



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. 107

din 25 aprilie 2024

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, alipiri/dezmembrări", situat în Zalău, strada Prunilor, nr. F.N., beneficiar S.C. City Plaza Imobiliare S.R.L

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 13200 din 15.02.2024 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 13203 din 15.02.2024 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 613 din 12.07.2022, prelungit până la data de 12.07.2024, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 13203 din 15.02.2024 al Direcției Urbanism;

Văzând Raportul informării și consultării publicului nr. 23217 din 22.03.2023, nr. 30786/15.04.2024, Avizul de oportunitate nr. 8 din 18.08.2022, aprobat prin dispoziția primarului Municipiului Zalău nr. 1512 din 10.10.2022, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 15 din 07.12.2023;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. 1, lit. c, art. 47, art. 50, art. 56 și ale Anexei nr. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și cu dispozițiile Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPTL pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" și ale Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice 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, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 7 ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

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 alin. 1 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 branșamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale, alipiri/dezmembrări”*, situat în Zalău, strada Prunilor, nr. F.N., beneficiar S.C. City Plaza Imobiliare S.R.L, documentație prevăzută în Anexa 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 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, alipiri/dezmembrări”*, situat în Zalău, strada Prunilor, nr. F.N., beneficiar S.C. City Plaza Imobiliare S.R.L, este de 5 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.

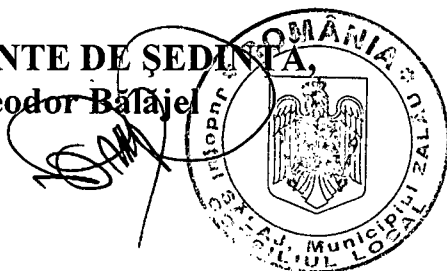
Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect Șef-Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului – Județul Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția Urbanism-Arhitect Șef- Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului;
- beneficiar PUZ.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Teodor Bălăjeș



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș



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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

**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,
ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI**



ZALĂU, 2022-2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 613 din 12.07.2022

În Scopul: 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI.

Ca urmare a cererii nr. **48290** din **16.06.2022** adresată de **CITY PLAZA IMOBILIARE SRL**, cu sediul în județul SALAJ COMUNA **HERECLEAN, sat PANIC** cod poștal Str. nr. 1/S bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail,

Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal Str. **Prunilor** nr. F.N. bl. sc. et. ap.

sau identificat prin **Plan de încadrare în zonă; Plan de situație; Extras CF;**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **14/2006**, faza PUG, aprobată prin Hotărârea **CONSILIULUI LOCAL ZALAU nr. 117/17.05.2010**, prelungit termenul de valabilitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 161/15.05.2020.

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 S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L. înscris în C.F. nr. 62293 Zalău, nr. cad. 62293, în suprafață de 682 mp, respectiv teren înscris în C.F. nr. 57406 Zalău, nr. top. 2072/a, în suprafață de 1100 mp, și este situat în intravilanul Municipiului Zalău. În C.F. nu sunt notate sarcini.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. 2010 Zalău - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2), respectiv - ISP3 - instituții și servicii publice propuse. Imobilul se află în zona "A" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. - arabil - 336 mp, neproductiv - 346 mp și altele.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.G. 2010 Zalău - funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1 (LFCm2). Sunt admise: culturi agricole în cadrul parcelei aferente, anexe gospodărești, ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii, cabinet medical, sedii firme dacă Su<200 mp, creșe/grădinițe dacă Su<200 mp și se asigură minim 100 mp teren de joacă, garaje, circulație pietonală și carosabilă, construcții și amenajări de echipare edilitară. Parcela este construibilă dacă are suprafața min. de 500,00 mp și front min. la stradă de 15,00 m pentru clădiri izolate, 300,00 mp și front min. la stradă de 12,00 m pentru clădiri cuplate, 150,00 mp și front min. la stradă de 8,00 m pentru clădiri înșiruite. Retragera față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de minim 5,00 m (respectându-se aliniamentul existent în zonă). În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi: laterale - 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate; posterioară - 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate/înșiruite. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,50 m. Hmax=6,00 m la cornișă/streașină, nu se va depăși regimul D+P+M/P+1E. P.O.T.max=25,00%, C.U.T.max=0,60. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru stingerea incendiilor. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției și numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică (H.G. nr. 525/1996). Împrejurimile vor fi transparente cu Hmax=1,50 m (din fier sau plasă metalică), cu soclu opac de cel mult 0,30 m înălțime. Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă. Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice: câte un loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, câte un loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective/colective cu acces propriu și lot folosit în comun. - ISP3 - instituții și servicii publice propuse - funcțiunea dominantă este de instituții și servicii de interes public propuse: administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii, zona conține instituții și servicii de interes public dispersate propuse pe bază de PUZ/PUD, în exteriorul zonei construite protejate; funcț. complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală, a cicliștilor și rutieră, parcări și garaje publice subterane, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară; utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii și îndeplinesc condițiile regulamentului local de urbanism; utilizări permise cu condiții: orice intervenție în exteriorul zonei construite protejate, care include instituții/servicii publice dispersate, este condiționată de existența puz/pud, ce se va elabora și aproba pentru fiecare obiectiv în parte, însoțit de un regulament, corelat cu cel aprobat; dimensiunea min. a parcelei construibile este de 500 mp cu un front min. la stradă de 15,0 m în cazul fronturilor continue și min. 18,0 m în cazul fronturilor discontinue; amplasarea c-țiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație, dar nu mai puțin de 6 m; în cazul c-țiilor în regim izolat, dist. min. față de limitele lat. este de h/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m, dist. min. față de limita posterioară este de h/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m; înălțimea maximă a clădirilor se va stabili prin puz/pud, nu va depăși distanța dintre aliniamente; toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice; potmax.= 40% cutmax.= 2,4 (12 m la cornișă / streașină);

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE 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:

Agenția 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 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

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; Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise care va cuprinde o documentație conform 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 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;

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; O.C.P.I. (aviz de începere a lucrărilor topografice și proces verbal de recepție lucrări); Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă; Punct de vedere I.S.U.; Aviz S.G.A.; Aviz Poliția Rutieră; Documentație cadastrală în Stereo 1970 vizată de O.C.P.I. - P.A.D.; Extras din planul cadastral, eliberat de O.C.P.I. Sălaj - actualizat la zi;

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

Studiu geotehnic, verificat la cerința Af;

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 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; și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019;

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

PRIMAR,
Ionel Ciunt

SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de 23,50 lei, conform chitanței nr. 1606330023 din 16.06.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 21.04.2023

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

Întocmit,
Ioan Lupou

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 12.04.2023 până la data de 12.04.2024.

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

PRIMAR,
Ionel Ciunt

SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

Data prelungirii valabilității 13.06.2023.
Achitat taxa de 8 lei conform chitanței nr. 96 din 18.05.2023.
Transmis solicitantului la data de direct/prin poșta

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL SĂLAJ

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: CITY PLAZA IMOBILIARE SRL

Sediu social: Sat Panic, Comuna Hereclean, Nr. 1/S, Județ Sălaj

Activitatea principală: 4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

Cod Unic de Înregistrare: 20202586

din data de: 22.12.2006

Nr. de ordine în registrul comerțului: J31/910/22.12.2006

Data eliberării: 21-03-2015

Seria B Nr. 3264799

DIRECTOR,
Laura Eugenia VĂDAN



Seriile certificatelor deținute anterior
și data emiterii acestora:

B2747766 din 16.05.2013

B0789194 din 27.12.2006

**Director,
Laura Eugenia VĂDAN**



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 75290 Zalau

Nr. cerere	64506
Ziua	21
Luna	12
Anul	2023

Cod verificare
100162724039



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:57406

Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	75290	1.100	TEREN INTRAVILAN

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23841 / 19/05/2022		
Act Notarial nr. contract de vanzare nr. 1332, din 19/04/2022 emis de notar public PETCU ANDREEA-ȘTEFANIA;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CITY PLAZA IMOBILIARE SRL, CIF:20202586 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 57406/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 19187 din 20/04/2022;	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
75290	1.100	TEREN INTRAVILAN

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.100	-	-	-	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard de sarma

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	23.093
2	3	17.74
3	4	64.886
4	5	5.901
5	6	4.489
6	7	9.663

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	43.126

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	64511	21-12-2023	21-12-2023	Servicii (on-line)

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,

21/12/2023, 07:00

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62293 Zalau

Nr. cerere	64507
Ziua	21
Luna	12
Anul	2023

Cod verificare
100162724037



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62293	682	TEREN INTRAVILAN

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10769 / 16/04/2013		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0, din 18/08/1936;		
B2	Intabulare, drept de SERVITUDE de trecere pe jos pentru oameni si pentru animale asupra parcelei cu top. 744/2 din CF 2732, <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62181/Zalau, incheierea nr. 2129 din 19-11-1937</i>	A1
Act nr. 607, din 21/01/2008;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 173/341 1) SC CITY PLAZA IMOBILIARE SRL ZALĂU , CIF:20202586 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 60437/Zalau, incheierea nr. 1772 din 22-01-2008 pozitie transcrisa din CF 60437/Zalau, incheierea nr. 1772 din 22-01-2008</i>	A1
Act nr. 449/2008;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare în baza L. 85/2006, dobandit prin Conventie, cota actuala 168/341 1) S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62181/Zalau, incheierea nr. 23111 din 14-08-2008 pozitie transcrisa din CF 62181/Zalau, incheierea nr. 23111 din 14-08-2008</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

