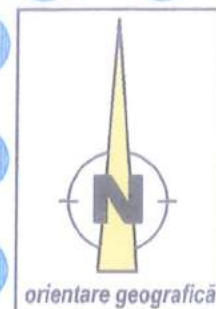
Traseul rețelelor trasate pe plan este informativ;
Prezentul aviz este valabil un an de la data emiterii.

Taxa de avizare conform Deciziei nr. 151/2017 a Consiliului de Administrație este de: 65.26 LEI

Director Sucursala
Ing. Marcel Zaharia

Șef Birou
Ing. Sorin Cozma

Întocmit: Cezara Tudoricescu



orientare geografică

LV1

LOCUINȚA FAMILIALĂ

PUNCT TERMIC

ISP2

Anexa

DIRECȚIA SILVICĂ
P+M

Anexa

MAGAZIN PIESE AUTO
S+P+E+M

CLADIRE BIRC
D+P+E

trafo

ISP2

D.S.V.S.A.
S+P+2E+M

D.S.V.S.A.
S+P+2E+M
in curs de executie

D.S.V.S.A.
S+P+2E

COMPANIA DE APA SONEȘ S.A.
CLUJ-NAPOCA
SUCURSA LA ZALĂU
BIROU TEHNIC DEZVOLTARE

Legendă:

- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z.
C.F. nr. 66363; C.F. nr. 67485
- FM Funcțiuni mixte
- Zona edificabilă
Retrageri minime obligatorii:
 - față de aliniament: min. 5,00m
 - față de limitele laterale: min. 5,00m
 - față de limita posterioară: min. 5,00m
 - distanța între clădirile din interiorul parcelei: min. 10,00m
- Construcții proiectate în limita P.U.Z.
Imobil cu funcțiuni mixte: spații comerciale/ de servicii, parcare subterană, locuințe colective
- Construcții din vecinătate
- Străzi
- Căi de comunicație propuse
- Spații verzi amenajați
- Accese pe terenul de amplasament
- Acces auto demisol
- Acces pietonal parter

Bilant teritorial

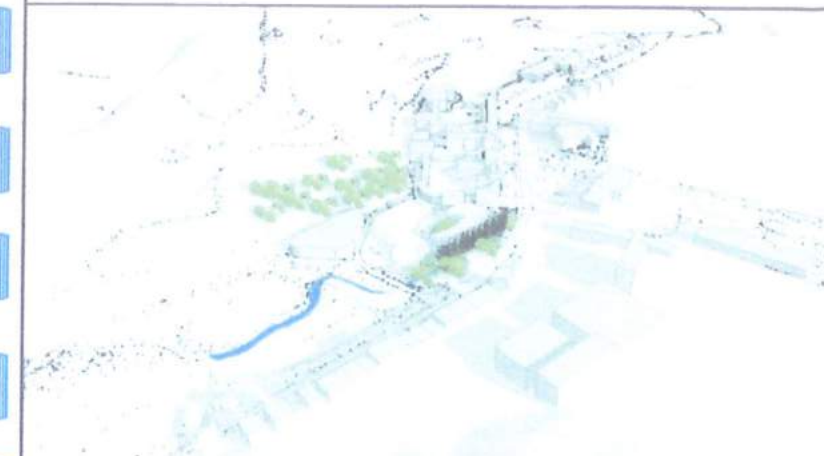
S.teren (dupa alipirea parcelelor) = 2.700 mp
S.construita.estimata = 1060 mp
S.desfasurata.estimata = 6400 mp

P.O.T.propus in PUZ = 39,259 %
C.U.T. propus in PUZ = 2,37
Regim maxim de înălțime: S/D+P+4E

P.O.T. max. existent.ISP2 = 40,00%
C.U.T. max. existent.ISP2 = 2,40

P.O.T. max. propus = 40,00%
C.U.T. max. propus = 2,40

PLAN DE SITUAȚIE SCARA 1:500



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

Categoria de importanță: C - normală

Clasa de importanță: II

Clasa de importanță-expunere: II

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

ARCOMID Urban Design SRL, Zalău
CUI: 40250502; J31/1092/2018

URBAN
DESIGN



Tel.: +40743 788 337; E-mail: office.arcomid@yahoo.com

BENEFICIAR
INVESTIȚIE

RAD LUDOVICA

Mun. Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5, jud. Sălaj

PROIECT NR.
7 / 2020

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE
IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE
PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI
CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES,
AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE
TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI,
Operațiuni cadastrale/ notariale

Amplasament: Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5,
CF. NR. 66363, CF. NR. 67485, jud. Sălaj

ȘEF PROIECT

ing. Ionuț D. MOISI

PROIECTAT

ing. Ionuț D. MOISI

DESENAT

ing. Ionuț D. MOISI

FAZĂ PROIECT
D.T.C.U.

SCARA
1:500

Planșa A03

PLAN DE SITUAȚIE

TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997

CIF: RO427320

Sediu social: Bucuresti, Sector 1, P-ta Presei Libere Nr. 3-5, Cladirea City Gate, Etajele 7-18 din Turnul de Nord

Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA

Divizia RETEA ACCES ROMANIA

Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA

Compartimentul INVENTAR DE RETEA

Tel. 0260/604244 , mail : mihai.iliesiu@telekom.ro

Data: 04.05.2021

Nr. inregistrare: 99

Către :

BERTEAN VASILE reprezentant al ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL

AVIZ FAVORABIL

Ca răspuns la solicitarea dvs. înregistrată sub nr. 99 / 28.04.2021, privind eliberarea avizului TELEKOM pentru :

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

în UAT Zalău, localitatea Zalău, strada Tipografilor nr.5, CF 66363 și CF 67485 Zalău, județul Sălaj,
conform certificatului de urbanism nr.27 din 14.01.2020, conform documentației depuse, vă comunicăm următoarele:

În zona de interes pe care urmează sa se construiască obiectivul menționat, TELEKOM nu are amplasate rețele si echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările de construire.

Avand în vedere această situație, TELEKOM este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.

- Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv, proiectate în afara perimetrului studiat, beneficiarul va obține avizul TELEKOM , în baza unei documentații tehnice de specialitate.
- Pentru orice alte lucrări (accese de orice fel, împrejmuire, etc.) se va solicita un alt aviz.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Avizul a fost achitat cu actul nr. << proforma nr.C0092801 din 28.04.2021 >>.

Responsabil eliberare Avize Tehnice,
ing. Mihai ILIEȘIU



(DENUMIRE SOCIETATE/REGIE
FURNIZOR/ADMINISTRATOR DE UTILITĂȚI URBANE)

utilitatea urbană(*)

1. - Denumire⁽¹⁾ PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE.

2. - Amplasament⁽¹⁾ ZALĂU, Str. Tipografilor, Nr. 5, JUD. SĂLAJ, CF. NR. 71858, CF. NR. 66363.

3. - Beneficiar⁽¹⁾ ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL (cumpărat de la RAD LUDOVICA).

4. - Proiect⁽¹⁾ nr. 114 / 2020 elaborat⁽¹⁾ SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL Tel. : **0743 788 337**

SE VOR ÎNDEPLINI CONDIȚIILE SI RESTRICTIILE IMPUSE DE CĂTRE AVIZATOR

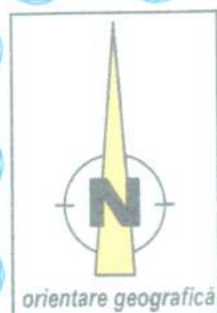
ing. Ionuț Moisi
SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL
L.S.

În vederea emiterii *Acordului unic* fără/cu următoarele condiții(*3) CONFORM AVIZ NR. 99
DIN 04.05.2021

Data: 04.05.2024

(SOCIETATEA/REGIA AVIZATOARE)
(nume, prenume, semnătura)

TELEFON 84



Legendă:

- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. C.F. nr. 66363, C.F. nr. 67485
- FM Funcțiuni mixte
- Zona edificabilă
- Retrageri minime obligatorii:
 - față de aliniament: min. 5,00m
 - față de limitele laterale: min. 5,00m
 - față de limita posterioară: min. 5,00m
 - distanță între clădirile din interiorul parcelei: min. 10,00m
- Construcții proiectate în limita P.U.Z.
- Imobil cu funcțiuni mixte: spații comerciale/ de servicii, parcare subterană, locuințe colective
- Construcții din vecinătate
- Străzi
- Căi de comunicație propuse
- Spații verzi amenajați
- Accese pe terenul de amplasament
- Acces auto demisol
- Acces pietonal parter

Bilant teritorial

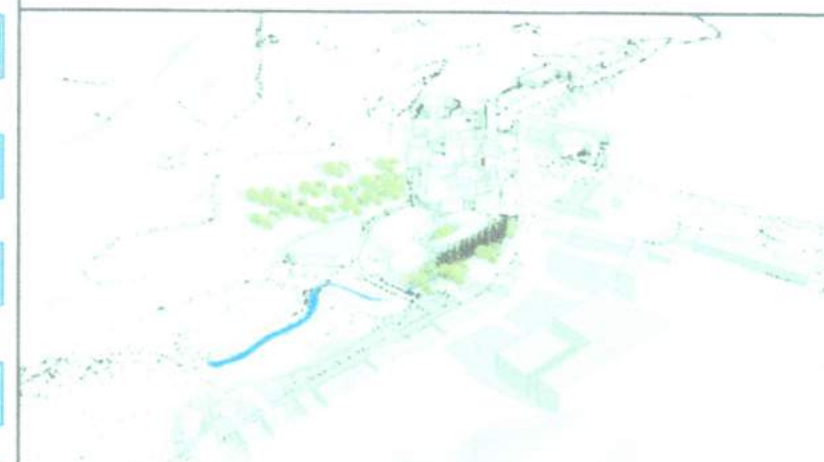
S.teren (după alipirea parcelelor) = 2.700 mp
S.construcția. estimată = 1060 mp
S.desfășurată. estimată = 6400 mp

P.O.T. propus în PUZ = 39,259 %
C.U.T. propus în PUZ = 2,37
Regim maxim de înălțime: S/D+P+4E

P.O.T. max. existent. ISP2 = 40,00%
C.U.T. max. existent. ISP2 = 2,40

P.O.T. max. propus = 40,00%
C.U.T. max. propus = 2,40

PLAN DE SITUAȚIE SCARA 1:500



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

Categoria de importanță: C - normală

Clasa de importanță: II

Clasa de importanță-expunere: II

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

ARCOMID Urban Design SRL, Zalău
CUI: 40250502; J31/1092/2018

URBAN
DESIGN



Tel.: +40743 788 337; E-mail: office.arcomid@yahoo.com

BENEFICIAR
INVESTIȚIE

RAD LUDOVICA

Mun. Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5, jud. Sălaj

PROIECT NR.
7 / 2020

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE
IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE
PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI
CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES,
AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE
TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI,
Operațiuni cadastrale/ notariale**

Amplasament: Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5,
CF. NR. 66363, CF. NR. 67485, jud. Sălaj

ȘEF PROIECT

ing. Ionuț D. MOISI

PROIECTAT

ing. Ionuț D. MOISI

DESENAT

ing. Ionuț D. MOISI

FAZĂ PROIECT
D.T.C.U.

SCARA
1:500

Planșa A03

PLAN DE SITUAȚIE



SC Brantner Environment SRL
Sediul in Sibiu, str. Valea mare nr. 6
ONRC J32/15/1993
C.I.F. RO3749070
Punct de lucru Zalau
Str. Corneliu Coposu nr. 3 Corp B, Parter
Nr. 586 din 06.05.2021

C A T R E,

PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Urmare cererii de eliberare a avizului pentru obiectivul ” **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE** ” (conform C.U NR. 27/14.01.2020) , ce urmeaza a fi executat in judetul Salaj, Municipiul Zalau, **Strada Tipografilor nr. 5**, de catre beneficiar **Rad Ludovica**, cu domiciliul in judetul Salaj, Municipiul Zalau, Strada Tipografilor nr. 5.

AVIZ DE PRINCIPIU

Cu respectarea urmatoarelor conditii:

Dupa obtinerea autorizatiei de construire, pentru obiectivul de mai sus:

1. Beneficiarul se obliga la incheierea contractului (contractelor) de prestari servicii de salubritate, astfel incat prin serviciile contractate sa evacueze toate deseurile rezultate din constructii si activitati conexe;
2. Se va evita depozitarea deseurilor rezultate pe caile de comunicatii (trotoare sau carosabil), pe zonele verzi , in incinta ghenelor de gunoi si in containere destinate deseurilor municipale;
3. Precolectarea deseurilor se va face in saci, daca dimensiunile deseurilor permit acest lucru sau in containere inchiriate – in alte cazuri;
4. La finele fiecarei faze de lucrare, va fi anuntat operatorul serviciilor de salubritate, pentru colectarea deseurilor rezultate in urma executiei lucrarilor de constructii (tel. 0360100305).

Director,
Fratila Andrei





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
SOMEȘ-TISA
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR SĂLAJ



Nr. GRA 475/F-RS-3/13.04.2021
Nr. 1670 /13.04.2021

Către,
PROIECT M EVOCONSTRUCT SRL
loc. Crișeni, nr. 30, județul Sălaj

Referitor: reglementare PUZ pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcuri, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale, în municipiul Zalău, strada Tipografilor, nr. 5, județul Sălaj

Urmare analizării solicitării Dvs. înregistrată la Sistemul de Gospodărire a Apelor Sălaj cu nr. 1670/28.04.2021 privind reglementare *PUZ pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcuri, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale, în municipiul Zalău, strada Tipografilor, nr. 5, CF nr.71858, CF nr. 66363, județul Sălaj, pentru care s-a emis Certificatul de urbanism nr. 27 din 14.01.2020, având în vedere amplasamentul obiectivului și următoarele considerente:*

- utilitățile privind alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere se vor asigura prin bransament/racord la rețelele de alimentare cu apă și canalizare existente pe str. Tipografilor și str. Movileștilor
- apele pluviale neimpurificate se vor descărca spre str. Tipografilor, în torentul care descarcă apele pluviale din zonă în p. Meseș

vă comunicăm că în conformitate cu prevederile *Ordinului 828/04.07.2019, privind aprobarea procedurii și competențelor de emitere, modificare, retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, aprobarea Normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizării, precum și a Conținutului-cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, Anexa 2, Art.6, pentru planurile care nu conțin proiecte ce vor fi realizate pe ape sau în legătură cu apele nu se emite aviz de gospodărire a apelor.*

Cu respect,

Director,
ing. Dumitru GORGAN

Inginer Șef,
ing. Cristian CRISAN

Șef birou GRA,
ing. Dorina OLAR





MINISTERUL SĂNĂTĂȚII

DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ SĂLAJ

Str. Corneliu Coposu nr.1
450008 ZALĂU, Jud. SĂLAJ

e-mail: dspsalaj@artelecom.net
Tel/fax: 0260/662550; 662717
www.aspsalaj.ro

CATRE,

S.C. ANSAMBLU BVA DESIGN S.R.L.

