

MUNICIPIUL ZALĂU

CONSILIUL LOCAL

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

HOTĂRÂREA NR. 60

din 25 martie 2021

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru construire hală metalică”, str. Depozitelor nr. 8A, beneficiar Hodiș Andrei Dorin și Hodiș Adriana Georgeta

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism nr. 7888 din 08.02.2021, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 491 din 14.05.2019 prelungit până la data de 14.05.2021, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organele avizatoare menționate în Referatul 7888 din 08.02.2021;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 14216 din 03.03.2020, nr. 16771 din 16.03.2021, Avizul de oportunitate nr. 6 din 05.06.2019 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 714 din 18.06.2019, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 5 din 23.03.2021;

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 hală metalică”, str. Depozitelor nr. 8A, inițiată și finanțată de beneficiarii Hodiș Andrei Dorin și Hodiș Adriana Georgeta, documentație de urbanism Anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3. Perioada de valabilitate a documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru construire hală metalică”, str. Depozitelor nr. 8A, beneficiar Hodiș Andrei Dorin și Hodiș Adriana Georgeta, 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

MEMORIU GENERAL P.U.Z.

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere

DENUMIRE LUCRARE: **ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HALA METALICĂ**

AMPLASAMENT: **STR. DEPOZITELOR, NR. 8A, MUN. ZALĂU, JUD. SĂLAJ
C.F. NR. 61628, NR. CAD. 61628**

BENEFICIAR: **HODIS ANDREI-DORIN ȘI HODIS ADRIANA- GEORGETA**

NUMĂR PROIECT: **22 / 2019**

FAZĂ: **PUZ**

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

COLECTIV ELABORARE:

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

DATA ELABORĂRII: **IUNIE 2020**

1.2. Obiectul lucrării

Prezența documentație în faza PUZ s-a întocmit la solicitarea beneficiarului HODIS ANDREI-DORIN în scopul construirii unei hale metalice. Terenul, proprietate privată se afla situat în intravilanul municipiului Zalău.

Amplasamentul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarilor HODIS ANDREI-DORIN ȘI HODIS ADRIANA GEORGETA înscris în C.F. nr 61628, nr. cad. 61628, în suprafața de 1958 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău.

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se realizează direct din str. Depozitelor, aflată pe latura de sud a parcelei.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Terenul studiat este învecinat pe latura nordică cu Calea ferată, pe latura estică cu Valea Zalăului, pe latura vestică cu o proprietate privată, iar pe limita sudică cu Str. Depozitelor.

Elaborarea PUZ a fost impusă prin certificatul de urbanism nr. 491 din 14.05.2019, eliberat de Primăria Municipiului Zalău.

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

Propunerea prezentului PUZ consta în:

- **stabilirea retragerilor față de aliniament și față de limitele de proprietate**
- **posibilitățile de acces**
- **stabilirea regulilor cu privire la formă, dimensiunile terenului și ale construcțiilor, alte reglementări urbanistice**

1.3. Surse de documentare

- PUG Municipiul Zalău 2010
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Prezenta documentație urbanistică s-a elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. 491 din 14.05.2019, emis de Primăria Municipiului Zalău.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

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

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

Depresiunea Zalău este redusă ca extensiune, având formă unui golf alungit pe direcția Sud-Nord. Altitudinile sale sunt cuprinse între 250-450 m.

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

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

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

Depozitele cuaternare aluviale holocene acoperă luncile principalelor cursuri de apă, unde au grosime de până la 5 m, fiind alcătuite din pietrișuri în masă de nisipuri și luturi nisipoase, cu lentile de luturi prăfoase colmatate destul de accentuat cu depuneri coluviale.

Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este relativ sărac în resurse ale subsolului. La scară industrială se exploatează doar marnele și argilele.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pe teritoriul municipiului prin studii de specialitate au fost identificate aproximativ 1000 de specii de plante vasculare, inclusiv specii introduse.

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

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată care include amplasamentul – parcela proprietate privată a beneficiarilor Hodis Andrei Dorin și Hodis Adriana Georgeta – este situată în intravilanul Municipiului Zalău, în partea nordică a Municipiului Zalău, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Amplasamentul studiat se afla pe strada Depozitelor, nr. 8A, C.F. nr 61628, nr. cad. 61628. Suprafața totală a terenului este de 1958 mp.

Terenul studiat este învecinat pe latura nordică cu Calea ferată, pe latura estică cu Valea Zalăului, pe latura vestică cu o proprietate privată, iar pe limita sudică cu Str. Depozitelor.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este amplasată pe versantul Văii Zalăului, aceasta reprezentând limita estică a parcelei studiate.

2.4. Circulația

Accesul principal pe parcela se realizează din strada Depozitelor. Parcela studiată se afla la circa 500 m de Bulevardul Mihai Viteazul, una din arterele principale ale orașului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de construcții.

În prezent terenul este parțial ocupat de vegetație joasă.

2.6. Echipare edilitară

În prezent, în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, rețele de telecomunicații, apă potabilă.

Imobilul va fi racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică prin branșament electric trifazat subteran, cu bloc de măsură și protecție amplasat la limita de proprietate. Racordul va fi realizat în cablu armat de tip ACYABY, în urma obținerii avizului tehnic de racordare emis de furnizorul local.

Rețeaua existența de alimentare cu apă a localității este amplasată la limita de proprietate a imobilului și este realizată din conducte de polietilena ID cu diametrul de 110 mm. Pe această rețea există montat un hidrant exterior de incendiu, de tip suprateran cu Dn 80 mm, amplasat la o distanță de cca. 15 m față de clădirea propusă. Imobilul va fi prevăzut cu racord de alimentare cu apă din conducte de PEID Pn 10 bar SDR 17, cu diametrul de 25 mm. La limita de proprietate va fi amplasat căminul de apometru echipat cu un contor de apă cu Dn 20 mm clasa de precizie C. Apa va fi utilizată în scop exclusiv menajer. Nu sunt necesare instalații interioare / exterioare pentru stingerea incendiilor cu apă.