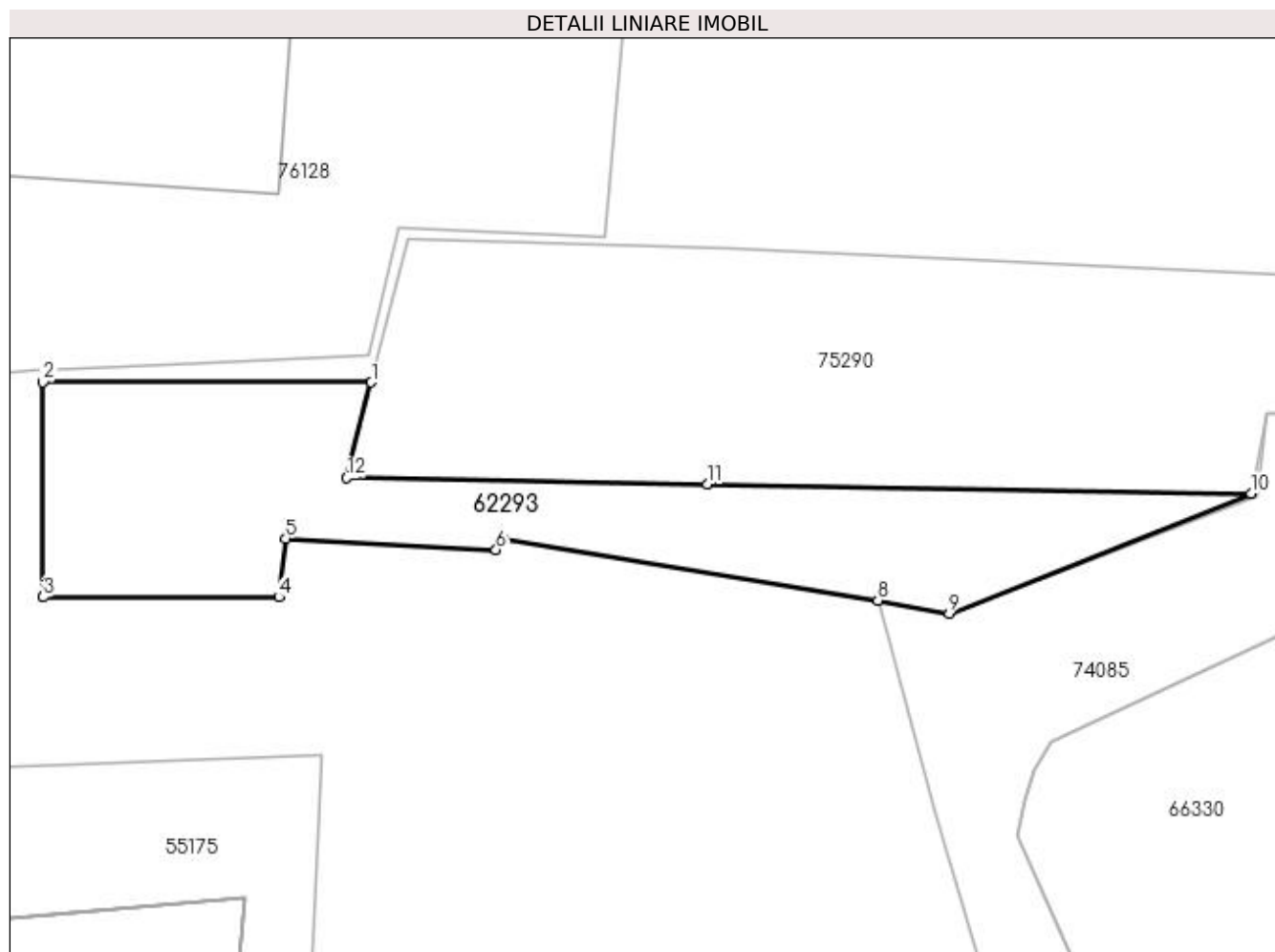
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62293	682	TEREN INTRAVILAN

* 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	arabil	DA	336	-	-	-	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard de sarma
2	neproductiv	DA	346	-	-	-	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard de sarma

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	23.541
2	3	15.409
3	4	16.921
4	5	4.243
5	6	15.1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	0.958
7	8	27.277
8	9	5.193
9	10	23.306
10	11	39.027
11	12	25.859
12	1	7.074

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	64510	21-12-2023	21-12-2023	Servicii (on-line)

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,

21/12/2023, 07:00



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **62293**, UAT Zalau / SALAJ, Loc. Zalau

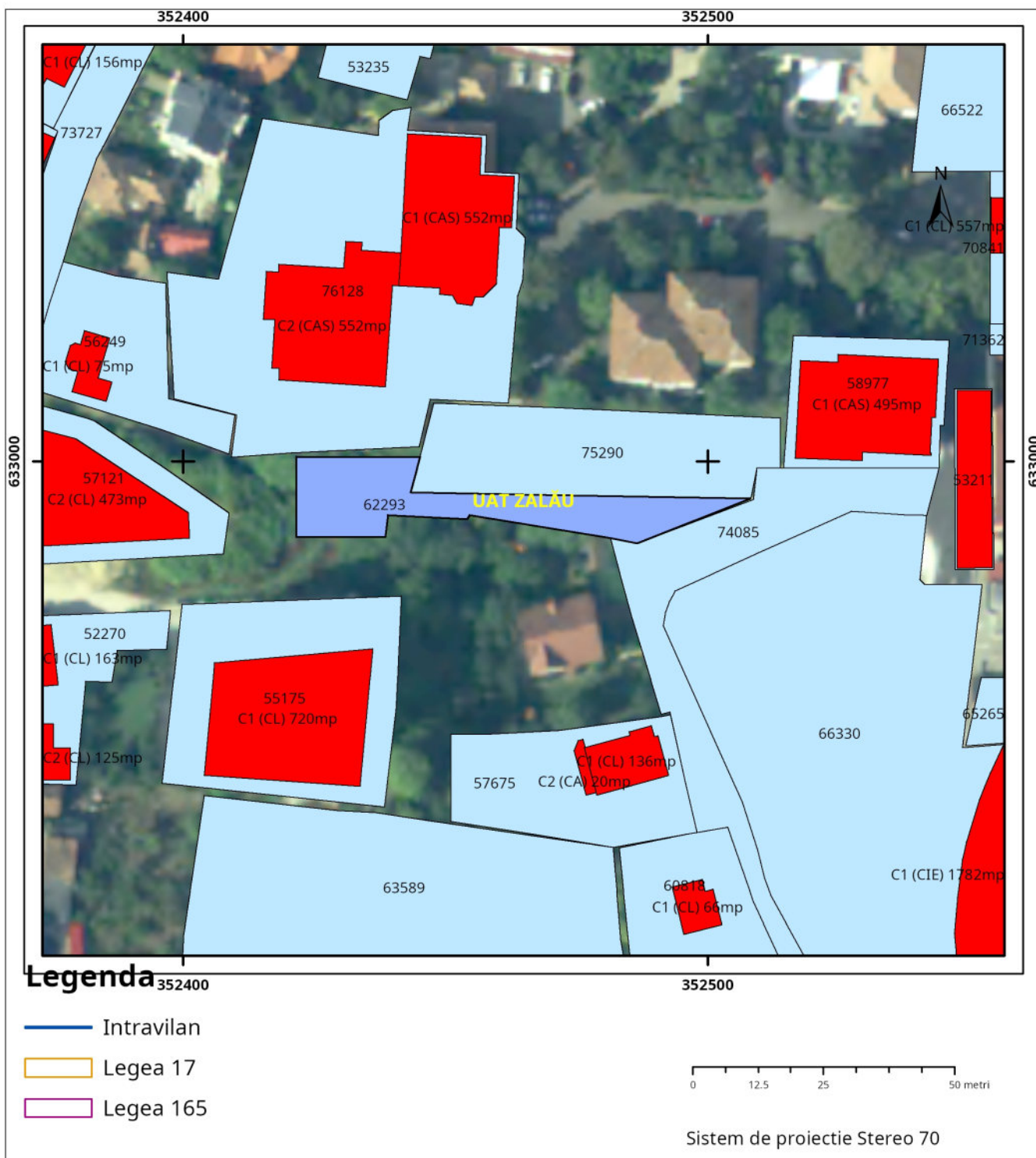
Nr.cerere	64510
Ziua	21
Luna	12
Anul	2023