LOC. ZALAU, STR. GHEORGHE POP DE BASESTI, NR. 36, JUD. SALAJ

La cererea BERTEAN VASILE în calitate de ADMINISTRATOR
al S.C. ANSAMBLU BVA DESIGN S.R.L. cu sediul în LOC. ZALAU, STR. GH. POP DE BASESTI, NR. 36, JUD. SALAJ

cod fiscal/CUI 36563390 s-a examinat documentatia prezentata si inregistrata cu nr. 191/05.05.2021
In baza Legii nr. 95/2006 privind Reforma in domeniul sanatatii; **Ordinului nr. 1078/2010** privind aprobarea regulamentului de organizare și funcționare și a structurii organizatorice ale direcțiilor de sănătate publică județene și a municipiului București și a **Ordinului M.S. nr. 1030/2009** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare, se acorda:

**NOTIFICAREA DE ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A
CONFORMITĂȚII
NR. 103 din 24.05.2021**

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

situat în: LOC. ZALAU, STR. TIPOGRAFILOR, NR. 5, JUD. SALAJ

Structura functionala depusa pentru prezenta notificare, este parte integranta din aceasta
Proiectul respecta legislatia specifica domeniului de activitate:

- Ordinul. M.S. nr. 119/2014 privind "Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei" si legislatia specifica obiectivului.

DIRECTOR EXECUTIV
DR. LIGIA MARINCAS



Intocmit: SL
2 ex.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SĂLAJ

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE A PLANULUI Nr. 12 din 27.05.2021

Ca urmare a notificării adresate de **RAD LUDOVICA**, cu domiciliul în Județul Sălaj, Municipiul Zalău, str. Tipografilor, nr. 5, înregistrată la A.P.M. Sălaj cu nr. 2361 din 06.04.2021, privind eliberarea avizului de mediu pentru:

"Întocmire Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcuri, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare branșamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale", amplasament: județul Sălaj, Municipiul Zalău, str. Tipografilor, nr. 5.

pentru aplicarea H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și ale H.G. nr. 1000/2012 și privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia,

Având în vedere:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

Agentia pentru Protectia Mediului Salaj decide, ca urmare a consultării autorităților publice locale participante, pe baza punctelor de vedere transmise prin e-mail, în cadrul sedinței comitetului special constituit (C.S.C.) din data de 14.04.2021, că:

planul nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu;

Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare sunt următoarele:

- inițierea procesului de elaborare și de declanșare a procedurii de evaluare de mediu a fost anunțată în mass-media;
- nu au existat comentarii/contestații/propunerii din partea publicului interesat/potențial afectat, pe parcursul procedurii de reglementare;
- amplasamentul aferent zonei studiate nu se află situat în sit Natura 2000;
- Planul Urbanistic Zonal este întocmit pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare construirii;
- Terenul studiat prin PUZ este în suprafață de 2700 mp, proprietate privată.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA
MEDIULUI SĂLAJ
VIZAV



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SĂLAJ

Adresa: Str. Parcului nr.2, loc. Zalău, jud. Sălaj, Cod 450045

E-mail: office@apmsj.anpm.ro; Tel.0260-662619, 0260-662621; Fax 0260-662622

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Situația existentă:

- terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Zalău; Accesul se realizează - amplasamentul studiat este compus din două terenuri în suprafață de 2700 mp, în intravilanul municipiului Zalău, cu acces direct atât din str. Topografilor cât și din str. Movilești;
- pe amplasament există o locuință- construcție veche și 3 anexe gospodărești, propuse spre desființare în vederea realizării investiției.

Situația propusă:

- conversia zonei din ISP2- subzonă instituții și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate, în F.M.- funcțiuni mixte, în vederea construirii unui ansamblu cu funcțiuni mixte- comercial/de servicii și rezidențial, compus din două clădiri cu regimul de înălțime S/D+P+4E, realizarea de parcări, amenajarea incintei, împrejmuirea terenului, etc.

- POTmax admis= 40,00 %; CUT max admis= 2,40 mpADC/mp.teren;
- regimul de înălțime maxim admis: S/D+P+4E;
- înălțimea maximă admisă la streșină: 15, 00 m

Utilitățile vor fi asigurate de la cele existente pe str. Tipografilor și str. Movileștilor.

Obligațiile titularului:

Se va notifica A.P.M. Salaj în situația în care intervin modificări de fond care au stat la baza emiterii prezentei decizii;

Respectarea prevederilor Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea sptiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare;

Se vor respecta prevederile din domeniul legislației deșeurilor;

Respectarea procentului de ocupare a terenului conform Regulamentului de urbanism;

Respectarea prevederilor Ord. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viața al populației cu modificările ulterioare;

Documentația conține:

- notificarea pentru declanșarea etapei de încadrare, înregistrată la A.P.M. Sălaj cu nr. 2361 din 06.04.2021 și completări înregistrate cu nr. 2719/21.04.2021 și 3549/25.05.2021;
- dovadă plată tarif;
- plan de situație și de încadrare în zonă;
- certificat de urbanism nr. 27 din 14.01.2020, emis de Primarul Municipiului Zalău;
- adresă emisă de A.P.M. Salaj pe procedură;
- notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 103 din 24.05.2021, emisă de Direcția de Sănătate Publică Sălaj.

Informarea și participarea publicului:

A.P.M. Sălaj a asigurat accesul liber a publicului la informație prin:

- anunțuri publicate de titular în ziarul „Graiul Sălajului” în data de 19.03.2021 și 22.03.2021;
- anunț public privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titular în cotidianul „Graiul Sălajului” din data de 21.04.2021;
- afișare anunț public privind decizia etapei de încadrare pe site-ul A.P.M. Salaj în data de 16.04.2021;

Puncte de vedere solicitat de membrii C.S.C. prin adresă: acord I.S.U. Sălaj;

Planul urmează a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu,

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SĂLAJ**

Adresa: Str. Parcului nr.2, loc. Zalău, jud. Sălaj, Cod 450045

E-mail: office@apmsj.anpm.ro; Tel.0260-662619, 0260-662621; Fax 0260-662622

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Avizul de mediu nu ține loc de autorizație de construire, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Titularul are obligația de a supune acest plan procedurii de adoptare numai în forma avizată de autoritatea competentă de mediu

Înainte de demarării investiției privind lucrările propuse în prezentul PUZ se va depune la APM Salaj documentația tehnică necesară în vederea obținerii acordului de mediu.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția APM și a publicului revine titularului planului, iar răspunderea pentru corectitudinea studiilor și evaluărilor revine autorilor acestora, conform art. 21 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care planul suferă modificări, titularul este obligat să notifice în scris Agenția pentru Protecția Mediului Salaj;

Prezenta decizie este valabilă de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia. Nerespectarea condițiilor prezentului aviz constituie contravenție și se pedepsește conform prevederilor legale în vigoare.

DIRECTOR EXECUTIV,
dr. ing. Aurica GREC



Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizatii,
ing. Gizella BALINT

Întocmit,
ing. Claudia SANDOR



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SĂLAJ

Adresa: Str. Parcului nr.2, loc. Zalău, jud. Sălaj, Cod 450045

E-mail: office@apmsj.anpm.ro; Tel.0260-662619, 0260-662621; Fax 0260-662622

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Zalău

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Zalău
Str. Mihai Viteazu, Nr. 79, 450099, Zalău, Jud. Salaj

Tel: +40 260 605 702

Fax: +40 260 605 704

office.salaj@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14319574

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J31/59/2002

www.distributie-energie.ro

Către ANSAMBLUL BVA SRL,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 6060210601323 / 04.06.2021 pentru obiectivul: **INTOCMIRE PLAN ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJER PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE, CAI DE ACCES, AMENAJERE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAAMENTE UTILITATII, OP CADASTRALE**

de la adresa: ZALAU, sat -, strada TIPOGRAFIILOR, nr. 5, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 450145, numar cadastral -, județul SALAJ.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6060210601323 / 08.06.2021

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune** -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 13.01.2021**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **A03** și a Certificatului de urbanism nr. **27 / 14.01.2020**
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament, în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În cazul în care exista în zonă **Nu exista** instalații electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala ZALAU) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice.



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Zalău

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Zalău
Str. Mihai Viteazu, Nr. 79, 450099, Zalău, Jud. Salaj

Tel: +40 260 605 702

Fax: +40 260 605 704

office.salaj@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14319574

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J31/59/2002

www.distributie-energie.ro

Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

Pentru obținerea autorizației de construcție este necesar a întocmi un studiu de coexistență între rețele existente și construcția propusă de către o firmă atestată ANRE și avizată de Comisia Tehnică a DEER, SUCURSALA ZĂLAU., și semnarea unui contract de execuție lucrări pentru devierea rețelelor existente.

Director Sucursala ZĂLAU
Ing. Ardelean - Marian Ovidiu - Adrian

Ovidiu-Adrian
Ardelean-
Marian

Semnat digital de
Ovidiu-Adrian Ardelean-
Marian
Data: 2021.06.09
07:10:40 +03:00

Sef S.A.R. ZĂLAU
ing. Danut Marincas

Danut-
Calin
Marincas

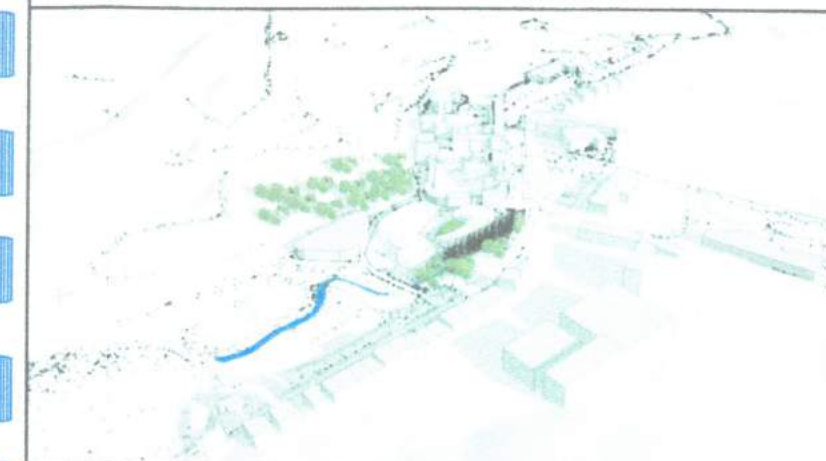
Semnat digital
de Danut-Calin
Marincas
Data: 2021.06.08
14:42:23 +03:00

Intocmit
Ilea Augustin

Augustin
Ilea

Semnat digital de
Augustin Ilea
Data: 2021.06.08
12:10:21 +03:00

PLAN DE SITUAȚIE SCARA 1:500



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

Categoria de importanță: C - normală
Clasa de importanță: II
Clasa de importanță-expunere: II

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

ARCOMID Urban Design SRL, Zalău
CUI: 40250502; J31/1092/2018



Tel.: +40743 788 337; E-mail: office.arcomid@yahoo.com

RAD LUDOVICA
Mun. Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5, Jud. Sălaj

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE
Amplasament: Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5, CF. NR. 66363, CF. NR. 67485, jud. Sălaj

PROIECT NR. 7 / 2020	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
PROIECTAT	ing. Ionuț D. MOISI
DESENAT	ing. Ionuț D. MOISI
FAZĂ PROIECT D.T.C.U.	
SCARA 1:500	
Planșa A03	

PLAN DE SITUAȚIE

Legendă:

- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. C.F. nr. 66363, C.F. nr. 67485
- FM Funcțiuni mixte
- Zona edificabilă
- Retrageri minime obligatorii:
 - față de aliniament: min. 5,00m
 - față de limitele laterale: min. 5,00m
 - față de limita posterioară: min. 5,00m
 - distanța între clădirile din interiorul parcelei: min. 10,00m
- Construcții proiectate în limita P.U.Z.
- Imobil cu funcțiuni mixte: spații comerciale/ de servicii, parcare subterană, locuințe colective
- Construcții din vecinătate
- Străzi
- Căi de comunicație propuse
- Spații verzi amenajați
- Accese pe terenul de amplasament
- Acces auto demisol
- Acces petonal parter

Bilant teritorial

S.teren (după alipirea parcelelor) = 2.700 mp
S.construcția.estimată = 1060 mp
S.desfășurată.estimată = 6400 mp

P.O.T.propus în PUZ = 39,259 %
C.U.T. propus în PUZ = 2,37
Regim maxim de înălțime: S/D+P+4E

P.O.T. max. existent. ISP2 = 40,00%
C.U.T. max. existent. ISP2 = 2,40

P.O.T. max. propus = 40,00%
C.U.T. max. propus = 2,40

JUDEȚUL SĂLAJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 7 din 4 IAN 2020
Arhitect șef

ISP2

D.S.V.S.A. S+P+2E+M in curs de executie

D.S.V.S.A. S+P+2E

D.S.V.S.A. S+P+2E

D.S.V.S.A. S+P+2E

D.S.V.S.A. S+P+2E+M

D.S.V.S.A. S+P+2E+M

in curs de executie

trafo

Anexa

CLADIRE BIRC D+P+E

LV1

LOCUINȚA FAMILIALĂ

Aut P. U. Z.
08.06.2021

PUNCT TERMIC

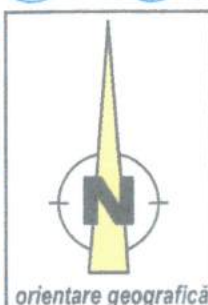
ISP2

Anexa

DIRECȚIA SILVICĂ P+M

Anexa

MAGAZIN PIESE AUTO S+P+E+M



orientare geografică

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău

Adresa BCPI: LOC: ZALAU, STR CORNELIU COPOSU NR. 31A COD POSTAL: 450018 TEL: 0260/613394

AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII
Nr. 490 / 2020

Către **Bogdan Vlad-Catalin**, în calitate de executant:

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf.
L 544/2001 si eIDAS

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la OCPI **SALAJ** cu nr. **40829** din data 26/11/2020, se emite avizul de începere a lucrării Intocmire PUZ pentru construire imobil cu functiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcare, alei carosabile si pietonale, cai de acces, amenajare spatii verzi, imprejmuire teren, realizare bransamente utilitati, operatiuni cadastrale/notariale.