Zona studiată nu este prevăzută cu rețele publice de **canalizare menajeră**. Evacuarea apelor uzate menajere va fi realizată la nivelul unui bazin etanș vidanabil. Bazinul va avea o capacitate de 10 mc și va fi montat subteran. Beneficiarul sau utilizatorul clădirii va încheia contracte de vidanjare periodică cu societăți autorizate.

Încălzirea imobilului va fi realizată prin surse locale: aeroterme electrice / pompe de căldură aer – aer.

2.7. Probleme de mediu

În prezent zona este ocupată de vegetație de mici dimensiuni, necontrolată.

Un posibil risc natural al amplasamentului ar putea reprezenta prezenta Văii Zalăului pe latura estică a parcelei, fapt pentru care se va avea în vedere protecția sitului împotriva inundațiilor acestuia.

În zona nu există probleme de poluare.

În zona studiată nu există evidențiate obiective cu valoare de patrimoniu care necesită protecție specială.

2.8. Opțiuni ale populației

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

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În concluzie cu solicitările din avizul de oportunitate nr. 6 din 05.06.2019, emis de arhitectul șef al municipiului Zalău, față de prevederile PUG 2010 se propun următoarele reglementări urbanistice:

- POT max – 65%
- CUT max – 1.5
- retragere laterală față de limita vestică – min. 4 m
- retragere laterală față de limita estică – min. 4 m
- retragere față de limita nordică – min. 4 m
- aliniament propus – min. 4 m

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG 2010 Zalău – U1D1 -Zona unități industriale / de depozitare existente; Funcțiunea dominantă: activități economice cu caracter industrial, servicii productive de depozitare și transport; Funcțiuni complementare: circulație pietonală și carosabila, spații verzi de protecție, sedii de firma, comerț, alimentație publică și echipare edilitară; Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei; Utilizări interzise: locuințe, dotări socio-culturale. Se considera construibile parcelele având minim 3000 mp și un front la strada de minim 30 m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanței min. față de limita principală, posterioară și limitele laterale de 10,0 m precum și a distanței min. între clădiri ($D=H$) dar nu mai puțin de 10 m. Parcajele vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor. Unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje: 1 loc de parcare/100 mp supraf. desf. construcție. Construcțiile de producție și/sau depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi dacă S_d a construcției < 2000 mp. Construcțiile se vor conforma prin aspect exterior și volumetrie cu funcțiunea și se vor promova tehnologii și materiale de construcție contemporane. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Spațiile verzi de protecție vor ocupa min. 20 % din suprafața parcelei. $POT = \max 65\%$, $CUT = \max 1.50$. Parcela este construibilă dacă are accesul asigurat direct dintr-un drum public sau servitute de trecere legal obținută conf. H.G. 525/1996.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se va proteja Valea Zalaului adiacenta amplasamentului studiat prin plantații de arbori și curățarea zonei aferente.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcela care face obiectul prezentului PUZ se face pe strada Depozitelor. În interiorul parcelei private se va asigura posibilitatea de parcare a autovehiculelor.

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

Prezența documentație în faza PUZ s-a întocmit la solicitarea beneficiarului HODIS ANDREI-DORIN în scopul construirii unei hale metalice. Terenul, proprietate privată se afla situat în intravilanul municipiului Zalău.

Intervenția urbanistică în scopul căreia s-a întocmit PUZ vizează exclusiv parcela de amplasament.

Funcțiunea halei metalice propuse va fi cea de depozitare.

Amplasamentul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarilor HODIS ANDREI-DORIN ȘI HODIS ADRIANA GEORGETA înscris în C.F. nr 61628, nr. cad. 61628, în suprafața de 1958 mp. În C.F. nu sunt notate sarcini.

Construcția propusă se va retrage de la aliniament cu min. 4 m. Față de limita estică și vestică construcția se va retrage cu min. 4 m, iar față de limita nordică (calea ferată) construcția se va amplasa la minim 20 m din axul căii ferate (conf. Aviz CFR).

INDICI URBANISTICI

Steren = 1958 mp

Sconstruita = 390.00 mp

Sdesfasurata = 390.00 mp

P.O.T. propus = 19.91 %

P.O.T. maxim conf. RLU = 65 %

C.U.T. propus = 0.19

C.U.T. maxim conf. RLU = 1.50

H_{maxim} = 15 m

Regim de înălțime propus - P

Nr. locuri de parcare - conform anexa nr. 5 la RLU

Propunerea prezentului PUZ consta în:

- **stabilirea retragerilor față de aliniament și față de limitele de proprietate**
- **posibilitățile de acces**
- **stabilirea regulilor cu privire la formă, dimensiunile terenului și ale construcțiilor, alte reglementări urbanistice**

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

BILANȚ TERITORIAL			
	EXISTENT	PROPUS	OBSERVAȚII
<i>Suprafața teren</i>	1958 mp	1958 mp	
<i>Suprafața construită</i>	0 mp	390 mp	Suprafața construită maxim admisă - 1272.70 mp
<i>Suprafața desfășurată</i>	0 mp	390 mp	Suprafața desfășurată maxim admisă - 2937 mp
<i>Suprafața spații verzi</i>	-	391.60 mp	Suprafața spații verzi minim admisă - 391.60 mp

<i>Suprafața circulații auto/pietonale</i>		1360.00 mp	
<i>Regimul de înălțime</i>	-	P	Max. 15 m
<i>P.O.T.</i>	0 %	19.91 %	-P.O.T. maxim – 65 %
<i>C.U.T.</i>	0	0.19	-C.U.T. maxim – 1.5

3.7. Protecția mediului

Prin natura funcțiunii – hală metalică (funcțiune - depozitare) – nu se presupune existența unor surse de poluare a mediului.

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

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

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

Organizarea colectării și transportului acestor materiale revine autorității locale.

3.8. Obiective de utilitate publică

În interiorul limitei studiate nu sunt obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

Propunerea prezentată pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultațiilor avute cu beneficiarul, cu vecinii adiacenți, cu specialiști din domeniul topografic și geologic, cu instituțiile avizate rezultând faptul că investiția este una oportună pentru terenul studiat.