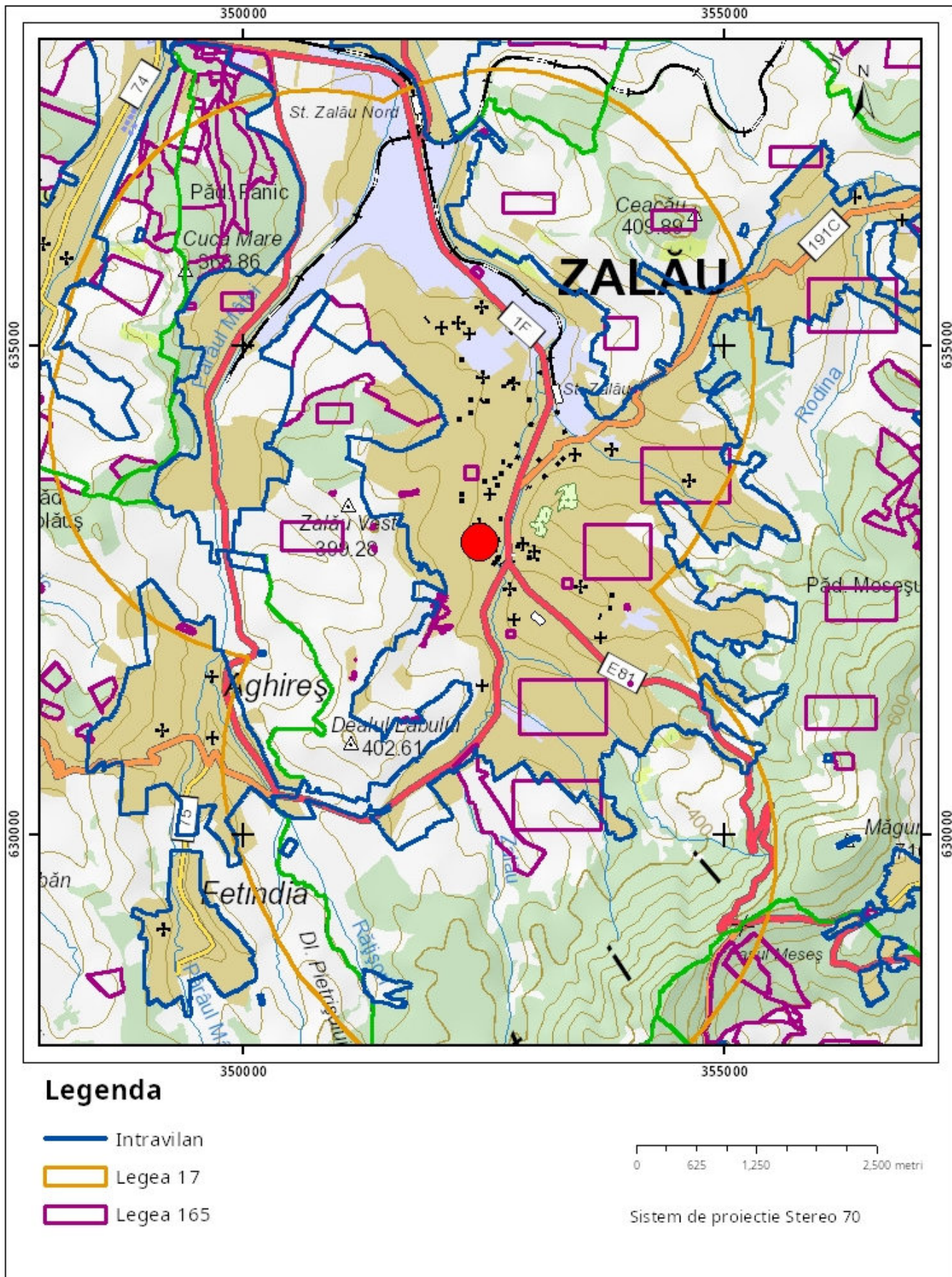
Teren: 682 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 336mp, Neproductiv 346mp

Plan detaliu



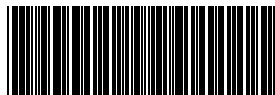


Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 06-06-2022
Data și ora generării: 21-12-2023 07:01

Cod verificare



100162723865

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 75290, UAT Zalau / SALAJ, Loc. Zalau

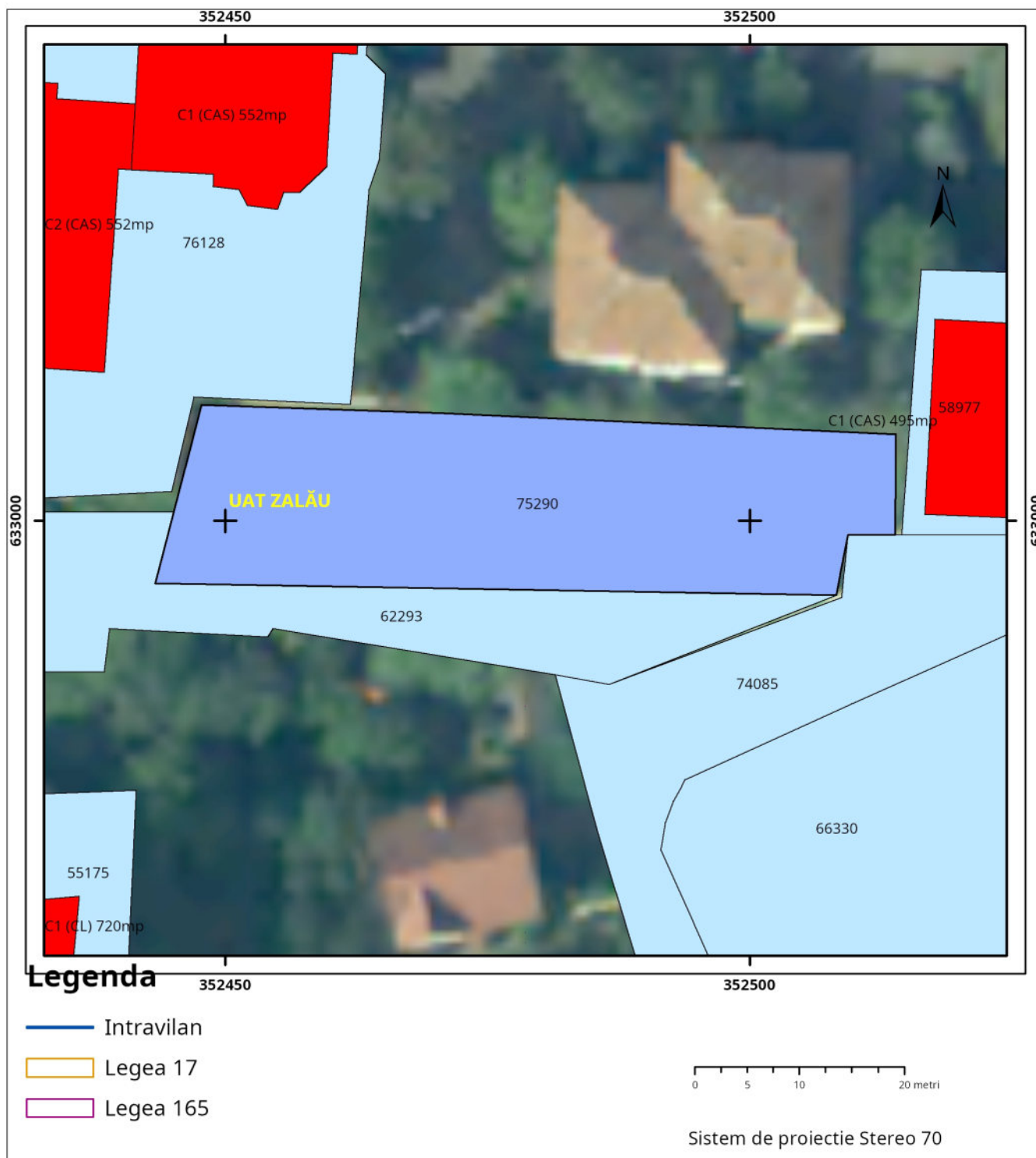
Nr.cerere	64511
Ziua	21
Luna	12
Anul	2023

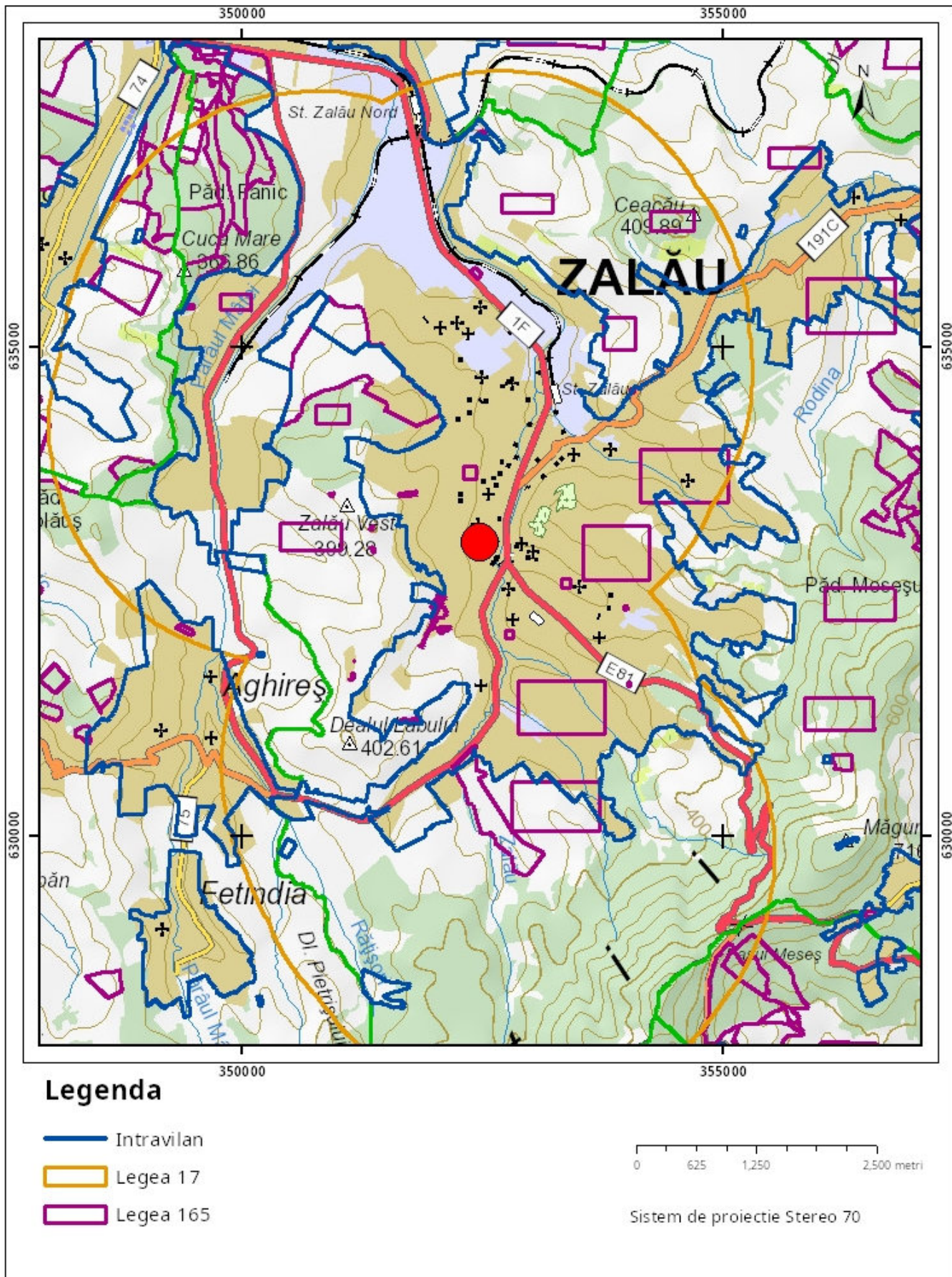
Teren: 1.100 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 1100mp