1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa:

*) Obiectivul lucrării: Intocmire PUZ pentru construire imobil cu functiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcare, alei carosabile si pietonale, cai de acces, amenajare spatii verzi, imprejmuire teren, realizare bransamente utilitati, operatiuni cadastrale/notariale.

*) Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:

- suprafața totală: 0,27 ha;
- termenul de execuție: 27.11.2021

2. Documentare: Se vor solicita informații grafice și textuale din baza de date/arhiva O.C.P.I., în condițiile legii. Se vor respecta normele, instrucțiunile și metodologiile, prevăzute la art. 25, 29, 33, 264 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin O.D.G. al A.N.C.P.I. nr. 700/2014 cu modificările și completările ulterioare, privind conținutul și modul de realizare a documentației și efectuarea măsurătorilor, în scopul recepției suportului topografic al Planului Urbanistic Zonal.

3. Condiții tehnice pentru executarea lucrărilor: Măsurătorile topografice se vor realiza în sistemul de proiecție Stereografic 1970 și sistem altimetric Marea Neagră 1975, prin intermediul aparaturii topografice specifice, ce oferă, precizii obținute în urma determinării punctelor de detaliu, care se încadrează în toleranțele impuse de Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I. , Nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare. Suportul topografic, care se va utiliza, cuprinde: ortofotoplanuri, trapeze scara 1:500 și planuri topografice realizate pe baza de măsurători topografice; pe baza suportului topografic, amintit, se va atașa la documentația de recepție tehnica a suportului topografic PUZ, planul topografic, în format analogic și digital - dxf, scara 1:5000-1:100, pe care se vor evidentia limitele PUZ-ului și limitele imobilelor din interiorul acestuia, carora le-au fost acordate numere cadastrale. La realizarea suportului topografic al Planului Urbanistic Zonal se vor avea în vedere limitele imobilelor înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, planurile parcelare recepționate de oficiul teritorial, precum și limitele unităților administrativ teritoriale în vigoare. Dacă se constată neconcordanțe, erori sau greșeli, ori se impun unele concluzii cu privire la utilizarea acestor date, ele vor fi explicate și argumentate în memoriul tehnic.

4. Recepția lucrării: se va face de către OCPI Sălaj în condițiile prevăzute la Capitolul V - "AVIZUL DE ÎNCEPERE A LUCRĂRIILOR ȘI RECEPȚIA LUCRĂRIILOR DE SPECIALITATE" din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I. , Nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
Roxana CHERECHES

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 8 / 2021

Întocmit astăzi, **08/01/2021**, privind cererea **42818** din **14/12/2020**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr **490** din **11/12/2020**

1. Beneficiar: ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL

2. Executant: Bogdan Vlad-Catalin

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Intocmire plan urbanistic zonal pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcuri, alei carosabile și pietonale, cai de acces, amenajare spații verzi, împrejurimi teren, realizare bransamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale (solicitare conform certificatului de urbanism nr. 27 din 14.01.2020)

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Planuri format 490	14.12.2020	înscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin
	11.12.2020	înscris sub semnatura privata	BCPI Zalău
Certificat de Planuri	14.01.2020	act administrativ	Primăria Municipiului
	14.12.2020	înscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin
Documentație	14.12.2020	înscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 8 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Se încadrează în prevederile Avizului de începere a lucrărilor menționat mai sus, au fost respectate condițiile tehnice pentru executarea lucrărilor, iar documentele predate sunt cele prevăzute în Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul D.G.al A.N.C.P.I , nr.700/2014, cu modificările și completările ulterioare. Documentația, privind recepția suportului topografic al Planului Urbanistic Zonal, îndeplinește condițiile tehnice de execuție impuse de Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul D.G.al A.N.C.P.I , nr.700/2014, cu modificările și completările ulterioare.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Claudiu-Alin Ionescu

Claudiu-
Alin Ionescu

Semnat digital de
Claudiu-Alin Ionescu
Data: 2021.01.08
09:09:42 +02'00'

Sistem de planșă: STEREOGRAFIC 1970
Sistem Altimetric: Marea Neagră 1975

PLAN DE SITUAȚIE

1:500

Situație existentă

U.A.T. - Zalău - Intravilan
Beneficiar: Ansamblul BVA Design SRL
Adresa Imobilului: loc. Zalău, str. Topografilor, nr. 5, jud. Salaj

cad. 66363

INVENTAR DE COORDONATE STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pe de contur		Lungimi laterale	Lungimi diagonale
	X [m]	Y [m]		
1	632355.440	354003.854	20.467	7.289
2	632355.440	354003.854	20.467	7.289
3	632355.440	354003.854	20.467	7.289
4	632355.440	354003.854	20.467	7.289
5	632355.440	354003.854	20.467	7.289
6	632355.440	354003.854	20.467	7.289
7	632355.440	354003.854	20.467	7.289
8	632355.440	354003.854	20.467	7.289
9	632355.440	354003.854	20.467	7.289
10	632355.440	354003.854	20.467	7.289
11	632355.440	354003.854	20.467	7.289
12	632355.440	354003.854	20.467	7.289
13	632355.440	354003.854	20.467	7.289
14	632355.440	354003.854	20.467	7.289
15	632355.440	354003.854	20.467	7.289
16	632355.440	354003.854	20.467	7.289
17	632355.440	354003.854	20.467	7.289
18	632355.440	354003.854	20.467	7.289
19	632355.440	354003.854	20.467	7.289
20	632355.440	354003.854	20.467	7.289
21	632355.440	354003.854	20.467	7.289
22	632355.440	354003.854	20.467	7.289
23	632355.440	354003.854	20.467	7.289
24	632355.440	354003.854	20.467	7.289
25	632355.440	354003.854	20.467	7.289
26	632355.440	354003.854	20.467	7.289
27	632355.440	354003.854	20.467	7.289
28	632355.440	354003.854	20.467	7.289
29	632355.440	354003.854	20.467	7.289
30	632355.440	354003.854	20.467	7.289
31	632355.440	354003.854	20.467	7.289
32	632355.440	354003.854	20.467	7.289
33	632355.440	354003.854	20.467	7.289
34	632355.440	354003.854	20.467	7.289
35	632355.440	354003.854	20.467	7.289
36	632355.440	354003.854	20.467	7.289
37	632355.440	354003.854	20.467	7.289
38	632355.440	354003.854	20.467	7.289
39	632355.440	354003.854	20.467	7.289
40	632355.440	354003.854	20.467	7.289
41	632355.440	354003.854	20.467	7.289
42	632355.440	354003.854	20.467	7.289
43	632355.440	354003.854	20.467	7.289
44	632355.440	354003.854	20.467	7.289
45	632355.440	354003.854	20.467	7.289
46	632355.440	354003.854	20.467	7.289
47	632355.440	354003.854	20.467	7.289
48	632355.440	354003.854	20.467	7.289
49	632355.440	354003.854	20.467	7.289
50	632355.440	354003.854	20.467	7.289
51	632355.440	354003.854	20.467	7.289
52	632355.440	354003.854	20.467	7.289
53	632355.440	354003.854	20.467	7.289
54	632355.440	354003.854	20.467	7.289
55	632355.440	354003.854	20.467	7.289
56	632355.440	354003.854	20.467	7.289
57	632355.440	354003.854	20.467	7.289
58	632355.440	354003.854	20.467	7.289
59	632355.440	354003.854	20.467	7.289
60	632355.440	354003.854	20.467	7.289
61	632355.440	354003.854	20.467	7.289
62	632355.440	354003.854	20.467	7.289
63	632355.440	354003.854	20.467	7.289
64	632355.440	354003.854	20.467	7.289
65	632355.440	354003.854	20.467	7.289
66	632355.440	354003.854	20.467	7.289
67	632355.440	354003.854	20.467	7.289
68	632355.440	354003.854	20.467	7.289
69	632355.440	354003.854	20.467	7.289
70	632355.440	354003.854	20.467	7.289
71	632355.440	354003.854	20.467	7.289
72	632355.440	354003.854	20.467	7.289
73	632355.440	354003.854	20.467	7.289
74	632355.440	354003.854	20.467	7.289
75	632355.440	354003.854	20.467	7.289
76	632355.440	354003.854	20.467	7.289
77	632355.440	354003.854	20.467	7.289
78	632355.440	354003.854	20.467	7.289
79	632355.440	354003.854	20.467	7.289
80	632355.440	354003.854	20.467	7.289
81	632355.440	354003.854	20.467	7.289
82	632355.440	354003.854	20.467	7.289
83	632355.440	354003.854	20.467	7.289
84	632355.440	354003.854	20.467	7.289
85	632355.440	354003.854	20.467	7.289
86	632355.440	354003.854	20.467	7.289
87	632355.440	354003.854	20.467	7.289
88	632355.440	354003.854	20.467	7.289
89	632355.440	354003.854	20.467	7.289
90	632355.440	354003.854	20.467	7.289
91	632355.440	354003.854	20.467	7.289
92	632355.440	354003.854	20.467	7.289
93	632355.440	354003.854	20.467	7.289
94	632355.440	354003.854	20.467	7.289
95	632355.440	354003.854	20.467	7.289
96	632355.440	354003.854	20.467	7.289
97	632355.440	354003.854	20.467	7.289
98	632355.440	354003.854	20.467	7.289
99	632355.440	354003.854	20.467	7.289
100	632355.440	354003.854	20.467	7.289

LEGENDA

- IMOBIL STUDIAT
- IMPREMIUT CU GARD DE SANAMIA SI DE BETON
- CONSTRUCTII
- DRUM
- CURBE DE NIVEL
- PUNCT RADIAT
- CANAL
- STALP ELECTRIC
- AERISIRE CONDUCTIA GAZ
- CONDUCTIA GAZ
- SPATIU VERDE
- CANAL/VALE
- CAMIN APA
- LIMITA VECHINA
- CONTOUR ELECTRICITATE

Situția Juridică:

Imobilul este constituit din teren proprietate privată, după cum urmează: teren înscris în CF 66363Zalău, nr. cad. 66363 în suprafața de 1000 mp cu casa și teren înscris în CF 71858, nr. cad. 71858 în suprafața de 1700 mp

ing. Bogdan Viad Catalin
RO-SI-F0121

Data: 25.11.2020

BOGDAN
VLAD-CATALIN

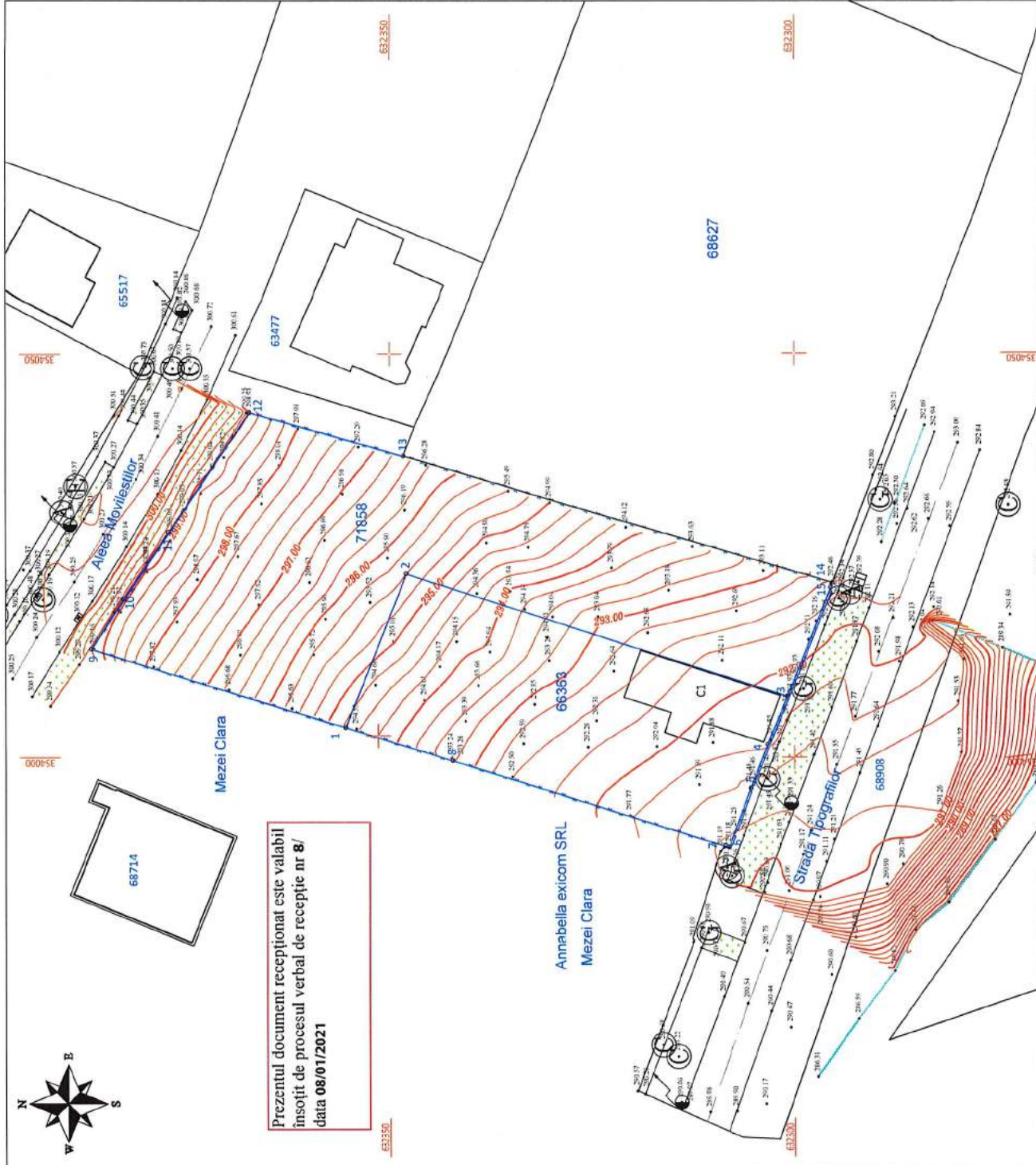
Ștampilă semnată de BOGDAN
VLAD-CATALIN
Data: 2020.11.14 12:11:13

RECEPȚIONAT

Semnat digital de Semnatura și stampila
Claudiu-Alin Ionescu

Data: 2021.01.08

Ionescu
09:13:07 -02'00'



ANDREKA ANETA ALEXANDRA P.F.A.