Terenul în cauză a dobândit reglementări corespunzătoare zonei de încadrare, prin urmare poate fi propus pentru construire.

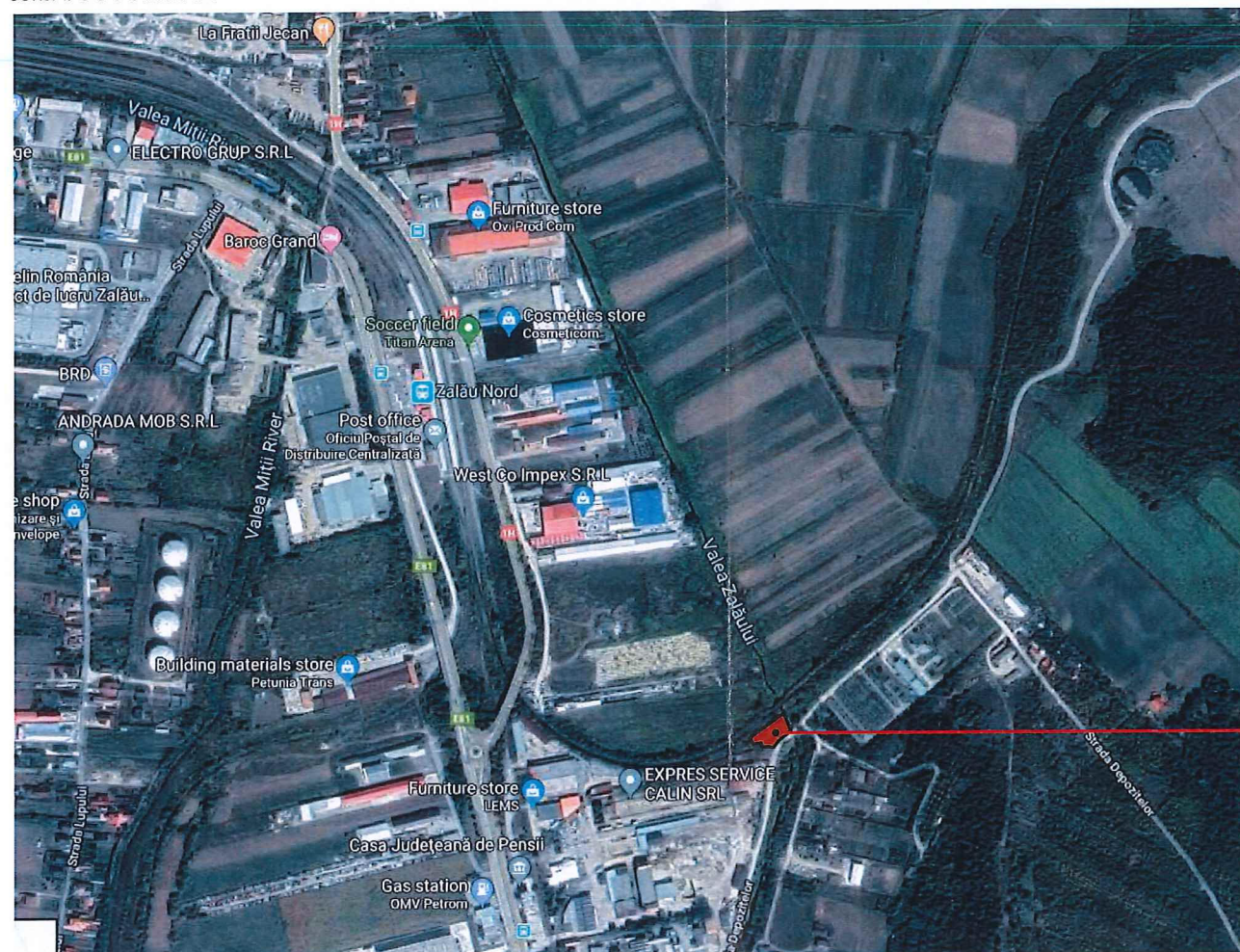
La dezvoltarea zonei în viitor se va ține cont de prevederile PUG și de reglementările prezentului PUZ. Se va asigura corelarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor cu conținutul documentațiilor deja avizate.