Plan detaliu





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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-06-2022
Data și ora generării: 21-12-2023 07:01

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

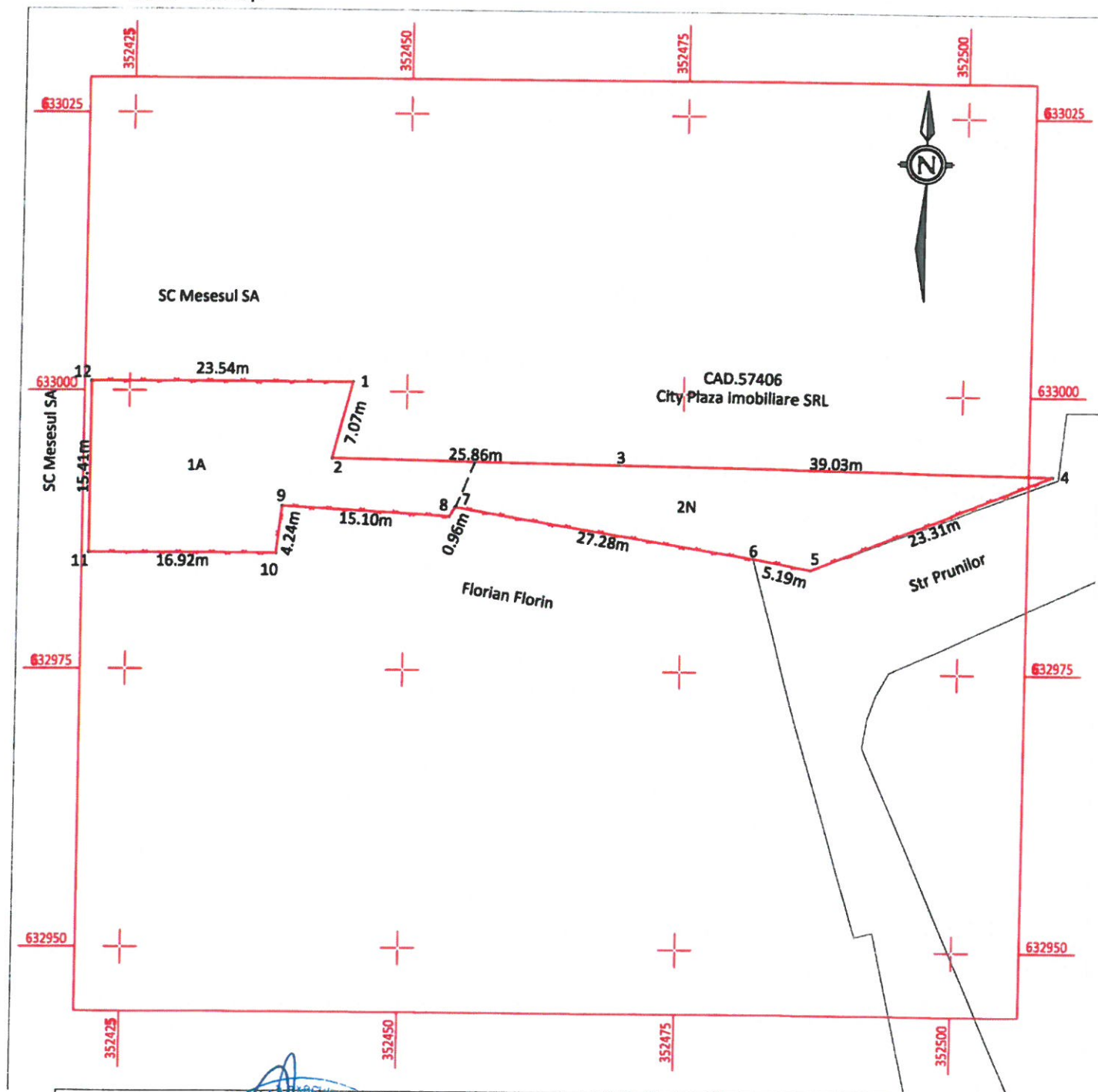
SCARA 1:500

Nr Cad:	Suprafata Masurata (mp):	Adresa:	
62293	682	Loc. Zalau, Judetul Salaj	
Cartea Funciara	UAT:	Zalau - Intravilan	

A: Date Referitoare la Teren

Nr	Folosinta	Suprafata	Valoare	Descriere
1	A	336		teren intravilan partial imprejmuit cu gard de sarma
2	N	346		teren intravilan partial imprejmuit cu gard de sarma

Total: 682mp



Suprafata Totala Masurata a Imobilului = 682 mp

Suprafata din Act = 682 mp

PUSOK FERENC
 Executant: PUSOK FERENC
 Digital signed by PUSOK FERENC
 Date: 2022-06-02
 Confirmarea prezentei in teren, corectitudinea informatiilor cadastrale si
 corespundenta actului cu realitatea din teren.
 Data: May/2022
 Categoria B

Bianca-Maria Ember
 Inscris
 Semnat digital de Bianca-Maria Ember
 Data: 2022.06.06
 14:22:40 +03'00'
 Confirmarea introducerii imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.
 26205/2022
 Data:

AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII
Nr. 402 / 2022

Către **Bogdan Vlad-Catalin**, în calitate de executant:

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la OCPI **SALAJ** cu nr. **37096** din data 09/08/2022, se emite avizul de începere a lucrării PUZ-Mun.Zalau,Jud.Salaj

1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa:

*) Obiectivul lucrării: Plan urbanistic zonal pentru construire imobil cu functiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcar, alei carosabile si pietonale, cai de acces, amenajare spatii verzi, imprejmuire teren, realizare bransamente utilitati ,mun.Zalau,Jud Salaj

*) Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:

- suprafața totală: 0,18 ha;
- termenul de execuție: 09.08.2024

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 si 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
MARINELA DRAGOIU

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 444 / 2022

Întocmit astăzi, **09/09/2022**, privind cererea **38671** din **19/08/2022**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **402** din **18/08/2022**

1. Beneficiar: CITY PLAZA IMOBILIARE SRL

2. Executant: Bogdan Vlad-Catalin

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan urbanistic zonal pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcare, alei carosabile și pietonale, cai de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale, alipire/dezlipiri (solicitare conform certificatului de urbanism nr. 613 din 12.07.2022)

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
Plan	19.08.2022	înscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin
Plan format	19.08.2022	înscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin
613	12.07.2022	act administrativ	Municipiul Zalău
Documentatie	19.08.2022	înscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin
402	18.08.2022	înscris sub semnatura privata	B.C.P.I. Zalău

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 444 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Documentele predate sunt cele prevăzute în Regulamentul de avizare, recepție și înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul 700/2014, anexa nr.1.47 la regulament.
Documentația îndeplinește condițiile de execuție impuse de Legea Cadastrului și a Publicității Imobiliare nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare și Regulamentul de avizare, recepție și înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul 700/2014, anexa nr.1.47 la regulament.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
62293	Avertizare	Recepția 1711587: Imobilul TR-267-2 se suprapune cu terenul 62293 din stratul permanent!
75290	Avertizare	Recepția 1711587: Imobilul TR-267-2 se suprapune cu terenul 75290 din stratul permanent!
-	Avertizare	Recepția 1711587: Imobilul TR-267-2 se afla într-o zonă reglementată prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
BIANCA EMBER

MEMORIU TEHNIC

1. Metode de lucru:

Masuratorile si prelucrarea lor s-au facut în conf. Cu Ordinul 700/2014 privind regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara. La întocmirea planului s-a tinut cont de Atlasul de semne conventionale in vigoare. Redactarea planului s-a facut prin coordonate rectangulare folosindu-se metode soft, iar planul a fost redactat la imprimanta. Raportarea punctelor s-a realizat cu programul TOPOLT , la reprezentarea reliefului s-a folosit metoda planului cotate. Calculul punctelor si al suprafetei s-a efectuat pe calculator prin metoda analitica.

Metodele si aparatura folosite la masuratori:

Pentru executarea lucrarii s-a folosit aparatul de masurare GPS Trimble R4 cu conectare la statia permanenta GNSS Zalau, aplicand metoda RTK cinematic, prin care s-au determinat punctele .

2. Preciziile obtinute:

Precizia orizontala obtinuta la determinarea punctelor este de $\pm 3\text{cm}$ pe punct. Precizia verticala este de $\pm 2\text{cm}$.

3. Date referitoare la imobil

Imobilul este amplasat in intravilanul Mun. Zalau, jud. Salaj

4. Suprafata pe care se execută lucrarea este de 1782mp. Calculul suprafetei s-a realizat prin metoda analitică. (anexa „Calculul Suprafetei”).