Tel: 0743.601.701

CUI: 32467129

Email: geologpfa@yahoo.ro

Nr. Înreg.: F30/1090/2013

Proiect nr. 573/Mai 2021

Studiu geotehnic

Proiect:

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

Amplasament:

Zalău, Str. Tipografilor, nr. 5, CF. nr. 71858, CF. nr. 66363, jud. Sălaj

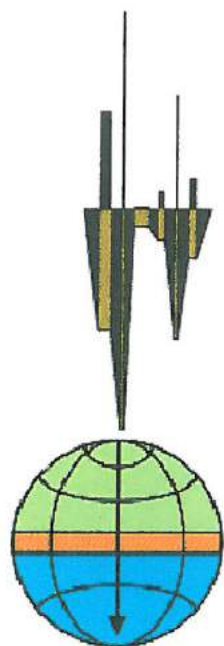
Beneficiar:

ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL

Faza: P.U.Z.

Proiectant general:

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



II. BORDEROU

PIESE SCRISE

I.	Foaie de capăt.....	pag. 1
II.	Borderou.....	pag. 2
III.	Date introductive.....	pag. 3
IV.	Date generale.....	pag. 3
V.	Scopul.....	pag. 4
VI.	Cercetarea terenului.....	pag. 4
VII.	Concluzii.....	pag. 5

PIESE DESENATE

Anexe:

Fișe de foraj (coloane litologice) - 2 buc.

Plan de situație (locația forajelor F1 și F2) - 1 buc.

Întocmit,

Ing. geol. dipl. Alexandra ANDREKA



STUDIU GEOTEHNIC

Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit la cererea beneficiarului și are la bază următoarele prevederi: SREN ISO 14688-1, SREN ISO 14688-2, STAS 10100/0-75, STAS 4273-83, STAS 6054-85, STAS 11100/1-93, HGR nr.766/1997, P100-1-2013, NP 112-2014, NP 074-2014.

III. DATE INTRODUCTIVE

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

Beneficiar: ANSAMBLUL BVA DESIGN S.R.L.

Amplasament: Str. Tipografilor, nr. 5, oraș Zalău, jud. Sălaj

IV. DATE GENERALE

Municipiul Zalău se situează în zona centrală a județului Sălaj, în bazinul hidrografic al râului Zalău, la contactul Munților Meseș cu Depresiunea Zalău.

Din punct de vedere **geologic**, zona studiată aparține unității geologice majore depresionare, în care succesiunea geologică este data de complexul argilelor nisipoane panoniene peste care se dispun discordant formațiuni pleistocen-holocene recente. Această zona dinspre Depresiunea Pannonică și Depresiunea Transilvaniei face parte dintr-un golf de sedimentare terțiar. Acesta se dezvoltă dinspre Marea Pannonică și se întinde între cristalinul Carpaților Orientali și cel al Munților Apuseni. Sub acțiunea agenților externi rocile magmatice și metamorfice au fost alterate și erodate și s-au format depozite aluviale și deluviale care fac trecerea la depozite de terase superioare ale râurilor. Sedimentarul este reprezentat prin: marne cenușii vinete, argile marnoase și nisipuri cu orizonturi gresificate. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovănișuri și pietrișuri cu interspațiile umplute cu nisip sau argile, cu grosimi variabile. Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmează stratele de argilă prăfoasă și nisipoasă, argilă grasă galben-cenușie, slab nisipoasă, vartoasă sau plastică.

Din punct de vedere **hidrologic**, zona este caracterizată atât de prezența apelor freatice cât și de cele de adâncime. Alternanța de roci impermeabile și permeabile, tectonica în anticlinale și sinclinale formează orizonturi acvifere arteziene. Orizonturile de apă sunt înmagazinate în stratele de gresie, argile și marne (formațiuni impermeabile), formațiunile de stocare fiind reprezentate de nisipuri cu grosimi ce variază între 5-10 m.

V. SCOPUL

Prezentul studiu geotehnic are drept scop precizarea condițiilor geotehnice conform NP 074-2014:

- stratificația și litologia terenului
- nivelul apelor freatice din zona studiată
- caracteristicile terenului de fundare
- adâncimea de îngheț
- presiunile admisibile
- încadrarea macroseismică a zonei studiate, etc

VI. CERCETAREA TERENULUI

Pentru obținerea datelor necesare studiului geotehnic, s-au executat **2 foraje geotehnice F1 și F2**, cu adâncimea de 6,00 m. Forajele sunt configurate pe planșa anexată.

Cota $\pm 0,00$ a fost considerată nivelul actual al terenului.

Prin forajele executate s-au determinat următoarele stratificații:

● Foraj F1:

- | | |
|-------------------------|--|
| $\pm 0,00 \div -0,30$ m | sol vegetal |
| $-0,30 \div -2,50$ m | argilă prăfoasă cafeniu deschis-gălbuie cu conținut de CaCO_3 , plastic vârtosă |
| $-2,50 \div -5,00$ m | argilă prăfoasă cafeniu închis-gălbuie cu conținut de CaCO_3 , plastic consistent/vârtosă |
| $-5,00 \div -6,00$ m | argilă prăfoasă cafeniu deschis-ruginie, plastic vârtosă |

● Foraj F2:

- | | |
|-------------------------|--|
| $\pm 0,00 \div -0,30$ m | sol vegetal |
| $-0,30 \div -2,00$ m | argilă prăfoasă cafeniu deschis-gălbuie cu conținut de CaCO_3 , plastic vârtosă |
| $-2,00 \div -4,20$ m | argilă prăfoasă cafeniu-gălbuie, plastic vârtosă |
| $-4,20 \div -6,00$ m | argilă prăfoasă cafeniu închis, plastic consistentă |

NH - Nivelul hidrostatic este cunoscut la adâncimi de 6,50-7,50 m.



VII. CONCLUZII

- **Terenul de fundare**

Din descrierea lucrărilor executate, rezultă că **terenul de fundare** este constituit din **argile prăfoase**.

- **Adâncimea de îngheț**

Conform STAS 6054-85 **adâncimea de îngheț** în zona studiată este de **0,70...0,80 m** față de cota terenului natural.

- **Presiunea convențională de bază:**

Presiunea convențională de bază s-a calculat conform NP 112-2014, pentru stratul de **argilă prăfoasă cafeniu-gălbuie, plastic vârtoasă**: **$P_{conv\ bază} = 265\text{ kPa}$**

- **Seismicitatea:**

Conform normativului P100-1-2013 în baza **coeficienților $a_g=0,10\text{ g}$ și $T_c=0,70\text{ s}$** , zona orașului **Zalău** încadrează în **zona seismică de calcul F**.

STAS-ul 11100/1-93 conform **scării MSK-64** încadrează zona studiată în **gradul VI**.

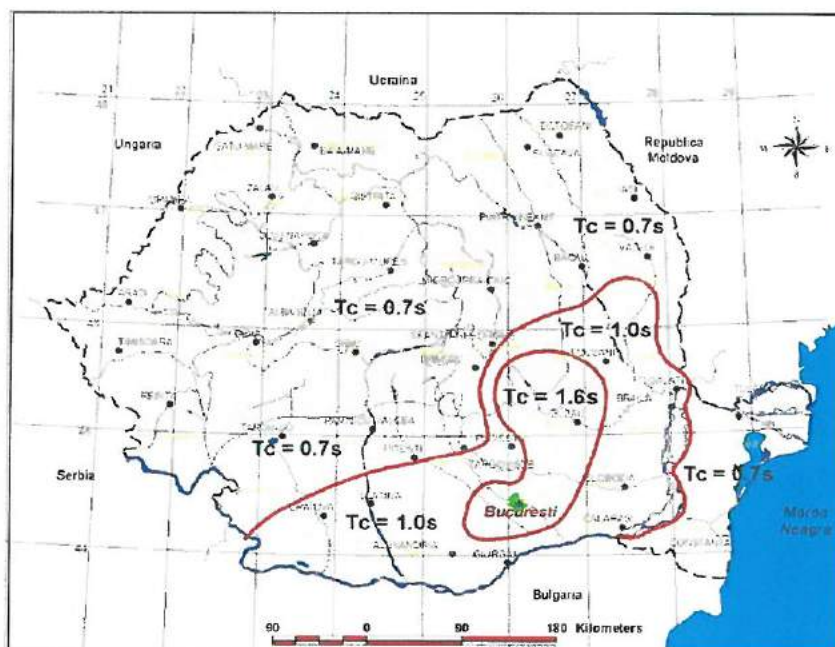


Fig.1 – Perioada de control (colț) a spectrului de răspuns T_c

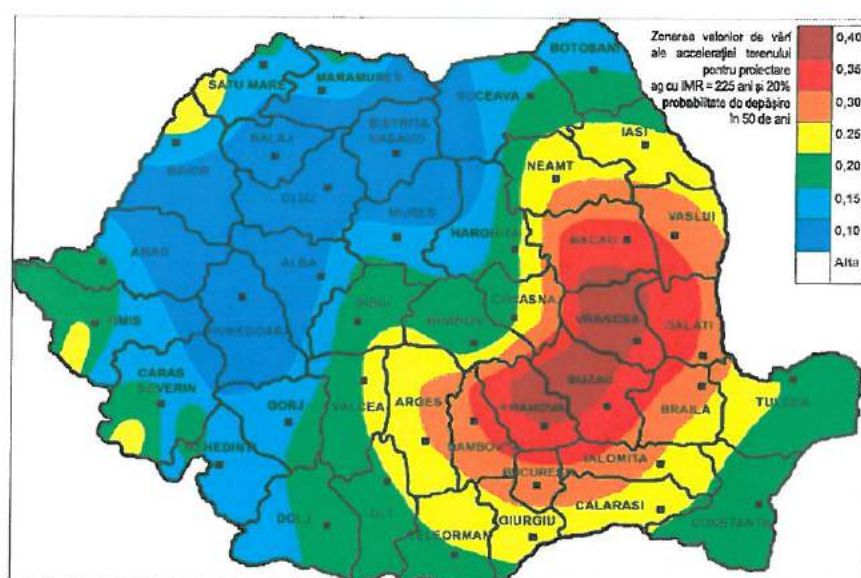


Fig.2 – Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare având IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

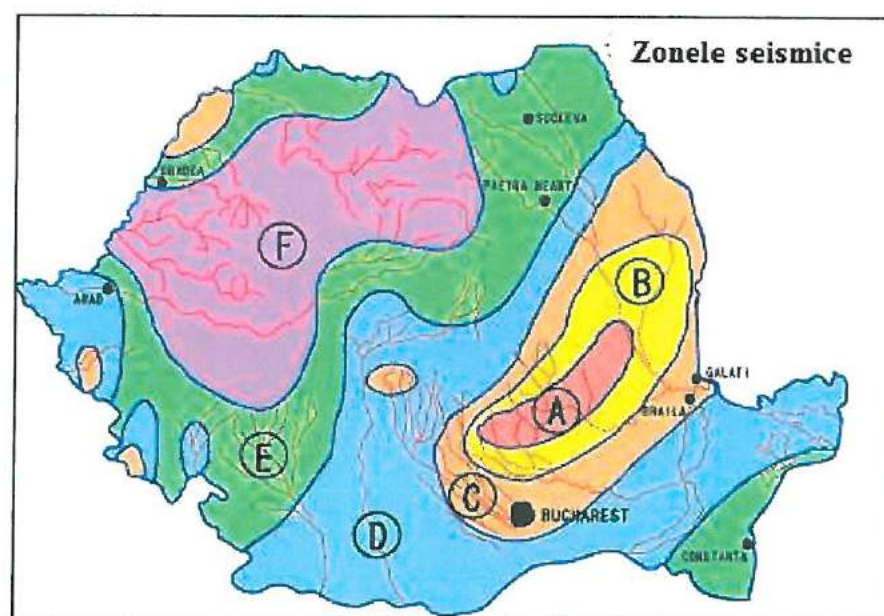


Fig.3 –Zonele seismice din România

Conform normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP 074/2014, amplasamentul se încadrează astfel:

a) Din punct de vedere al riscului geotehnic, conform tabelului A1.3:

NR.CRT.	FACTORI	CORELARE	PUNCTAJ
1	Condiții de teren	terenuri medii	3 puncte
2	Apa subterană	epuismențe normale	2 puncte
3	Clasificarea construcției după categoria de importanță	normală	3 puncte
4	Vecinătăți	fără riscuri	1 punct
5	Influența seismică	$a_g = 0,10 \text{ g}$	1 punct
TOTAL			10 PUNCTE

b) Din punct de vedere al categoriei geotehnice, conform tabelului A1.4:

NR.CRT.	RISUL GEOTEHNIC		CATEGORIA GEOTEHNICĂ
	Tip	Limite punctaj	
1	Moderat	$10 \div 14$	2

TOTAL: 10 PUNCTE → RISC GEOTEHNIC MODERAT

În această documentație sunt prezentate interpretări și recomandări profesionale. Ele sunt bazate pe evaluarea informațiilor de ordin tehnic.

Recomandările prezentate în această documentație sunt aplicabile doar acestui amplasament.

Prezentul studiu geotehnic s-a realizat pentru faza P.U.Z. Aceste date nu pot fi folosite în alte scopuri sau pentru alte construcții.