Data
Iunie 2020

Întocmit,
arh. Pop Paul
arh. Nadasan Carmen



SURSA: GOOGLE MAPS

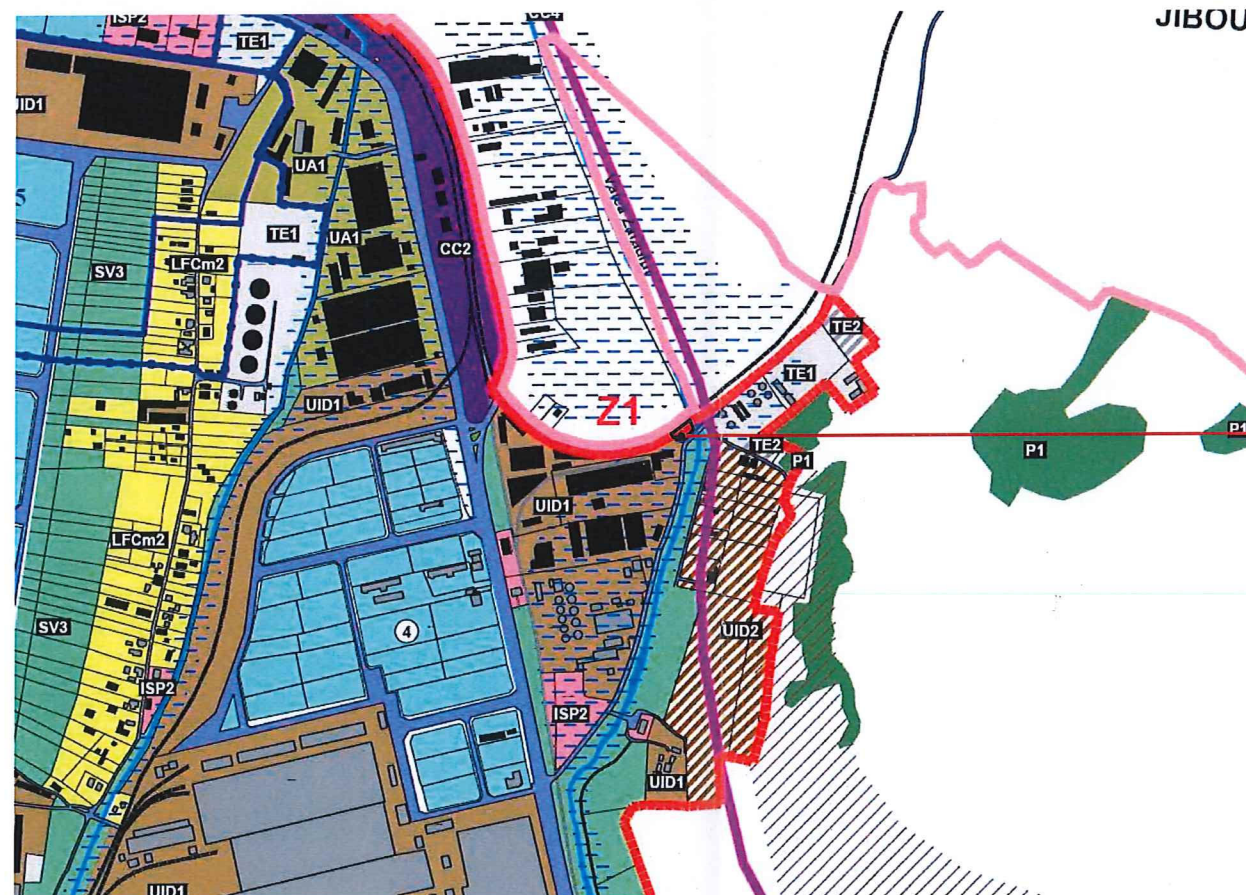


LEGENDA

TEREN STUDIAT

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: HODIS ANDREI DORIN
HODIS ADRIANA-GEORGETA
AMPLASAMENT: STR. DEPOZITELOR, NR. 8A,
MUN. ZALAU, JUD, SALAJ
CF NR. 61628, NR. CAD. 61628

INCADRARE IN PUG ZALAU-UTR UID1



JIBOU

LEGENDA

TEREN STUDIAT

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: HODIS ANDREI DORIN
HODIS ADRIANA-GEORGETA
AMPLASAMENT: STR. DEPOZITELOR, NR. 8A,
MUN. ZALAU, JUD, SALAJ
CF NR. 61628, NR. CAD. 61628



INFORMATII PROIECT

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

PROIECTANT GENERAL



SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Pop Paul	
COORD. URBANISM	
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HALA
METALICA

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Depozitelor, nr. 8A, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

HODIS ANDREI-DORIN SI HODIS ADRIANA-GEORGETA
Mun. Zalau, Jud.

Salaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA/PUG ZALAU 2010

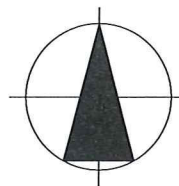
PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
22.2019	PUZ	1:5000	05.2019	U.01	297 x 420

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

Parcela (3)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	637106.122	352225.866	28.030
2	637087.571	352204.853	13.456
3	637077.445	352195.992	8.840
4	637079.506	352187.396	10.016
5	637078.442	352177.437	7.277
6	637085.549	352175.875	12.280
7	637083.784	352163.723	13.189
8	637095.031	352156.834	11.144
9	637100.753	352166.397	32.326
10	637119.311	352192.865	26.078
11	637134.481	352214.077	30.712
S=1958.mp			

N

BILANT
TERITORIAL

	EXISTEN T	
	mp	%
S teren	1958.00 mp	100 %
S constructii	-	-
S circulatii auto/pietonale	-	-
S spatii verzi	-	-
S teren neamenajat	1958.00 mp	100 %

INDICI URBANISTICI

Steren = 1958 mp
Sconstruita existenta = 0 mp
Sdesfasurata existenta = 0 mp
P.O.T. existent = 0 %
C.U.T. existent = 0

LEGENDA

	LIMITA DE PROPRIETATE
	TEREN NEAMENAJAT
	CIRCULATII AUTO EXISTENTE PUBLICE
61628	NUMERE CADASTRALE
327.29	COTE TEREN
22.04m	DISTANTE ORIZONTALE
	STALP DE LINIE ELECTRICA
UID1	UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA EXISTENTA

INFORMATII PROIECT

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

PROIECTANT GENERAL

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

SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Pop Paul	
COORD. URBANISM	
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HALA
METALICA

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Depozitelor, nr. 8A, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

HODIS ANDREI-DORIN SI HODIS ADRIANA-GEORGETA
Mun. Zalau, Jud.