5. Date referitoare la situatia existenta

Imobilul este situat in intravilanul Mun. Zalau, jud. Salaj fiind inregistrat în cartea funciara nr. 62293 Zalau cu numar cadastral 62293 in suprafata de 682mp si in cartea funciara nr. 75290 cu numar cadastral 75290 in suprafata de 1100 mp. Imobilul se afla în proprietatea societatii City Plaza Imobiliare SRL. Pe acest teren nu sunt edificate constructii

6. Date referitoare la situatia propusa:

Plan urbanistic zonal 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, alipire/dezlipiri (solicitare conform certificatului de urbanism nr. 613 din 12.07.2022)

7. Termen de executie

09.08.2024

8. Modul de materializare a limitelor

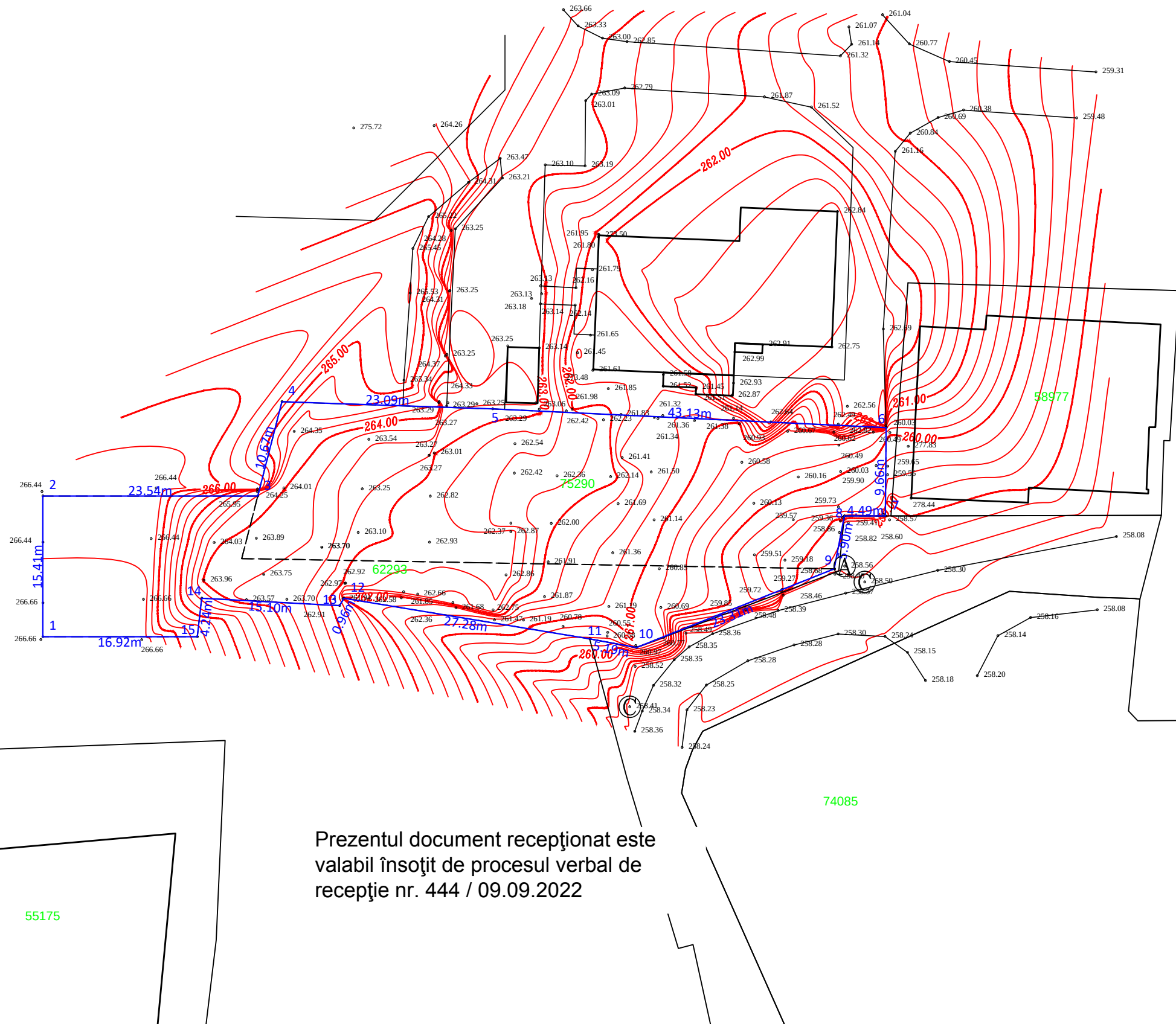
Imobilul studiat este partial imprejmuit cu gard de sarma.

Data întocmirii : 09.08.2022

Semnătura și ștampila

Bogdan Vlad Catalin





Semnatura si stampila

MARCHIDANU EUGENIU

Atestat MLPAT Domeniul Af, Expert și Verificator de Proiect

Adresă: București, Sector 3, Strada Fizicienilor, Nr. 5

Telefon: 0745 875864

Email: e.marchidanu@yahoo.com



REFERAT

privind verificarea / expertizarea tehnică la cerința Af a proiectului:

Studiu geotehnic pentru Proiectul:

"PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTABILIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARI PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATII CADASTRALE / NOTARIALE, ALIPIRI / DEZMEMBRARI"

1. Date de identificare:

Proiectant general

Proiectant de specialitate *geo.*

Investitor

Amplasament

Data prezentării la verificare

S.C. PROIECT M VOSTRUCT S.R.L.

S.C. ZSN CARDINAL S.R.L. Ing. geolog Alexandra Andreka

S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L.

Diasa Zlatu, Str. Prunilor, F.N., jud. Sălaj

10.10.2022.

2. Caracteristici principale ale proiectului / construcției

Conținutul geotehnic al amplasamentului pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal, s-au utilizat următoarele surse de informare: Documentare bibliografică, observații geologice pe teren, 3 foraje geotehnice F1, F2 și F3 cu adâncimi de investigație de până la 7-8 m, deșeurile s-au prelevat probe de pământ pentru analize de laborator, astfel: 3 probe din F1, 2 probe din F2, 1 probă din F3. Rezultate: Până la adâncimea investigată, 80 cm, terenul are caracterul de compresiv cu greutate specifică la 1,50 m la partea superioară, argile, de nisip gras, argila proaspătă pl-cous. în argila p.v. către partea inferioară. Nivelul apei subterane variază între 2,30-3,00 m. adâncime.

3. Documente ce se prezintă la verificare:

Studiu geotehnic care cuprinde:

Raportul son, în 3 foraje profunde: 3 foraje de foraj (F1, F2 și F3) și 6 Raporturi de cercetări de laborator.

Ultimul capitol al Raportului son prezintă Concluziile și Recomandările pentru proiectul geotehnic. Datele geologice recomandate pentru proiectare sunt corelate cu situația din teren.

4. Concluzii asupra verificării:

Studiul geotehnic respectă exigențele din Normele NP 122/2007 și corelate cu prevederile NP 122/2007.

Am primit _____ exemplare

Investitor / Proiectant



Proiect nr. 788/Sept. 2022

Studiu geotehnic

Proiect:

**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,
ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI**

Amplasament:

Oraș Zalău, Str. Prunilor, f.n., nr. cad. 62293, jud. Sălaj

Beneficiar:

S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L.

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. 5
- VII. Concluzii..... pag. 6
- VIII. Mențiuni și recomandări..... pag. 9

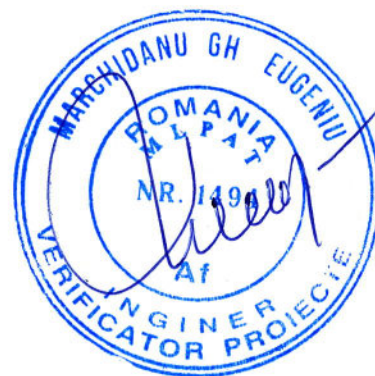
PIESE DESENATE

Anexe:

Fișe de foraj (coloane litologice) - 3 buc.

Rapoarte de încercări – 6 buc.

Plan de situație (locația forajelor F1, F2, F3) - 1 buc.



Întocmit,

Ing. geolog 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI**

Beneficiar: **S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L.**

Amplasament: **Str. Prunilor, f.n., nr. cad. 62292, oraș Zalău, jud. Sălaj**

Proiectant general: **S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L.**



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.

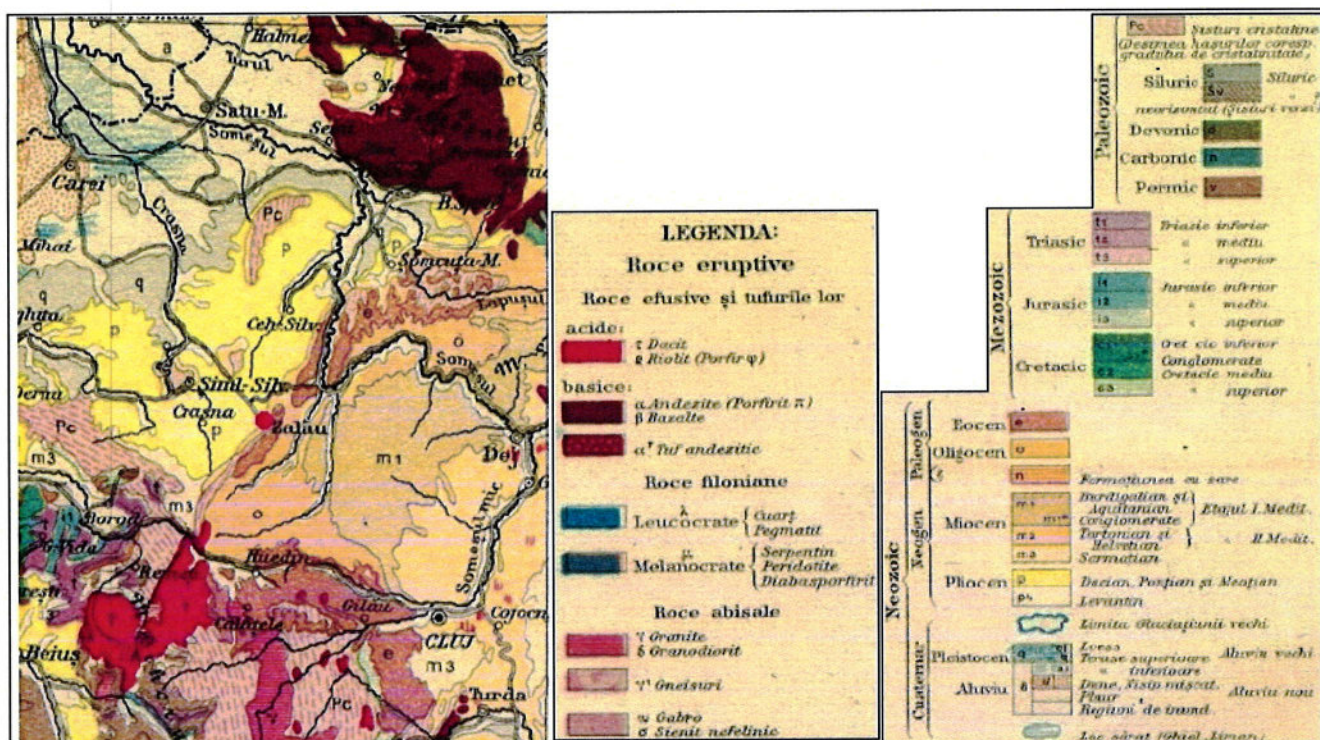


Fig. 1 – Harta geologică a zonei studiate (Sc. 1: 2.250.000)

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 **3 foraje geotehnice F1, F2, F3**, cu adâncimea de 7,00-8,00 m. Forajele sunt configurate pe planul de situație anexat (scara 1:500).