Întocmit,
Ing. geol. dipl. Alexandra ANDREKA



FIȘĂ DE FORAJ (STRATIFICAȚIE) - nr. 1

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

Beneficiar: ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL

FORAJ NR. 1

Stratul nr.	Cota probelor față de ±0,00		Grosimea stratului (m)	Cota apei (NH)	Stratificația	Denumirea stratelor
	Foraj (m)	Nivelul mării				
1	0,30		0,30		≡≡≡	sol vegetal
2	2,50		2,20		⋮	argilă prăfoasă cafeniu deschis-gălbuie cu conținut de CaCO ₃ , plastic vâtoasă
3	5,00		2,50		⋮	argilă prăfoasă cafeniu închis-gălbuie cu conținut de CaCO ₃ , plastic consistent/vâtoasă
4	6,00		1,00		⋮	argilă prăfoasă cafeniu deschis-ruginie, plastic vâtoasă



Întocmit,

Ing. geol. dipl. Alexandra ANDREKA

FIȘĂ DE FORAJ (STRATIFICAȚIE) - nr. 2

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

Beneficiar: ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL

FORAJ NR. 2

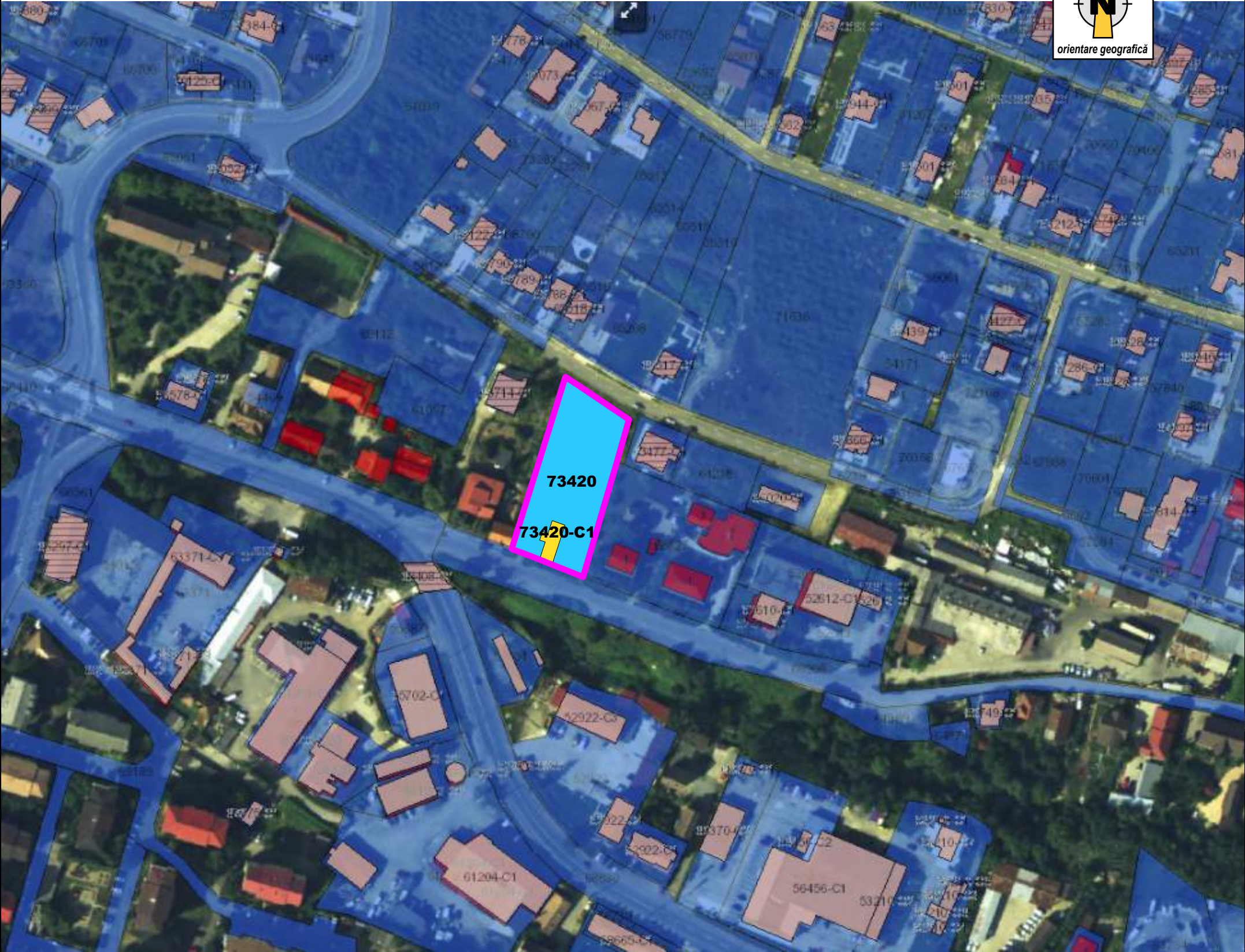
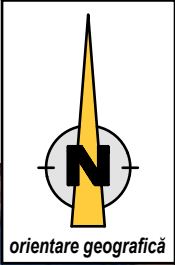
Stratul nr.	Cota probelor față de ±0,00		Grosimea stratului (m)	Cota apei (NH)	Stratificația	Denumirea stratelor
	Foraj (m)	Nivelul mării				
1	0,30		0,30		≡≡≡	sol vegetal
2	2,00		2,00		⋮	argilă prăfoasă cafeniu deschis-gălbuie cu conținut de CaCO ₃ , plastic vârtoasă
3	4,20		2,20		⋮	argilă prăfoasă cafeniu-gălbuie, plastic vârtoasă
4	6,00		1,80		⋮	argilă prăfoasă cafeniu închis, plastic consistentă

Întocmit,

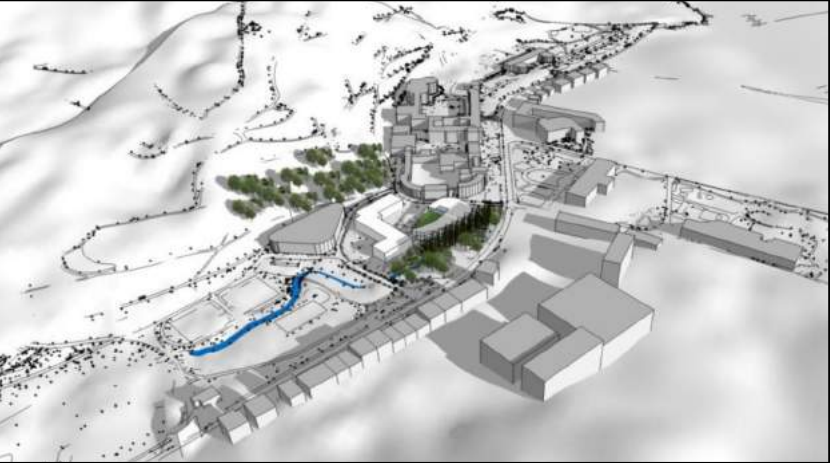
Ing. geol. dipl. Alexandra ANDREKA



Proprietar: ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL
UAT: MUNICIPIUL ZALAU
Localitate: Zalău
Nr. Carte funciară: 73420
Nr. Cadastral: 73420
Stere= 2700mp



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- suprapunere ortofotoplan -



Acceleratia terenului: $a_g=0.10g$ Perioada de colt: $T_c=0.7s$
Categoria de importanta: C - normala (conform H.G.R. 766/ 1997)
Clasa de importanta: II (conform P100-2013)
Clasa de importanta-expunere: II (conform CR0-2012)

Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L. si intra sub incidenta legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea si difuzarea fara autorizarea expresa a autorului.



▲ Arhitectură
▲ Structură
▲ Instalații

▲ Asistență tehnică
▲ Documentații de urbanism
▲ Design interior/ exterior



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

**BENEFICIAR
INVESTIȚIE**



**ANSAMBLUL
BVA DESIGN SRL**

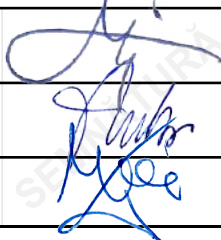
CIF: 36563390 | J31/ 514/ 2016
Mun. Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, Nr. 36, jud. Sălaj

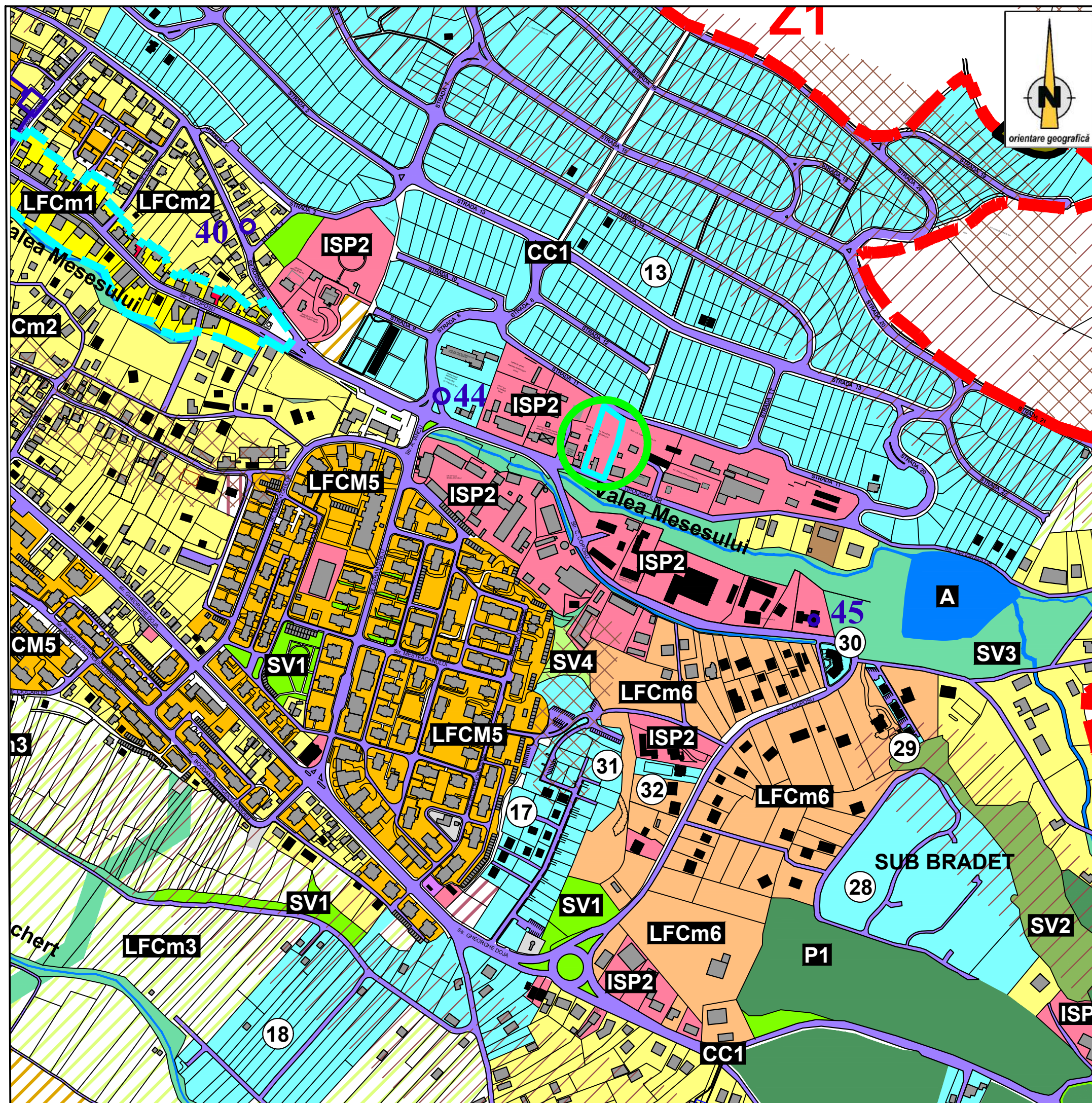
**PROIECT NR.
147/2020**



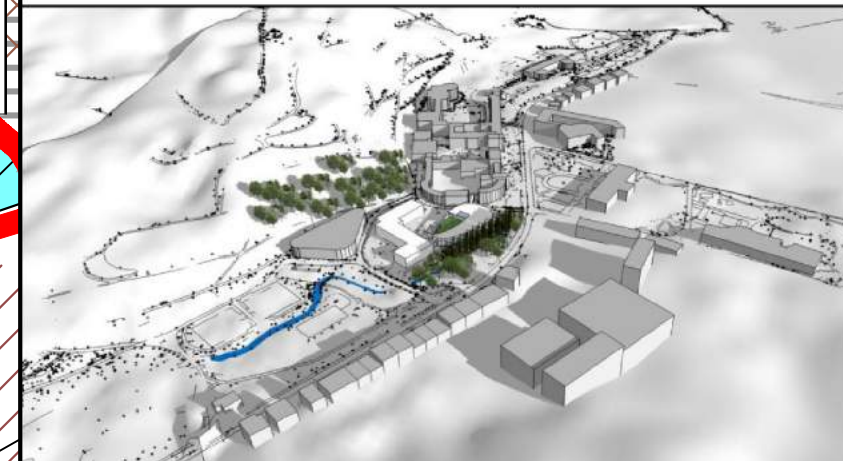
**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE
IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE
PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI
CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES,
AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE
TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI,
Operațiuni cadastrale/ notariale**

Amplasament: Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5, CF. NR. 73420
(rezultat din alipire CF. NR. 71858 și CF. NR.66363), jud. Sălaj

ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. RUR	arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	PLAN DE INCADRARE IN ZONA - suprapunere ortofotoplan -	
SCARA 1:2000		
Planșa U01		