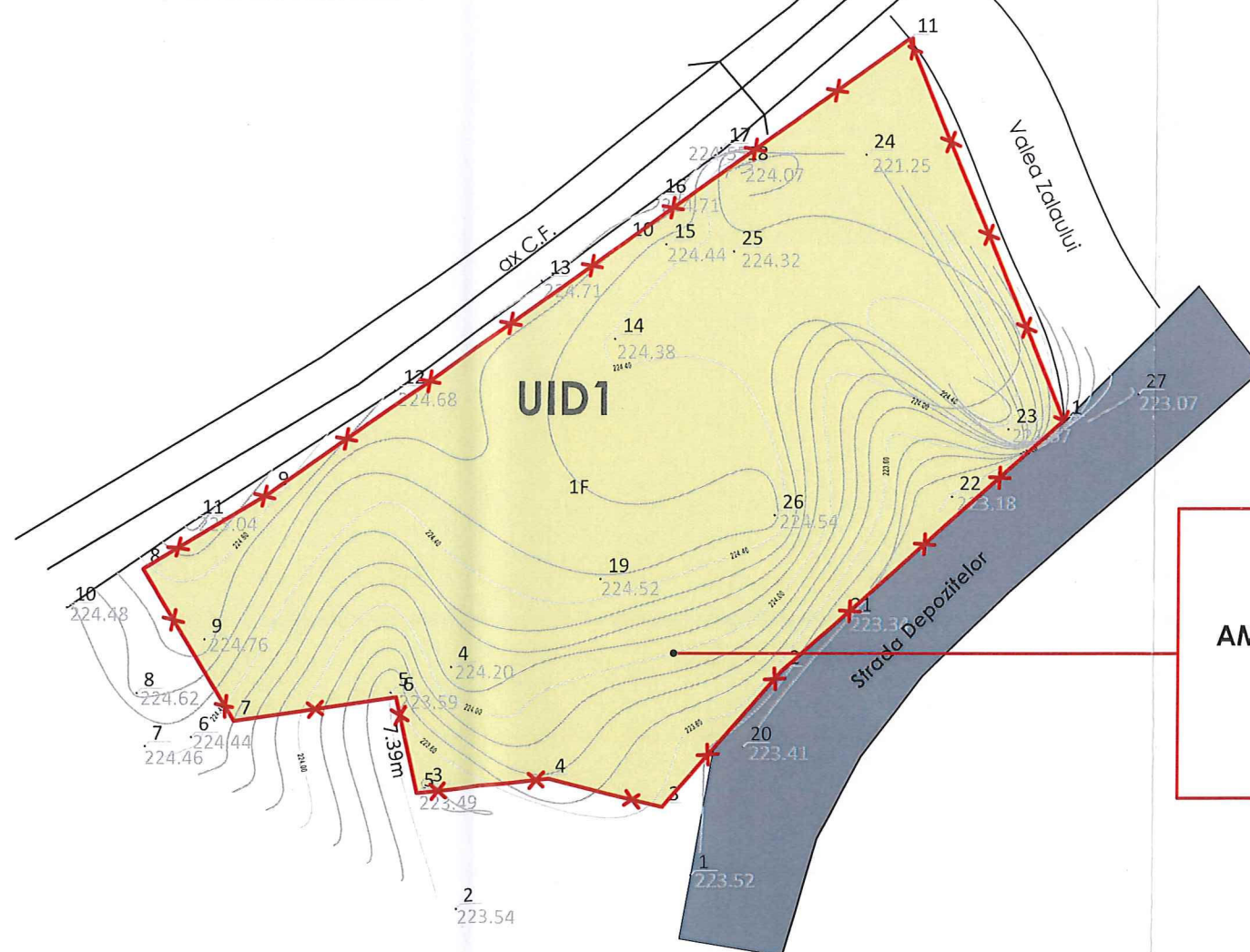
Salaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE SITUATIE EXISTENT

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
22.2019	PUZ	1:500	05.2019	U.02	297 x 420

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



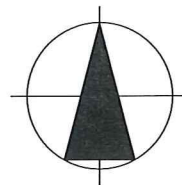
TEREN STUDIAT
BENEFICIARI: HODIS ANDREI DORIN
SI HODIS ADRIANA-GEORGETA
AMPLASAMENT: STR. DEPOZITELOR, NR. 8A,
MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
CF NR. 61628, NR. CAD. 61628
Stotala teren-1958 mp



Parcela (3)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	637106.122	352225.866	28.030
2	637087.571	352204.853	13.456
3	637077.445	352195.992	8.840
4	637079.506	352187.396	10.016
5	637078.442	352177.437	7.277
6	637085.549	352175.875	12.280
7	637083.784	352163.723	13.189
8	637095.031	352156.834	11.144
9	637100.753	352166.397	32.326
10	637119.311	352192.865	26.078
11	637134.481	352214.077	30.712
S=1958.mp			

N

BILANT
TERITORIAL

	PROPUS	
	mp	%
S teren	1958.00 mp	100 %
S constructii	390.00	19.91
S circulatii auto/pietonale	1360.00	69.47
S spatii verzi	208.00	10.62
S teren neamenajat	-	-

INDICI URBANISTICI

Steren = 1958 mp
Sconstruita = 390.00 mp
Sdesfasurata = 390.00 mp
P.O.T. propus = 19.91 %
P.O.T. maxim conf. RLU = 65 %
C.U.T. propus = 0.19
C.U.T. maxim conf. RLU = 1.50
H_{maxim} = 15 m
Regim de inaltime propus - P
Nr. locuri de parcare - conform anexa nr. 5 la RLU

LEGENDA

	327.29
LIMITA DE PROPRIETATE	COTE TEREN
	22.04m
CIRCULATII AUTO EXISTENTE PUBLICE	DISTANTE ORIZONTALE
	STALP DE LINIE ELECTRICA
ZONA CONSTRUIBILA	UID1α
RETRAGERI LATERALE/POSTERIOARE	UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUA
RETRAGERE ALINIAMENT	
ACCES AUTO/PIETONAL	
61628	
NUMERE CADASTRALE	

INFORMATII PROIECT

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

PROIECTANT GENERAL

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

SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Pop Paul	
COORD. URBANISM	
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HALA METALICA

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Depozitelor, nr. 8A, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

HODIS ANDREI-DORIN SI HODIS ADRIANA-GEORGETA
Mun. Zalău, Jud.