La realizarea forajelor s-a utilizat o foreză rotativă cu sistem de avansare uscat, cu dispozitiv de dislocare a materialului cu diametrul de 40 mm. S-au prelevat 6 probe de pământ, acestea au fost depozitate în pungi închise ermetic și analizate în laborator. Rezultatele probelor sunt anexate prezentului studiu geotehnic.

Cota $\pm 0,00$ a fost considerată nivelul actual al terenului.

Prin forajele executate s-au determinat următoarele stratificații:

● **Foraj F1:**

- $\pm 0,00 \div -1,20$ m umpluturi
- $-1,20 \div -2,80$ m nisip prăfos galben cenușiu ruginiu
- $-2,80 \div -3,30$ m argilă prăfoasă galben cenușiu ruginie, consistentă
- $-3,30 \div -4,50$ m argilă prăfoasă galben cenușiu ruginie, vârtoasă
- $-4,50 \div -7,00$ m argilă cenușie vânătă, vârtoasă

NH - Nivelul suprafreatic/infiltrații a fost interceptat la adâncimea de -2,30 m.

Proba F1/P1 – Ad. 3,00-3,30 m

Proba F1/P2 – Ad. 3,70-4,00 m

Proba F1/P3 – Ad. 4,80-5,10 m

● **Foraj F2:**

- $\pm 0,00 \div -1,60$ m umpluturi
- $-1,60 \div -2,50$ m nisip prăfos galben cenușiu ruginiu
- $-2,50 \div -5,30$ m argilă prăfoasă galben cenușiu ruginie, vârtoasă
- $-5,30 \div -5,80$ m argilă galben cenușiu ruginie, vârtoasă
- $-5,80 \div -7,00$ m argilă cenușie vânătă, vârtoasă

NH - Nivelul suprafreatic/infiltrații a fost interceptat la adâncimea de -2,50 m.

Proba F2/P1 – Ad. 4,20-4,50 m

Proba F2/P2 – Ad. 5,80-6,10 m

● **Foraj F3:**

- $\pm 0,00 \div -1,50$ m umpluturi
- $-1,50 \div -3,00$ m nisip prăfos galben cenușiu ruginiu, umed
- $-3,00 \div -8,00$ m argilă prăfoasă nisipoasă galben cenușiu ruginiu, consistentă

NH - Nivelul freatic a fost interceptat la adâncimea de -3,00 m.

Proba F3/P1 – Ad. 6,00-6,30 m



VII. CONCLUZII

- **Terenul de fundare**

Din descrierea lucrărilor executate, rezultă că **terenul de fundare** este constituit din **argilă prăfoasă consistentă, argilă prăfoasă vârtoasă, argilă vârtoasă și argilă prăfoasă nisipoasă consistentă.**

- **Adâncimea de îngheț**

Conform STAS 6054-85 **adâncimea de îngheț** în zona studiată este de **0,80 m** față de cota terenului natural.

- **Presiunea convențională de bază:**

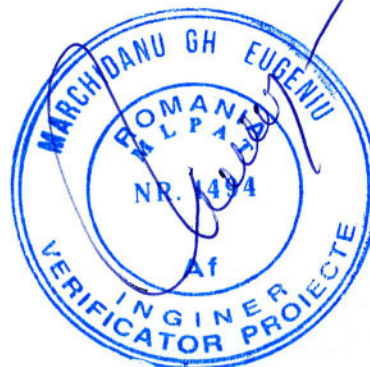
Valorile de bază ale presiunilor convenționale s-au calculat conform NP 112-2014, pentru parametri $B=1,00$ m și $D_f=2,00$ m.

Foraj/Probă/Adâncime	Denumire strat	$\bar{P}$ conv (kPa)
F1/ P1/ 3,00-3,30 m	Argilă prăfoasă consistentă	280
F1/ P2/ 3,70-4,00 m	Argilă prăfoasă vârtoasă	330
F1/ P3/ 4,80-5,10 m	Argilă vârtoasă	400
F2/ P1/ 4,20-4,50 m	Argilă prăfoasă vârtoasă	340
F2/ P2/ 5,80-6,10 m	Argilă vârtoasă	380
F3/ P1/ 6,00-6,30m	Argilă prăfoasă nisipoasă consistentă	280

Pentru alte valori ale parametrilor B și D_f valorile presiunilor convenționale se vor calcula conform NP 112-2014, prin relația: **$P_{conv} = \bar{P}_{conv} + C_B + C_{D_f}$** .

- **Seismicitatea:**

Conform normativului P100-1-2013 în baza **coeficienților $a_g=0,10$ g și $T_c=0,70$ s**, zona orașului **Zalău** se încadrează în **zona seismică de calcul F**.



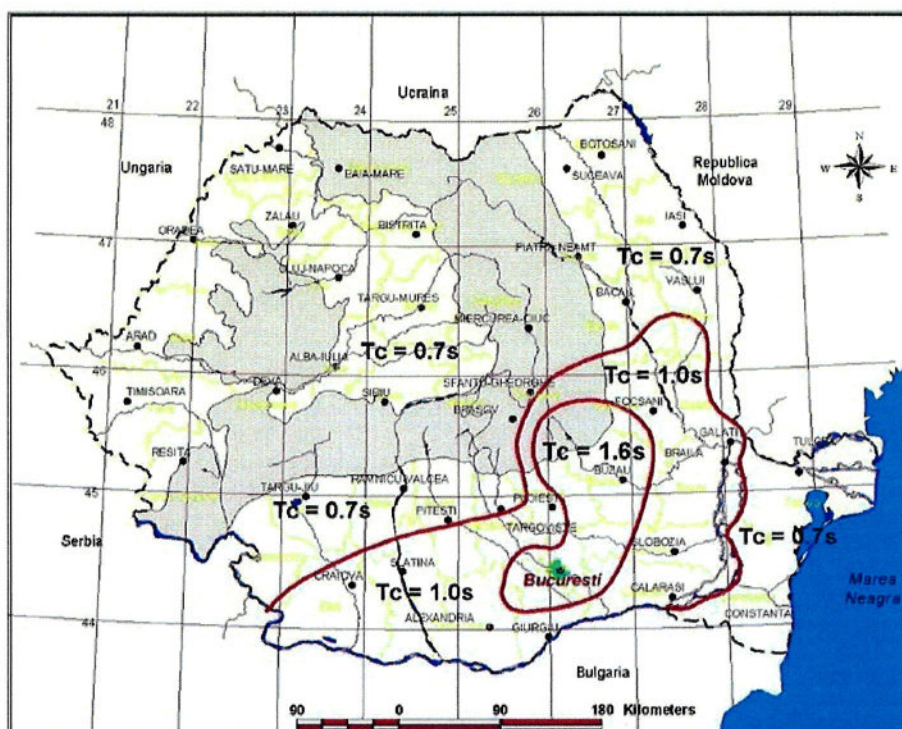


Fig. 2 – Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns T_c

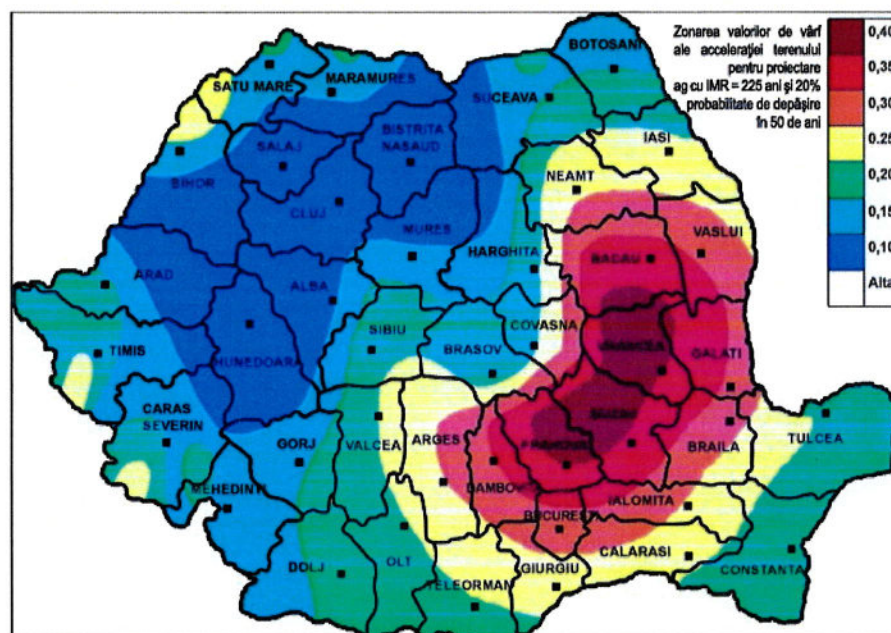


Fig. 3 – Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag având IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

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	cu 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

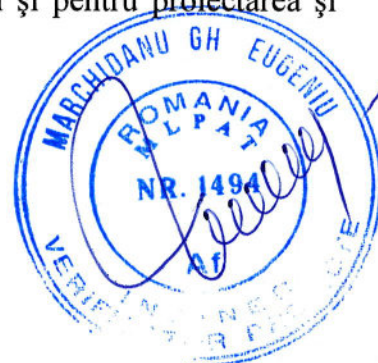
b) Din punct de vedere al categoriei geotehnice, conform tabelului A1.4:

NR.CRT.	RISCU GEOTEHNIC		CATEGORIA GEOTEHNICĂ
	Tip	Limite punctaj	
1	Moderat	$10 \div 14$	2

TOTAL: 9 PUNCTE → RISC GEOTEHNIC MODERAT

Categoria geotehnică 2 include tipuri convenționale de lucrări și fundații, fără riscuri majore sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite sau excepțional de dificile.