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - suprapunere PUG2010 -



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

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

▲ Arhitectură
▲ Structură
▲ Instalații

▲ Asistență tehnică
▲ Documentații de urbanism
▲ Design interior/ exterior

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

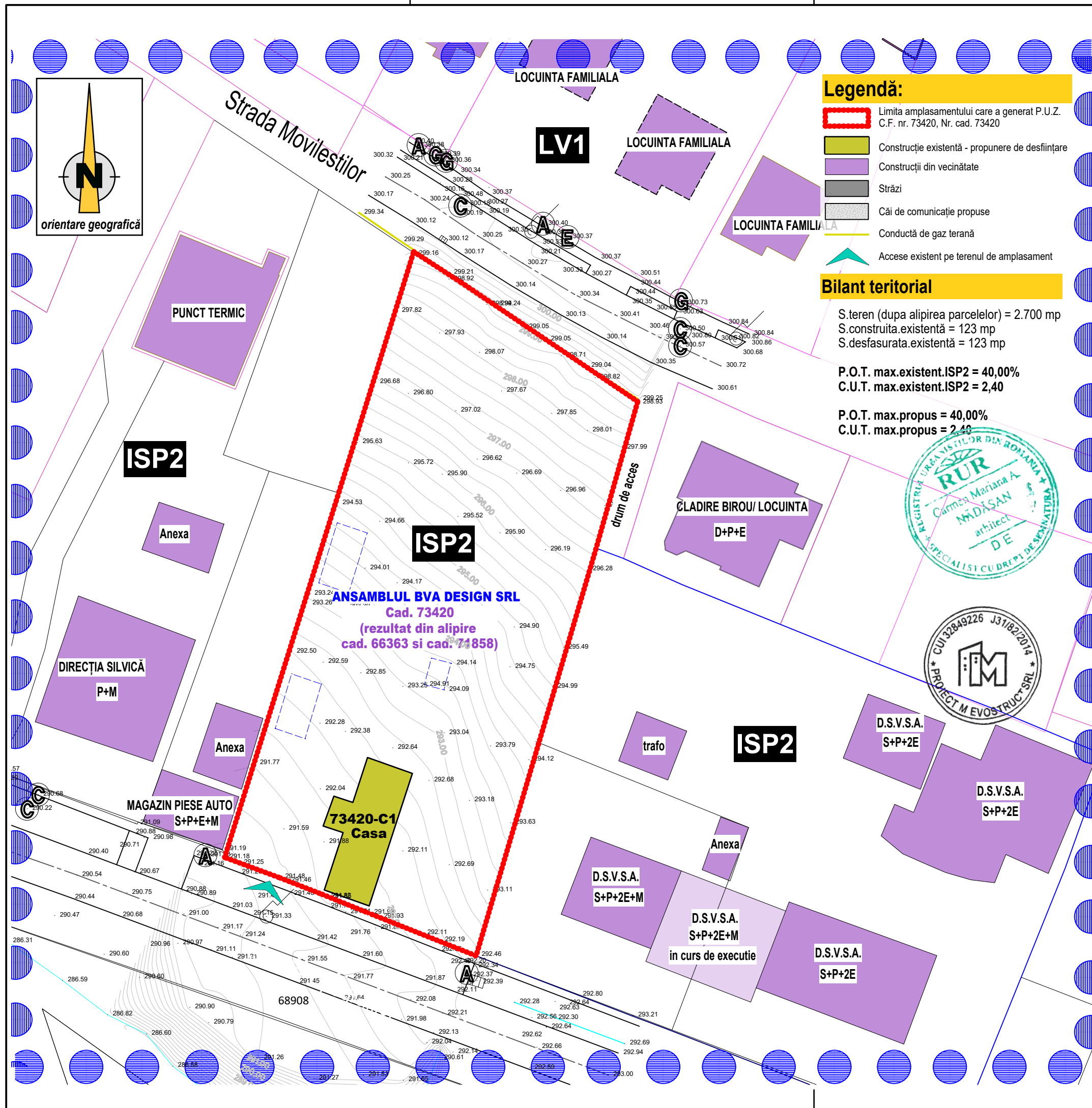
BENEFICIAR
INVESTIȚIE

ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL

CIF: 36563390 | J31/ 514/ 2016
Mun. Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, Nr. 36, jud. Sălaj

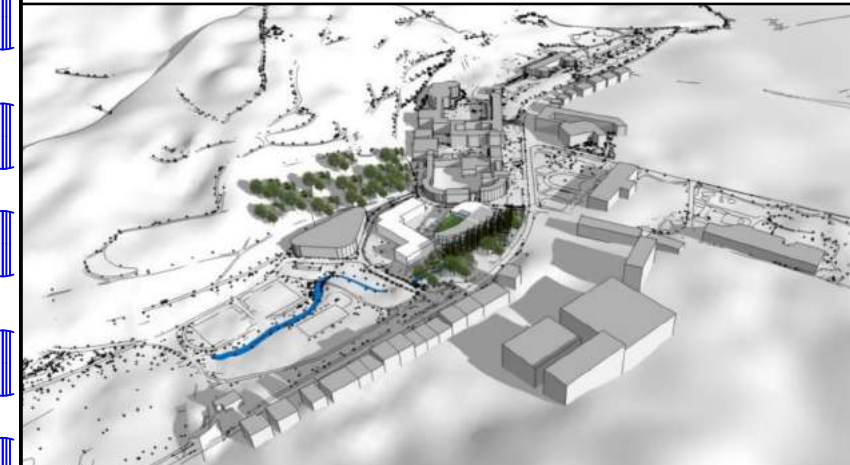
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE
IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE
PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI
CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES,
AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE
TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI,
OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE
Amplasament: Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5, CF. NR. 73420
(rezultat din alipire CF. NR. 71858 și CF. NR.66363) jud. Sălaj

PROIECT NR. 114/2020 CUI 32849226	ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. RUR	arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - suprapunere PUG2010 -	
SCARA 1:5000		
Planșa U02		



SITUAȚIE EXISTENTĂ	
Accelerația terenului: $a_g=0.10g$	Perioada de colț: $T_c=0.7s$
Categoria de importanță: C - normală	(conform H.G.R. 766/ 1997)
Clasa de importanță: II	(conform P100-2013)
Clasa de importanță-expunere: II	(conform CR0-2012)
Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.	
 UKAS MANAGEMENT SYSTEMS 09043	 URS Nr. 81911/A/0001/UK/Ro Certificat ISO 9001:2015
 Proiect Evostruct	
PROIECTARE CONSULTANȚĂ ASISTENȚĂ TEHNICĂ	
Tel. 0743 788 337 office@evostruct.ro; proiectM@yahoo.com www.evostruct.ro CUI 32849226	
BENEFICIAR INVESTIȚIE	ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL CIF: 36563390 J31/ 514/ 2016 Mun. Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, Nr. 36, jud. Sălaj
PROIECT NR. 114 / 2020	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5, CF. NR. 73420 (rezultat din alipire CF. NR. 71858 și CF. NR.66363), jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. RUR	arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	SITUAȚIE EXISTENTĂ
SCARA 1:500	
Planșa U03	

REGLEMENTARI URBANISTICE POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA



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

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



Nr. 81911/A/0001/UK/Ro
Certificat ISO 9001:2015

▲ Arhitectură
▲ Structură
▲ Instalații

▲ Asistență tehnică
▲ Documentații de urbanism
▲ Design interior/ exterior



Proiect
Evostruct

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE
ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL
CIF: 36563390 | J31/ 514/ 2016
Mun. Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, Nr. 36, jud. Sălaj

PROIECT NR. 114 / 2020
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE
Amplasament: Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5, CF. NR. 73420 (rezultat din alipire CF. NR. 71858 și CF. NR.66363) jud. Sălaj

ȘEF PROIECT ing. Ionuț D. MOISI

COORD. RUR arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN

DESENAT stud. arh. Cristian Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT P.U.Z.

SCARA 1:500

Planșa U04

REGLEMENTARI URBANISTICE POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

Legendă:

- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. Nr. 73420 (alipire Cf. Nr. 71858 și Cf. Nr. 66363)
- FM-BVA** Funcțiuni mixte (PUZ Ansamblul BVA Design)
- Zona edificabilă
- Retrageri minime obligatorii:
 - față de aliniament: min. 5,00m
 - față de limitele laterale: min. 5,00m
 - față de limita posterioară: min. 5,00m
 - distanța între clădirile din interiorul parcelei: min. 10,00m
- Construcții proiectate în limita P.U.Z.
- Imobil cu funcțiuni mixte:** spații comerciale/ de servicii, parcare subterană, locuințe colective
- Construcții din vecinătate
- Străzi
- Căi de comunicație propuse
- Spații verzi amenajați
- Accese pe terenul de amplasament
- Acces auto demisol
- Acces pietonal parter

Bilant teritorial

S.teren = 2.700 mp
S.construita.estimata = 1060 mp
S.desfasurata.estimata = 6400 mp

P.O.T.propus in PUZ = 39,259 %
C.U.T. propus in PUZ = 2,37
Regim maxim de înălțime: S/D+P+4E

P.O.T. max. existent.ISP2 = 40,00%
C.U.T. max. existent.ISP2 = 2,40

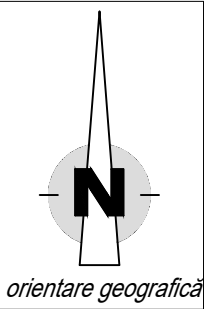
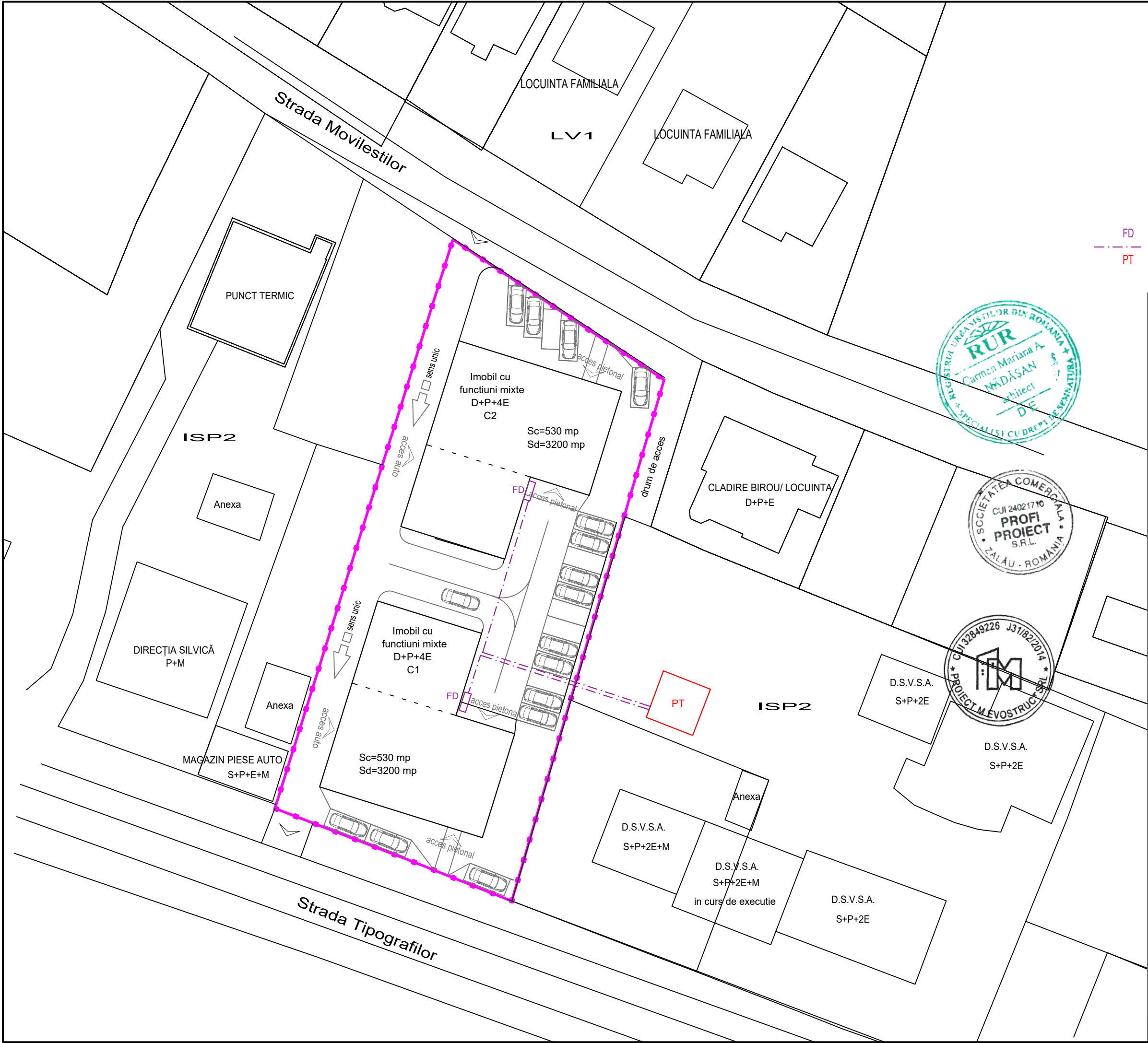
P.O.T. max. propus = 40,00%
C.U.T. max. propus = 2,40

Indicatori fizici existenți/ preconizați

Nr. crt.	Modul de utilizare a terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Clădiri (Sc)	123	4,55	1060	39,26
2.	Alei pietonale	45	1,67	300	11,11
3.	Alei carosabile și parcare	30	1,11	900	33,33
4.	Spații verzi amenajați	2502	92,67	440	16,30
5.	Suprafața teren	2700	100	2700	100
Total		2700	100	2700	100

Nr. estimat de apartamente: 34 apartamente
mp spațiu verde/ apartament = 440 mp/ 34 ap. = 12,94mp spațiu verde / ap

Notă: 1) Mobilarea urbanistică, forma clădirilor și indicatorii fizici propuși din tabel este orientativă. Configurația proiectată/ autorizată/ executată va respecta prevederile regulamentului de urbanism aferent prezentului PUZ.
2) Poziția și dimensiunea acceselor nu sunt cu titlu obligatoriu și se pot reconfigura cu respectarea normativelor specifice, a legislației în vigoare și a avizelor emise de instituțiile abilitate.