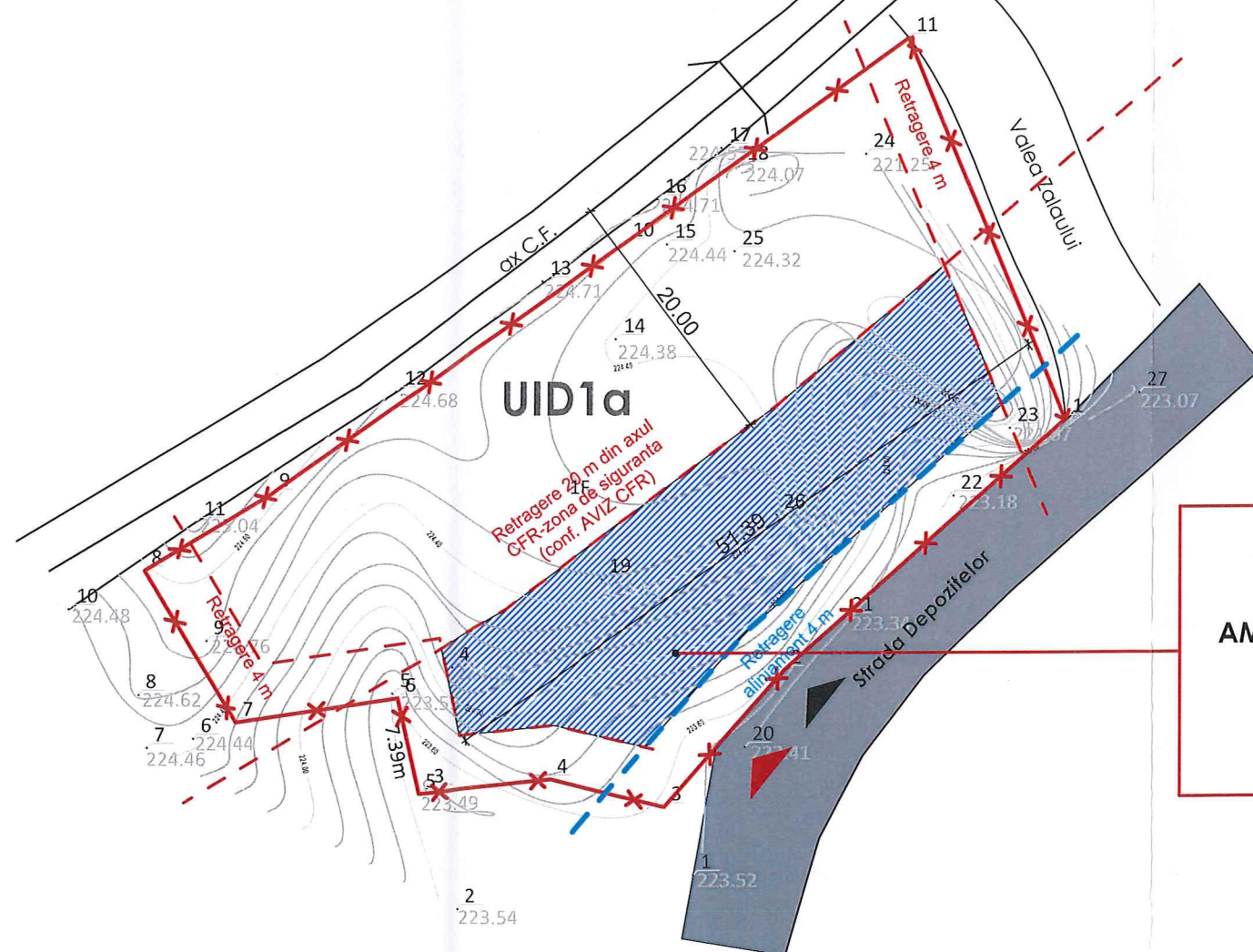
Salaj

DENUMIRE PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
22.2019	PUZ	1:500	05.2019	U.03	297 x 420

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



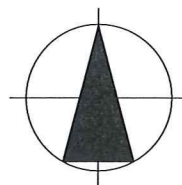
TEREN STUDIAT
BENEFICIARI: HODIS ANDREI DORIN
SI HODIS ADRIANA-GEORGETA
AMPLASAMENT: STR. DEPOZITELOR, NR. 8A,
MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
CF NR. 61628, NR. CAD. 61628
Stotala teren-1958 mp



Parcela (3)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	637106.122	352225.866	28.030
2	637087.571	352204.853	13.456
3	637077.445	352195.992	8.840
4	637079.506	352187.396	10.016
5	637078.442	352177.437	7.277
6	637085.549	352175.875	12.280
7	637083.784	352163.723	13.189
8	637095.031	352156.834	11.144
9	637100.753	352166.397	32.326
10	637119.311	352192.865	26.078
11	637134.481	352214.077	30.712
S=1958.mp			

N

BILANT
TERITORIAL

	PROPUS	
	mp	%
S teren	1958.00 mp	100 %
S constructii	390.00	19.91
S circulatii auto/pietonale	1360.00	69.47
S spatii verzi	208.00	10.62
S teren neamenajat	-	-

INDICI URBANISTICI

Steren = 1958 mp
Sconstruita = 390.00 mp
Sdesfasurata = 390.00 mp
P.O.T. propus = 19.91 %
P.O.T. maxim conf. RLU = 65 %
C.U.T. propus = 0.19
C.U.T. maxim conf. RLU = 1.50
H_{maxim} = 15 m
Regim de inaltime propus - P
Nr. locuri de parcare - conform anexa nr. 5 la RLU

LEGENDA

LIMITA DE PROPRIETATE	RETRAGERI LATERALE/POSTERIOARE
SPATIU VERDE	RETRAGERE ALINIAMENT
CIRCULATII AUTO EXISTENTE PUBLICE	61628 NUMERE CADASTRALE
CONSTRUCTII PROPUSE	327.29 COTE TEREN
CIRCULATII AUTO/PIETONALE	22.04m DISTANTE ORIZONTALE
ALEI PIETONALE	STALP DE LINIE ELECTRICA
ACCES AUTO/PIETONAL	UID1a UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUASA

INFORMATII PROIECT

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

PROIECTANT GENERAL

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

SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Pop Paul	
COORD. URBANISM	
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HALA METALICA

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Depozitelor, nr. 8A, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

HODIS ANDREI-DORIN SI HODIS ADRIANA-GEORGETA
Mun. Zalău, Jud.