Lucrările din categoria geotehnică 2 impun obținerea de date cantitative și efectuarea de calcule geotehnice pentru a asigura satisfacerea cerințelor fundamentale. În schimb, pot fi utilizate metode de rutină pentru încercările de laborator și de teren și pentru proiectarea și execuția lucrărilor.

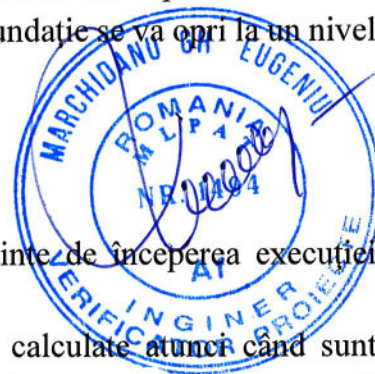


III. MENȚIUNI ȘI RECOMANDĂRI

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentele cercetate corespund amplasării obiectelor proiectate.

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat:

- În prezent, terenul de fundare nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcțiilor proiectate. Acesta prezintă caracteristici de capacitate portantă normale.
- Săpăturile care se execută cu excavatoare nu trebuie să depășească, în nici un caz, profilul proiectat al săpăturii. În acest scop săpătura se va opri cu 20-30 cm deasupra cotei profilului săpăturii, diferența executându-se cu alte utilaje mecanice de finisare (buldozere, gredere) sau manual.
- În cazul terenurilor nesensibile la acțiunea apei (pietrișuri, terenuri stâncoase etc.), lucrările de săpătură se execută de la început până la cota prevăzută în proiect.
- În cazul terenurilor sensibile la acțiunea apei săpătura de fundație se va opri la un nivel superior cotei prevăzute în proiect, astfel:
 - pentru nisipuri fine 0,20...0,30 m;
 - pentru pământurile argiloase 0,15...0,25 m;
 - pentru pământurile sensibile la umezire 0,40...0,50 m.Săparea și finisarea acestui strat se va face imediat înainte de începerea execuției fundației.
- Se recomandă folosirea sprijinirii săpăturii cu elemente calculate atunci când sunt necesare excavații adânci sau când condițiile din vecinătatea excavației nu permit desfășurarea taluzului. Terenul din jurul excavației nu trebuie să fie afectat de încărcări sau vibrații. Materialul excavat trebuie depozitat la minim 5,00 m de limita excavației. Proiectarea excavațiilor trebuie să fie conform specificațiilor tehnice prevăzute în normativul de proiectare indicativ NP 120/2014.
- Se va ține cont de deformațiile pe care le poate comporta terenul. Acestea nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție.
- La executarea săpăturilor se va ține cont de nivelul hidrostatic, dacă este cazul se vor avea în vedere lucrări de epuismențe pentru a asigura pe cât posibil executarea pe uscat a săpăturilor și turnarea betoanelor.
- După executarea săpăturilor pentru fundații, se va solicita prezența unui geotehnician pentru verificarea naturii terenului de fundare, înaintea turnării betonului pentru fundații.
- Fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza uniform și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură.



- Turnarea betonului pentru fundații se va executa imediat după atingerea cotei de fundare din proiect sau a unui strat pentru care proiectantul își dă acordul privitor la posibilitatea de fundare a obiectelor din proiect, pentru a nu se modifica umiditatea terenului de fundare.
- Fundațiile vor fi izolate hidrofug.
- Distanța minimă a fundațiilor construcției față de rețele montate în canale de protecție este de 1,50 m.
- Imediat după decofrarea elevațiilor, golurile rămase în jurul fundațiilor și în interior vor fi umplute cu pământ argilos compactat în strate de 0,20-0,30 m grosime, la un grad de compactare $D_{min}=95\%$.
- Se vor realiza trotuare etanșe din asfalt turnat sau din dale de piatră ori beton, rostuite cu mortar de ciment, cu o lățime de minimum 1,00 m în jurul întregii construcții; sub acestea se va amenaja un strat de pământ stabilizat cu o grosime de 0,20 m. Trotuarele vor avea o pantă de 5% spre exterior.
- Realizarea platformelor din incintă (parcări), se vor executa pe un suport din material drenant (macadam, piatră spartă de carieră, refuz de balastieră, etc.), compactat corespunzător (conform recomandări STAS 2914/84 și Instrucțiuni Tehnice privind parametri compactori – Buletinul construcțiilor nr. 2/1980) și drenat.
- Apele pluviale vor fi conduse la distanță de construcții, preferabil în rețeaua de canalizare.
- Zonele nebetonate vor fi înierbate.
- Se recomandă evitarea plantării sau menținerii de arbori, pomi, arbuști la o distanță mai mică de 5,00 m de construcții.
- În proiectare și execuție se vor respecta prevederile normativelor C.169/88 privind executarea lucrărilor de terasamente, C.29/85 privind îmbunătățirea terenurilor de fundare slabe, prin procedee mecanice, C.58/85 privind verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente.
- Se vor respecta managementul de mediu și normele de protecție a muncii în vigoare, pentru prevenirea accidentelor, și în mod deosebit cele din „Regulamentul privind protecția și igiena muncii”, aprobat de MLPAT cu ordinul 9/N/15.03.1993.
- Activitatea de întreținere necesară pentru siguranța și exploatarea normală a construcțiilor trebuie să vizeze următoarele:
 - continuitate în evacuarea apelor pluviale la distanțe mai mari de 10,00 m de construcții;
 - eliminarea surselor care pot produce supraumectarea terenului din jurul clădirilor;
 - verificarea și întreținerea etanșietății trotuarelor, precum și menținerea acestora la pantele executate.
 - menținerea în stare de funcționare a jgheaburilor și burlanelor.

În această documentație sunt prezentate interpretări și recomandări profesionale. Ele sunt bazate pe evaluarea informațiilor de ordin tehnic.

Dacă în timpul execuției sunt întâlnite condiții stratigrafice care diferă de cele prezentate în această documentație geotehnică, sau regimul de înălțime ori structura construcțiilor proiectate se schimbă, trebuie să fim imediat anunțați, în sensul de a putea evalua efectele, dacă sunt, asupra comportării terenului de fundare și implicit ale noii structuri.

Recomandările prezentate în această documentație, sunt aplicabile doar acestui amplasament.

Aceste date nu pot fi folosite în alte scopuri sau pentru alte construcții.

Întocmit,
Ing. geolog Alexandra Andreka

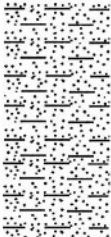
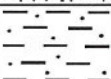
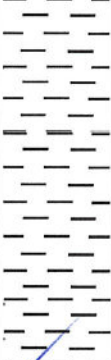


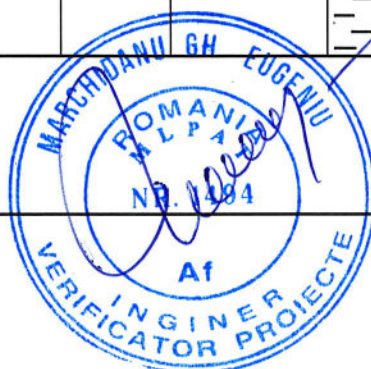
FIȘĂ DE FORAJ (STRATIFICATIE) - nr. 1

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI

Beneficiar: S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L.

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	1,20		1,20	Nh=-2,30m		umpluturi
2	2,80		1,60			nisip prăfos galben cenușiu ruginiu
3	3,30		0,50			argilă prăfoasă galben cenușiu ruginie, consistentă
4	4,50		1,20			argilă prăfoasă galben cenușiu ruginie, vârtoasă
5	7,00		2,50			argilă cenușie vânătă, vârtoasă



Întocmit,
Ing. geolog Alexandra Andreka

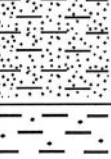
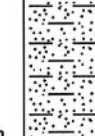
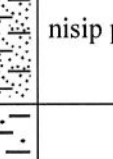
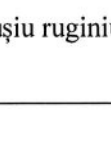
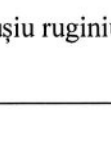


FIȘĂ DE FORAJ (STRATIFICATIE) - nr. 2

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI

Beneficiar: S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L.