LEGENDA:

- FD Firida de distributie - Propusa
- Linie electrica de joasa tensiune - Propusa
- PT Post de transformare in anvelopa - Existent

REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ



Acceleratia terenului: $a_g=0.10g$ Perioada de colt: $T_c=0.7s$
Categorია de importantă: C - normală (conform H.G.R. 766/ 1997)
Clasa de importantă: II (conform P100-2013)
Clasa de importantă-expunere: II (conform CR0-2012)
Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M.EVOSTRUCT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

▲ Arhitectură

▲ Structură

▲ Instalații

▲ Asistență tehnică

▲ Documentații de urbanism

▲ Design interior/ exterior

Nr. 81911A/0001/UKR/RO

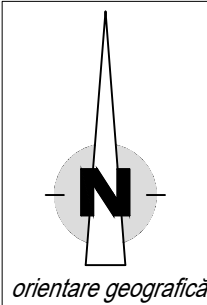
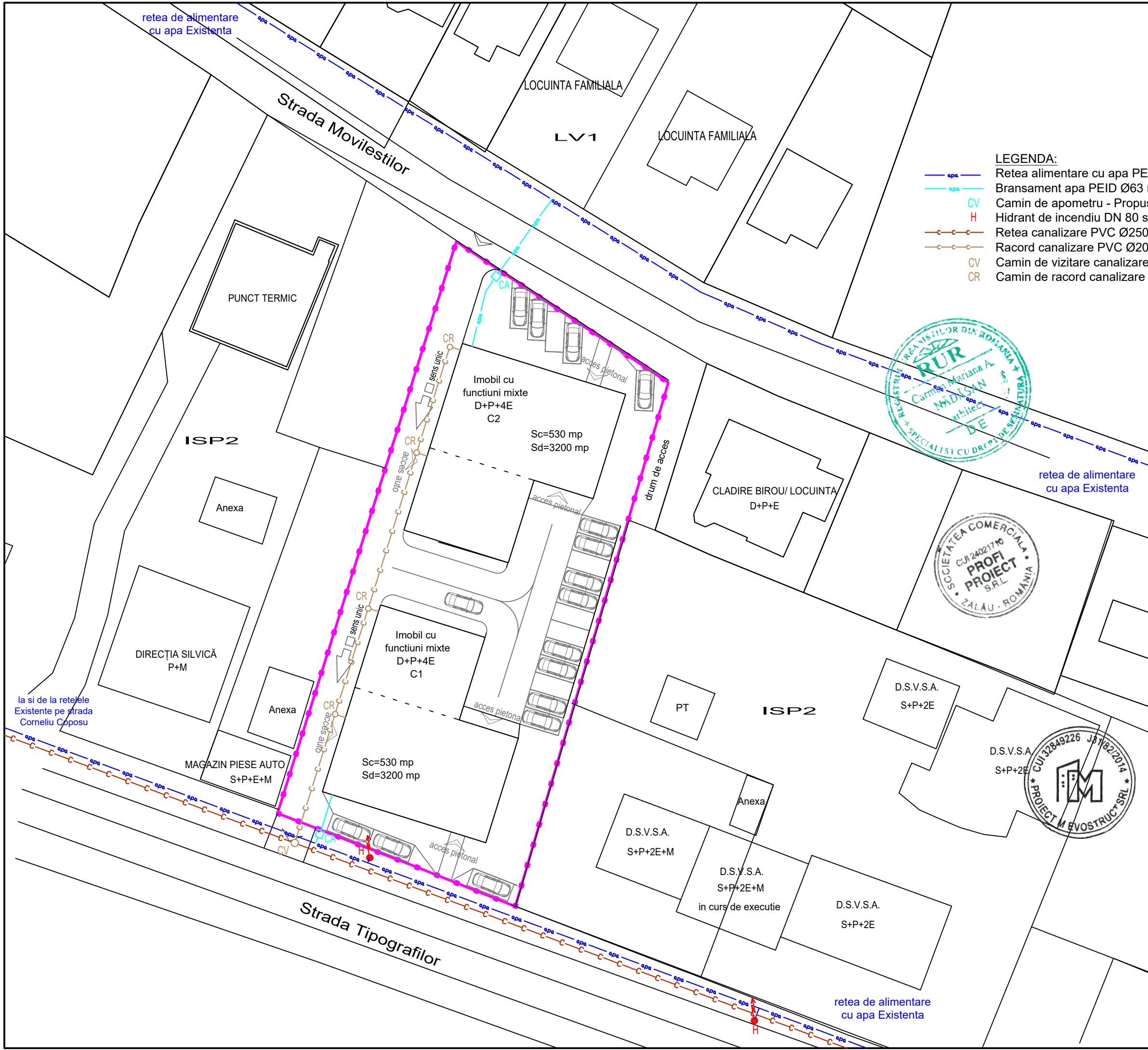
Certificat ISO 9001:2015

Proiect

Evostruct

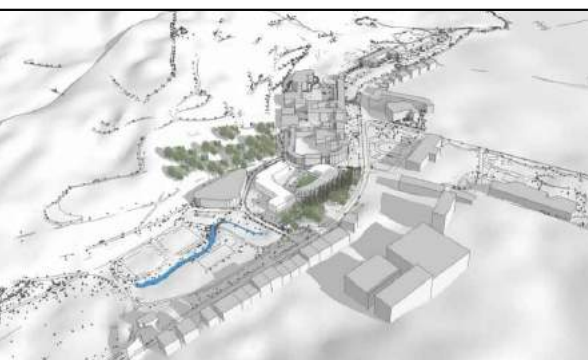
PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ
Tel. 0743 788 337 | office@evostruct.ro; proiectm@yahoo.com | www.evostruct.ro | CUI 32849226

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL	
	CIF: 36563390 J31/ 514/ 2016 Mun. Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, Nr. 36, jud. Sălaj	
PROIECT NR. 114/ 2020	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5, CF. NR. 73420 (rezultat din alipire CF. NR. 71858 și CF. NR. 66363, jud. Sălaj)	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. RUR	arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN	
REGL. EDILITARE	ing. Vasile PRODAN	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	PLAN DE SITUAȚIE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA	
SCARA 1:500		
Planșa U05.1		



- LEGENDA:
- apa — Retea alimentare cu apa PEID Ø110 mm - Existenta
 - apa — Bransament apa PEID Ø63 mm- Propus
 - CV Camin de apometru - Propus
 - H Hidrant de incendiu DN 80 subteran - Existent
 - C — C — Retea canalizare PVC Ø250 mm - Existenta
 - C — C — Racord canalizare PVC Ø200 - Propus
 - CV Camin de vizitare canalizare menajera - Propus
 - CR Camin de racord canalizare menajera - Propus

REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ



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

Categoria de importanta: C - normala (conform H.G.R. 766/ 1997)

Clasa de importanta: II (conform P100-2013)

Clasa de importanta-expunere: II (conform CR0-2012)

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

▲ Arhitectură
▲ Structură
▲ Instalații

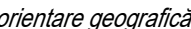
▲ Asistență tehnică
▲ Documentații de urbanism
▲ Design interior/ exterior

Nr. 81911A/0001/UKR/RO
Certificat ISO 9001:2015

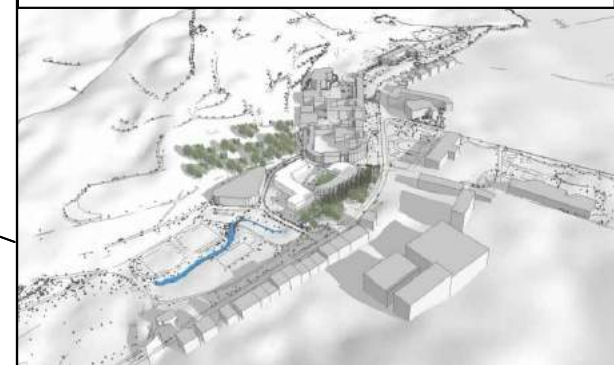
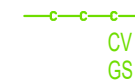
PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL	
	CIF: 36563390 J31/ 514/ 2016 Mun. Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, Nr. 36, jud. Sălaj	
PROIECT NR. 114 / 2020	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5, CF. NR. 73420 (rezultat din alipire CF. NR. 71858 și CF. NR. 66368, jud. Sălaj)	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. RUR	arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN	
REGL. EDILITARE	ing. Vasile PRODAN	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	PLAN DE SITUAȚIE ALIMENTARE CU APA ȘI CANALIZARE MENAJERA	
SCARA 1:500		
Planșa U05.2		



Retea canalizare pluviala Ø315 mm - Propusa
Camin de vizitare canalizare pluviala - Propus
Gura de scurgere - Propusa



Categoria de importanță: C - normală	(conform H.G.R. 766/ 1997)
Clasa de importanță: II	(conform P100-2013)
Clasa de importanță-expunere: II	(conform CR0-2012)

Nr. 81911A/0001/LR/Ro
 Certificat ISO 9001:2015

▲ Arhitectură
 ▲ Structură
 ▲ Instalații

▲ Asistență tehnică
 ▲ Documentații de urbanism
 ▲ Design interior/ exterior

Proiect



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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL
	CIF: 36563390 J31/ 514/ 2016 Mun. Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, Nr. 36, jud. Sălaj

PROIECT NR. 114 / 2020	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5. CF. NR. 73420 (rezultat din alipire CF. NR. 71858 și CF. NR. 66363, jud. Sălaj)
--	---

ŞEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
-------------	---------------------

000000 EUR	arb. Carmen Mariana NĂDĂȘAN
------------	-----------------------------

COORD. RUR	am. Carmen Mariana NADAȘAN	
REGL. EDITARE	ing. Vasile PRODAN	

FAZĂ PROIECT			
--------------	--	--	--

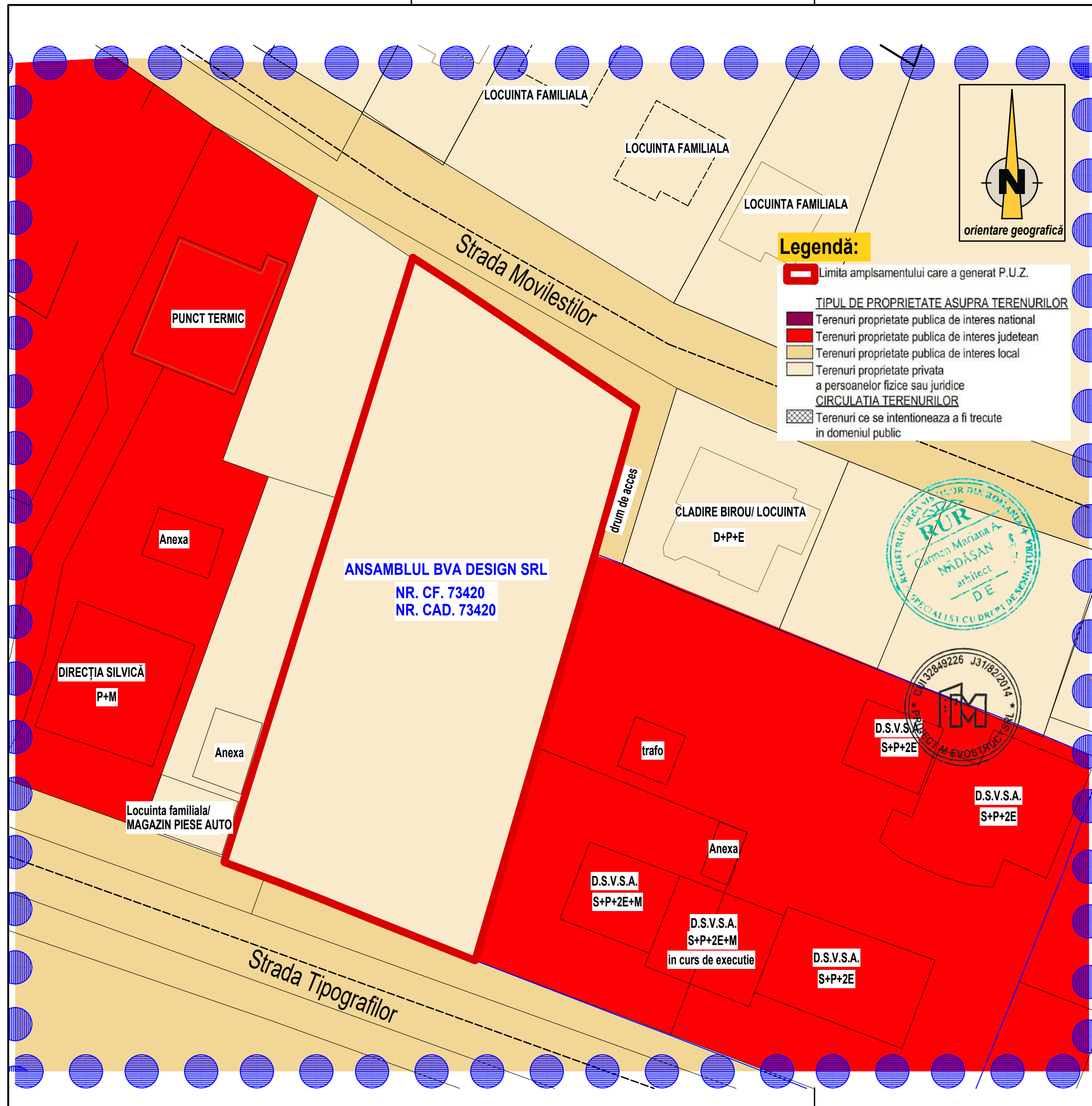
PLAN DE SITUATIE

SCARA
1:500

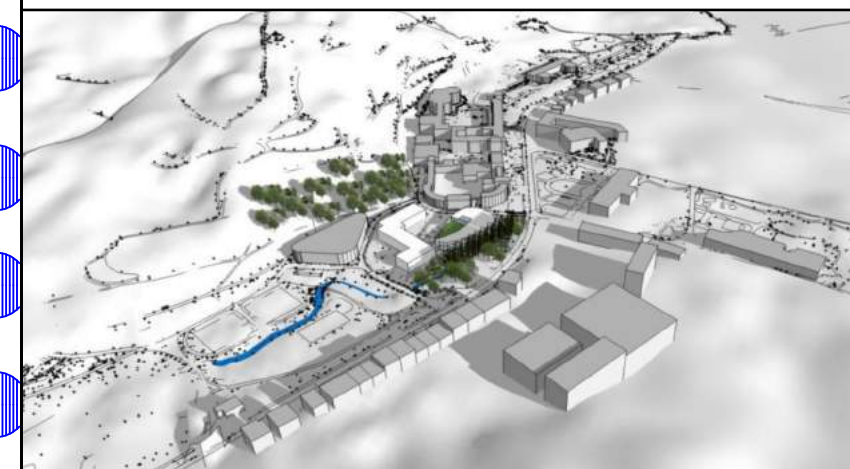
1.500	
Plasa U05.3	

PLAN DE SITUATIE CANALIZARE PLUVIALA

Planşa U05.3



PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



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

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



Nr. 81911/A/0001/UK/Ro
Certificat ISO 9001:2015

▲ Arhitectură
▲ Structură
▲ Instalații

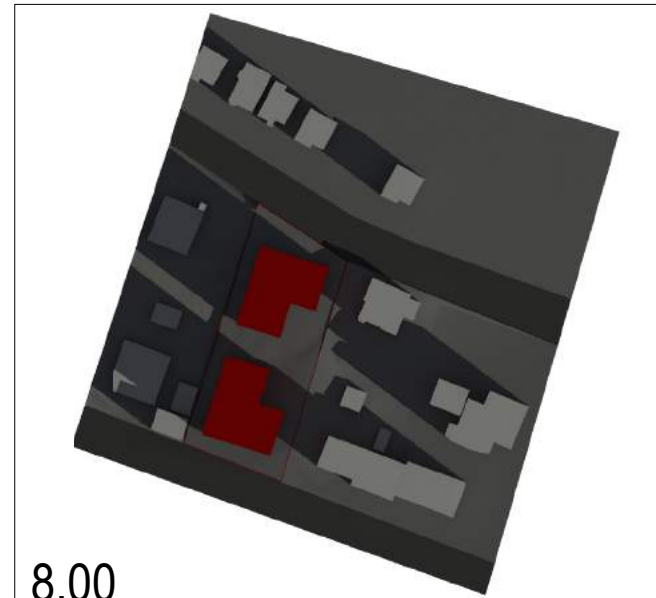
▲ Asistență tehnică
▲ Documentații de urbanism
▲ Design interior/ exterior