Salaj

DENUMIRE PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE-PROPUNERE DE MOBILARE URBANA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
22.2019	PUZ	1:500	05.2019	U.04	297 x 420

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

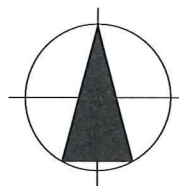


TEREN STUDIAT
BENEFICIARI: HODIS ANDREI DORIN
SI HODIS ADRIANA-GEORGETA
AMPLASAMENT: STR. DEPOZITELOR, NR. 8A,
MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
CF NR. 61628, NR. CAD. 61628
Stotala teren-1958 mp

Parcela (3)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	637106.122	352225.866	28.030
2	637087.571	352204.853	13.456
3	637077.445	352195.992	8.840
4	637079.506	352187.396	10.016
5	637078.442	352177.437	7.277
6	637085.549	352175.875	12.280
7	637083.784	352163.723	13.189
8	637095.031	352156.834	11.144
9	637100.753	352166.397	32.326
10	637119.311	352192.865	26.078
11	637134.481	352214.077	30.712
S=1958.mp			

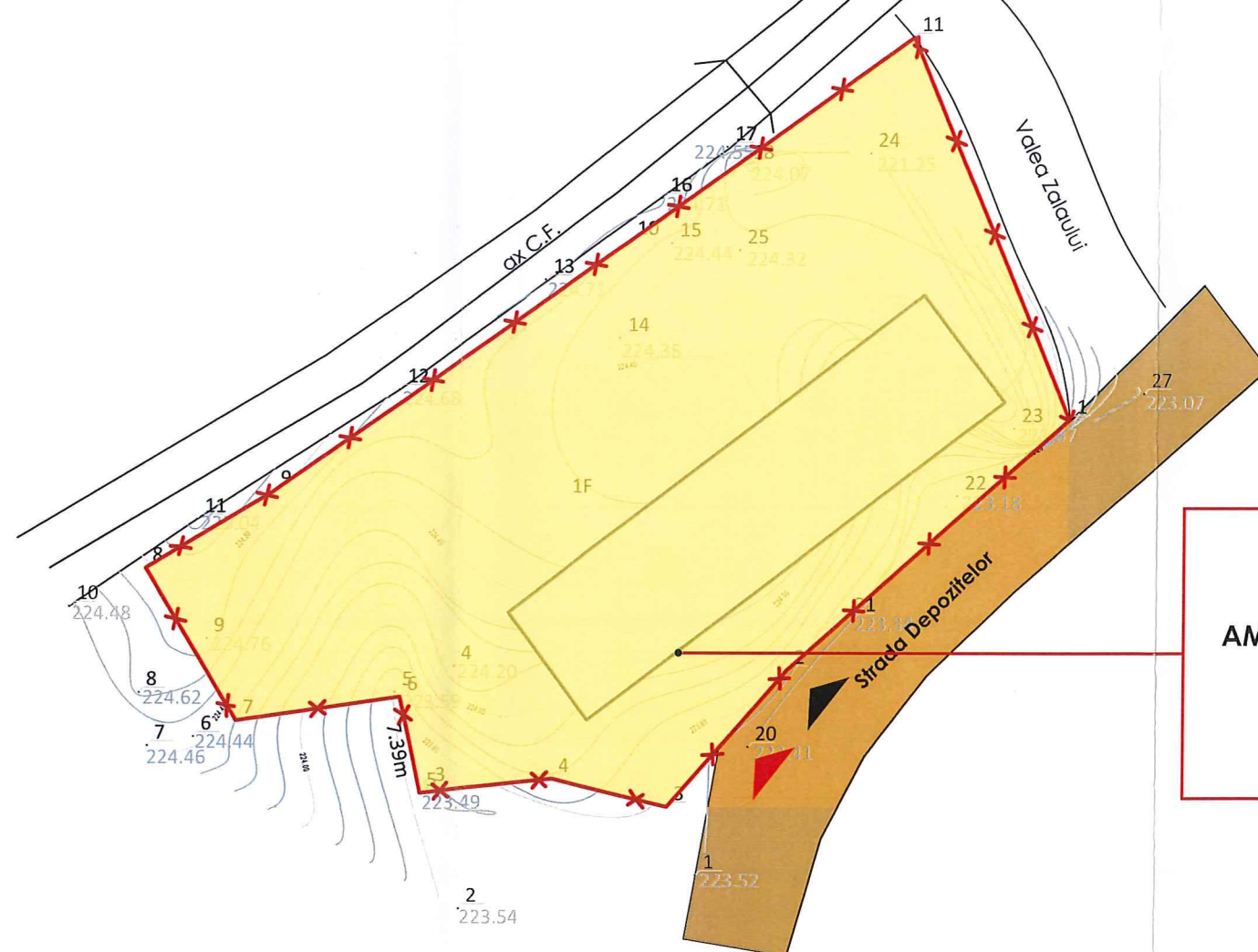
N

BILANT
TERITORIAL

	PROPUS	
	mp	%
S teren	1958.00 mp	100 %
S constructii	390.00	19.91
S circulatii auto/pietonale	1360.00	69.47
S spatii verzi	208.00	10.62
S teren neamenajat	-	-

INDICI URBANISTICI

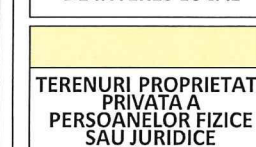
Steren = 1958 mp
Sconstruita = 390.00 mp
Sdesfasurata = 390.00 mp
P.O.T. propus = 19.91 %
P.O.T. maxim conf. RLU = 65 %
C.U.T. propus = 0.19
C.U.T. maxim conf. RLU = 1.50
H_{maxim} = 15 m
Regim de inaltime propus - P
Nr. locuri de parcare - conform
anexa nr. 5 la RLU



TEREN STUDIAT
BENEFICIARI: HODIS ANDREI DORIN
SI HODIS ADRIANA-GEORGETA
AMPLASAMENT: STR. DEPOZITELOR, NR. 8A,
MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
CF NR. 61628, NR. CAD. 61628
Stotala teren-1958 mp



LEGENDA

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA
TERENURILOR

INFORMATII PROIECT

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

PROIECTANT GENERAL



SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Pop Paul	
COORD. URBANISM	
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HALA METALICA

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Depozitelor, nr. 8A, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

HODIS ANDREI-DORIN SI HODIS ADRIANA-GEORGETA
Mun. Zalau, Jud.