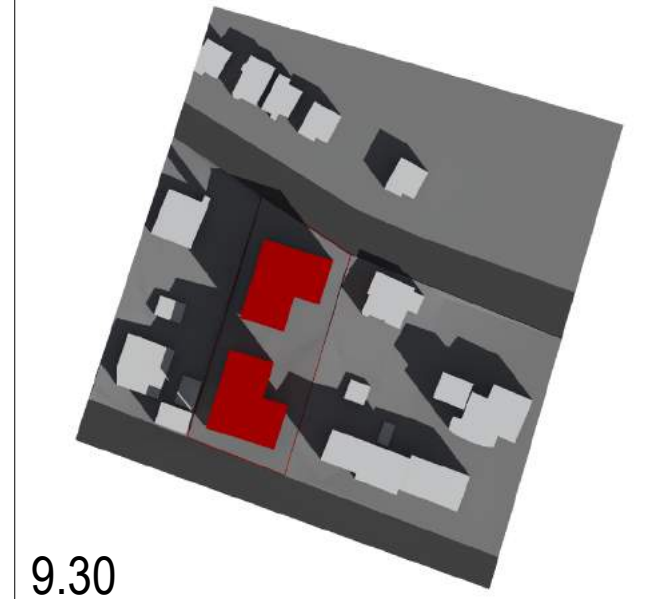
PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

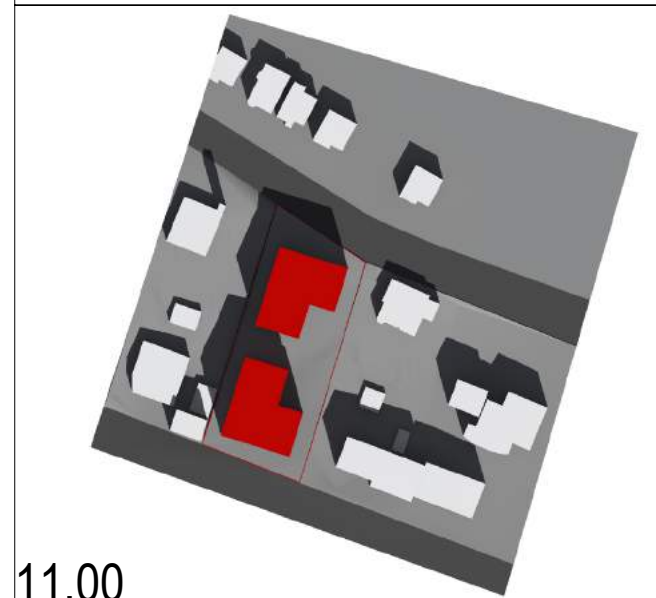
BENEFICIAR INVESTIȚIE	ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL	
	CIF: 36563390 J31/ 514/ 2016 Mun. Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, Nr. 36, jud. Sălaj	
PROIECT NR. 114 / 2020	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5, CF. NR. 73420 (rezultat din alipire CF. NR. 71858 și CF. NR.66363), jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. RUR	arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
SCARA 1:500		
Planșa U06		



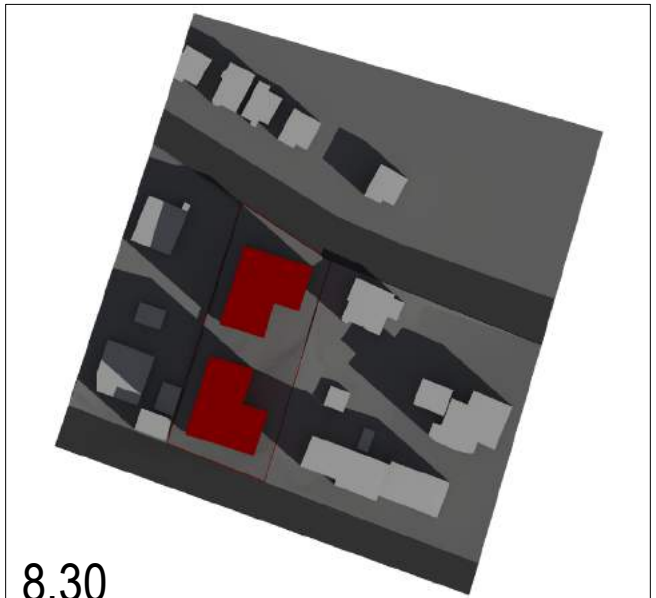
8.00



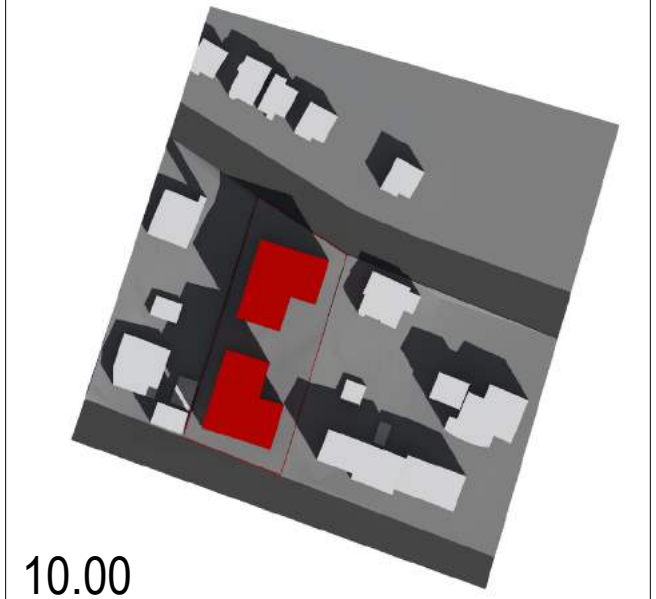
9.30



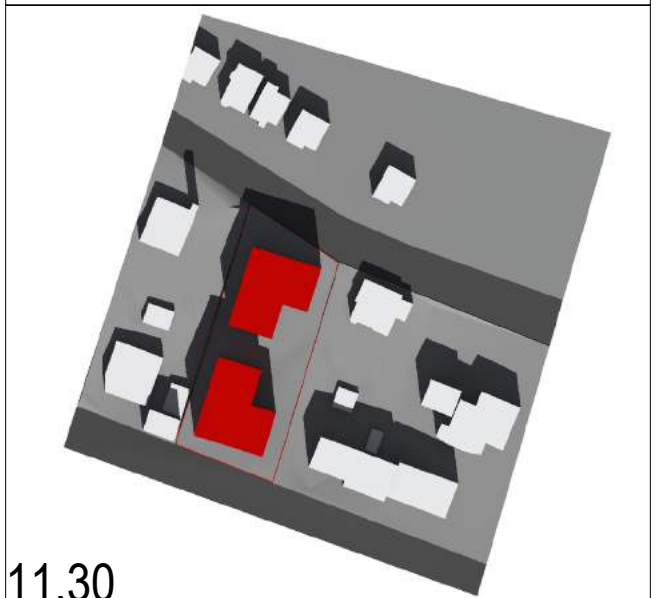
11.00



8.30



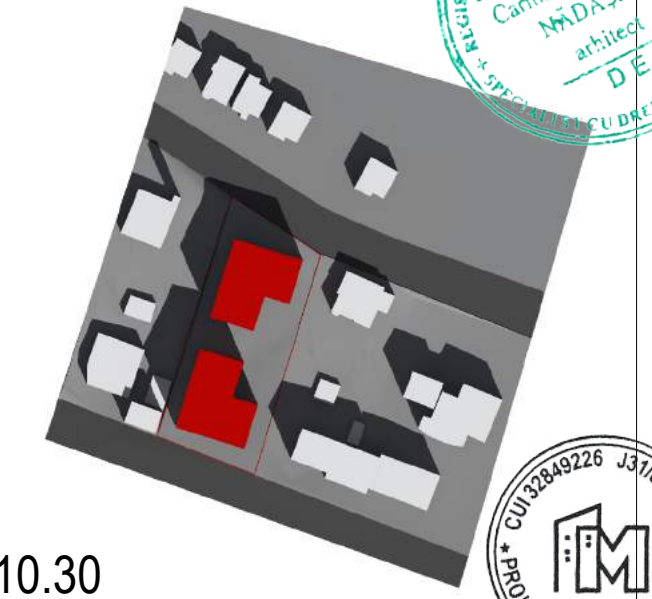
10.00



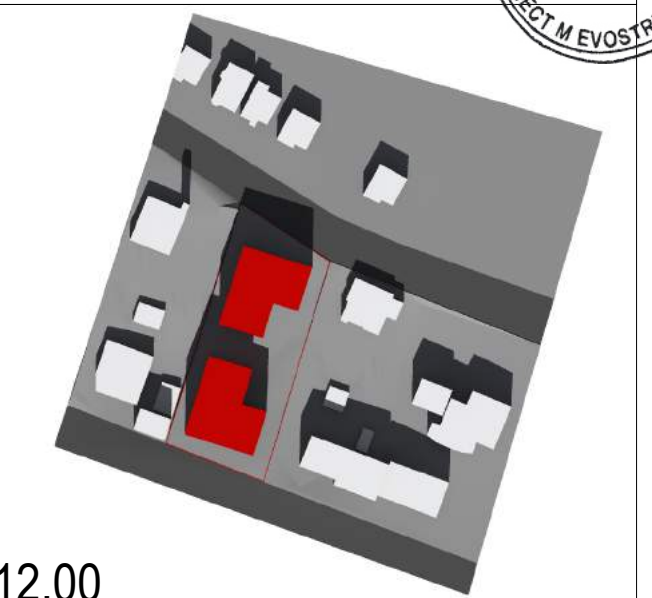
11.30



9.00



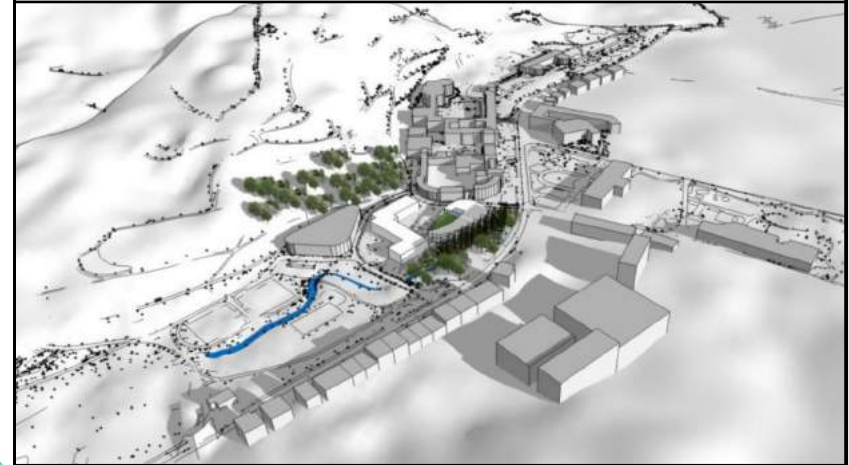
10.30



12.00

Nota: Construcțiile propuse respecta distanțele minime obligatorii unele fata de altele, conform Anexei 1 a Ordinului Nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, Art. 3, Alin. 1, in sensul ca, Amplasarea cladirilor destinate locuintelor asigura insorirea acestora pe o durata de mininum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

STUDIU DE INSORIRE 8.00-12.00



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

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

Clasa de importanță: II (conform P100-2013)

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

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



Nr. 81911/A/0001/UK/Ro
Certificat ISO 9001:2015

▲ Arhitectură
▲ Structură
▲ Instalații

▲ Asistență tehnică
▲ Documentații de urbanism
▲ Design interior/ exterior



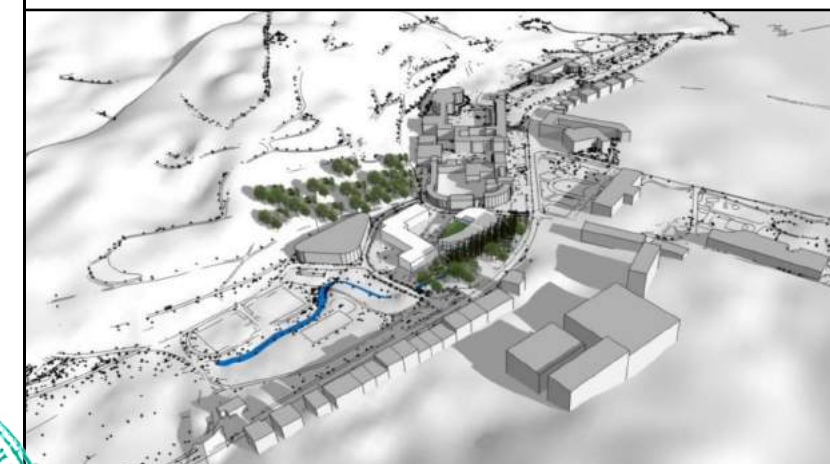
**Proiect
Evostruct**

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL	
	CIF: 36563390 J31/ 514/ 2016 Mun. Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, Nr. 36, jud. Sălaj	
PROIECT NR. 114 / 2020	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5, CF. NR. 73420 (rezultat din alipire CF. NR. 71858 și CF. NR.66363) jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. RUR	arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	STUDIU DE INSORIRE 8.00-12.00	
SCARA 1:1%		
Planșa U07		

STUDIU DE INSORIRE
12.30-16.30



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

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



PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ANSAMBLUL BVA DESIGN SRL	
	CIF: 36563390 J31/ 514/ 2016 Mun. Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, Nr. 36, jud. Sălaj	
PROIECT NR. 114 / 2020	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, Operațiuni CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, Str. Tipografilor, Nr. 5, CF. NR. 73420 (rezultat din alipire CF. NR. 71858 și CF. NR.66363, jud. Sălaj)	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. RUR	arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	STUDIU DE INSORIRE 12.30-16.30	
SCARA 1:1%		
Planșa U08		



12.30

13.00

13.30

14.00

14.30

15.00

15.30

16.00

16.30

Nota: Construcțiile propuse respecta distanțele minime obligatorii unele fata de altele, conform Anexei 1 a Ordinului Nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, Art. 3, Alin. 1, in sensul ca, Amplasarea cladirilor destinate locuintelor asigura insorirea acestora pe o durata de mininum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.