Salaj

DENUMIRE PLANSA

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
22.2019	PUZ	1:500	05.2019	U.05	297 x 420

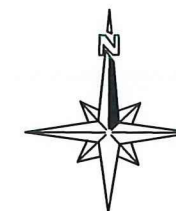
Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

INDICI URBANISTICI

Steren = 1958 mp
 Sconstruita = 390.00 mp
 Sdesfasurata = 390.00 mp
 P.O.T. propus = 19.91 %
 P.O.T. maxim conf. RLU = 65 %
 C.U.T. propus = 0.19
 C.U.T. maxim conf. RLU = 1.50
 $H_{\text{maxim}} = 15 \text{ m}$
 Regim de inaltime propus - P
 Nr. locuri de parcare - conform anexa nr. 5 la RLU

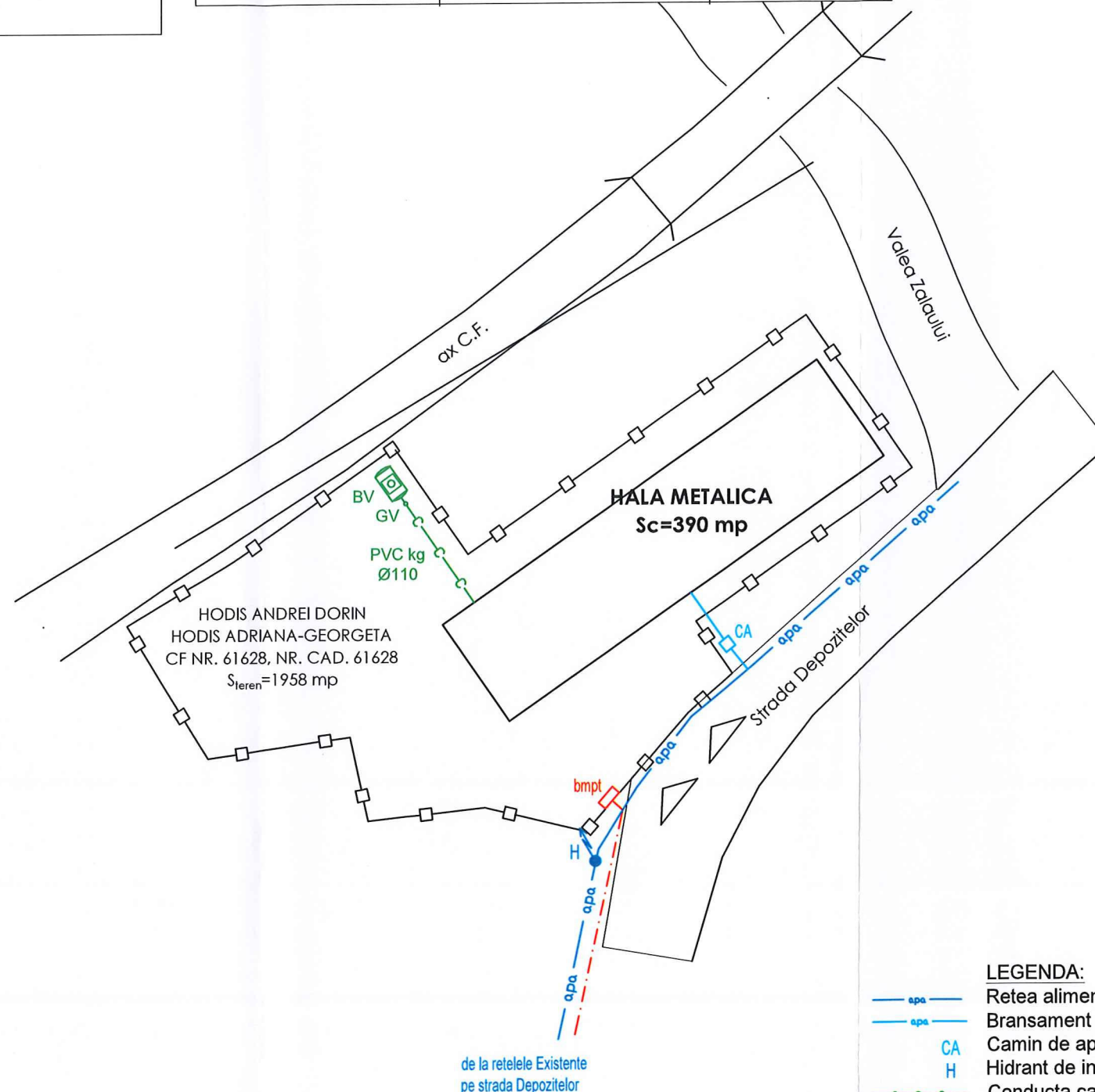
BILANT TERITORIAL

	PROPOS	
	mp	%
S_{teren}	1958.00 mp	100 %
$S_{\text{constructii}}$	390.00	19.91
$S_{\text{circulatii auto/pietonale}}$	1360.00	69.47
$S_{\text{spatii verzi}}$	208.00	10.62
$S_{\text{teren neamenajat}}$	-	-



PLAN DE SITUATIE

scara 1:500



- LEGENDA:**
- apa — Retea alimentare cu apa PEID Ø110 mm - Existenta
 - apa — Bransament apa PEID Ø25 mm- Propus
 - CA Camin de apometru - Propus
 - H Hidrant de incendiu DN 80 supraterran - Existent
 - c — Conducta canalizare PVC kg Ø 110 - Propusa
 - BV Bazin etans vidanjabil V=5 mc - Propus
 - GV Gura de vizitare - Propusa
 - bmpt Bloc de masura si protectie - Propus
 - Racord electric subteran - Propus



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



SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Pop Paul	
COORD. URBANISTIC	
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT INSTALATII	
ing. Prodan Vasile	

DENUMIRE PROIECT
INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HALA METALICA

ADRESA AMPLASAMENT
 NR. CF. 61628 Nr. cad. 61628, Str. Depozitelor, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
HODIS ANDREI-DORIN SI HODIS ADRIANA-GEORGETA
 Mun. Zalau, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSĂ
PLAN DE SITUATIE RETELE EDILITARE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSĂ	FORMAT
22.2019	P.U.Z.	1:500	11.2019	ED01	297 x 420

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