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	1,60		1,60	Nh=-2,50m		umpluturi
2	2,50		0,90			nisip prăfos galben cenușiu ruginiu
3	5,30		2,80			argilă prăfoasă galben cenușiu ruginie, vârtoasă
4	5,80		0,50			argilă galben cenușiu ruginie, vârtoasă
5	7,00		1,20			argilă cenușie vânătă, vârtoasă



Întocmit,
Ing. geolog Alexandra Andreka

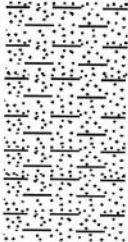
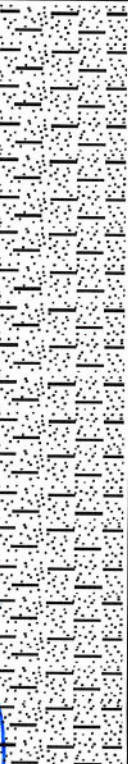


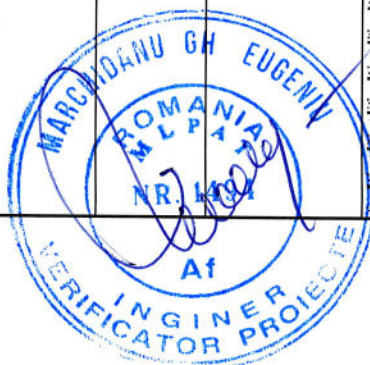
FIȘĂ DE FORAJ (STRATIFICATIE) - nr. 3

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI

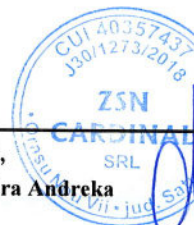
Beneficiar: S.C. CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L.

FORAJ NR. 3

Stratul nr.	Cota probelor față de ±0,00		Grosimea stratului (m)	Cota apei (NH)	Stratificația	Denumirea stratelor
	Foraj (m)	Nivelul mării				
1	1,50		1,50			umpluturi
2	3,00		1,50	Nh=-3,00m		nisip prăfos galben cenușiu ruginiu, umed
3	8,00		5,00			argilă prăfoasă nisipoasă galben cenușiu ruginiu, consistentă



Întocmit,
Ing. geolog Alexandra Andreka





LABORATOR ANALIZE SI INCERCARI IN CONSTRUCTII
GRAD I
AUTORIZATIE NR. 3529/01.10.2019
O.R.C. J15/728/27.03.2019; CUI: 40857041

Punct de lucru: Targoviste, Strada
Popa Sapca, Nr. 39A, Jud. Dambovita
e-mail: dmcsoiltest@gmail.com
Telefon: (0726) 137 079

RAPORT DE INCERCARI NR. 4971 / 05.10.2022

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRARI

Beneficiar proiect: CITY PLAZA IMOBILIARE SRL

Locație: Loc. Zalău, str.

Prunilor, FN, jud. Salaj

Cod probă: 4971

Prelevator probă: ZSN CARDINAL / Ing. geolog Andreka Alexandra

Număr foraj/ Număr probă: F1/P1

Adâncime prelevare probă (m): 3.00-3.30

Data prelevare: 22.09.2022

Data recepție: 30.09.2022

Perioada realizare încercări: 30.09 - 05.10.2022

Nr. crt.	Caracteristica determinata	Valoare obtinuta	U.M.	Documentele de referință după care se execută încercarea	Cod intern procedură de lucru
1.	Umiditate naturală W	34.35	%	STAS 1913/1-82	PSL-01
2.	Granulozitate:				
2.1	■ argilă ($d < 0.002$ mm)	37.49	%	STAS 1913/5-85	PSL-05
2.2	■ praf ($0.002 < d < 0.063$ mm)	59.31	%		
2.3	■ nisip ($0.063 < d < 2$ mm)	3.20	%		
2.4	■ pietriș ($2 < d < 63$ mm)	0.00	%		
3.	Limitele de plasticitate				
3.1	■ limita inferioară W_p	25.57	%	STAS 1913/4-86	PSL-04
3.2	■ limita superioară W_L	55.37	%		
3.3	■ indice de plasticitate I_p	29.80			
3.4	■ indice de consistență I_c	0.71			
3.5	■ indice de lichiditate I_L	0.29			
4.	Greutate volumică:				
4.1	■ aparentă γ	18.42	kN/m ³	STAS 1913/3-76	PSL-03
4.2	■ uscată γ_d	13.71	kN/m ³		
4.3	Greutate specifică absolută γ_s (*valoare estimata)	26.7	kN/m ³		
4.4.	Indicele porilor e	0.95	-	STAS 1913/3-76	PSL-03
4.5.	Porozitate n	48.64	%	STAS 1913/3-76	PSL-03
5.	Umflare liberă U_L	80	%	STAS 1913/12-88	PSL-06
6.	Materii organice - continut de humus		%	STAS 7107/1-76	PSL-07
7.	Indice de activitate I_a	0.79	-	STAS 1913/12-88	PSL-06
8.	Grad de umiditate S_r	0.97	-	STAS 1913/1-82	PSL-01

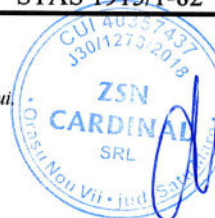
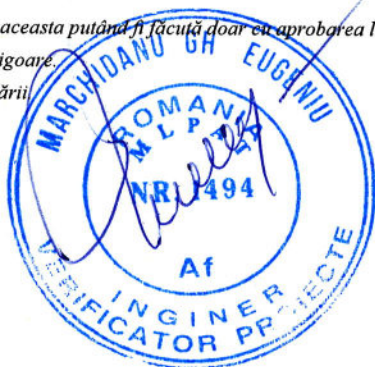
Tip de pamant (SR EN 14 688-2:2005): Argila prafoasa, consistenta (siCl)

- A. Este interzisă reproducerea raportului de încercare, aceasta putând fi făcută doar cu aprobarea laboratorului.
B. Încercările au fost efectuate respectând normele în vigoare.
C. Rezultatele se referă doar la eșantionul supus încercării.
D. Prezentul raport conține 1 pagină + 1 anexă.

Elaborat:
Inginer,

DUMITRESCU CATALINA

Cod: F-15-1/0



Verificat/Aprobat:
Sef laborator,
Ing. Geolog SABOU BOGDAN





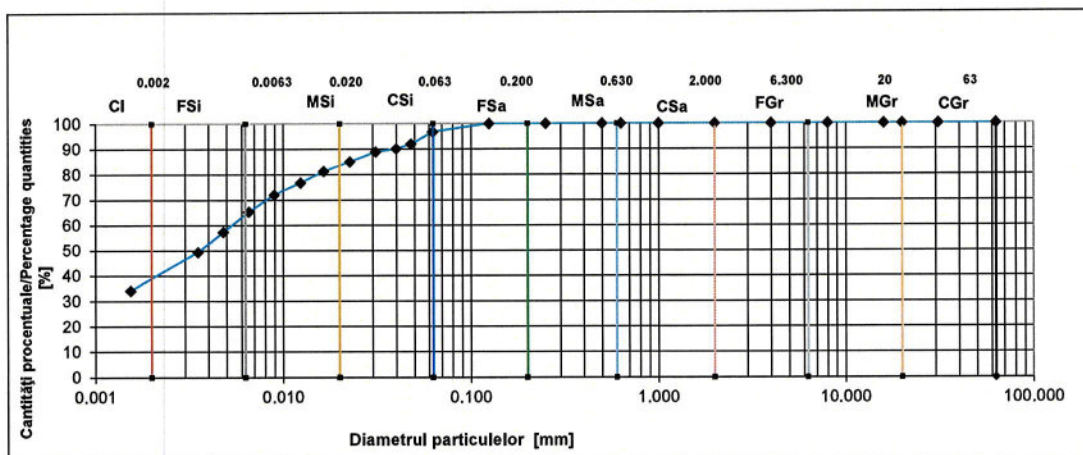
LABORATOR ANALIZE SI INCERCARI IN CONSTRUCTII
GRAD I
AUTORIZATIE NR. 3529/01.10.2019
O.R.C. J15/728/27.03.2019; CUI: 40857041

Punct de lucru: Targoviste, Strada
Popa Sapca, Nr. 39A, Jud. Dambovita
e-mail: dmcsoiltest@gmail.com
Telefon: (0726)137 079

RAPORT DE INCERCARI NR. 4971 / 05.10.2022

ANEXA 1

Diagrama distribuției granulometrice



CI -	37.49 %
FSi -	26.56 %
MSi -	19.38 %
CSi -	13.36 %
FSa -	3.20 %
MSa -	0.00 %
CSa -	0.00 %
FGr -	0.00 %
MGr -	0.00 %
CGr -	0.00 %

CI -	37.49 %
SI -	59.31 %
Sa -	3.20 %
Gr -	0.00 %
Co -	0.00 %
Total	100 %

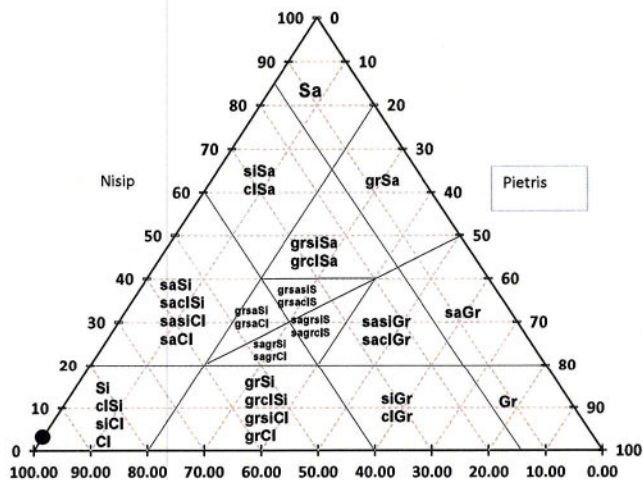
Pământuri fine	
CI	Argilă
SI	Praf
FSi	Praf fin
MSi	Praf mijlociu
CSi	Praf mare

Pământuri grosiere			
Sa	Nisip	FGr	Pietriș mic
FSa	Nisip fin	MGr	Pietriș mijlociu
MSa	Nisip mijlociu	CGr	Pietriș mare
CSa	Nisip mare		
Gr	Pietriș		

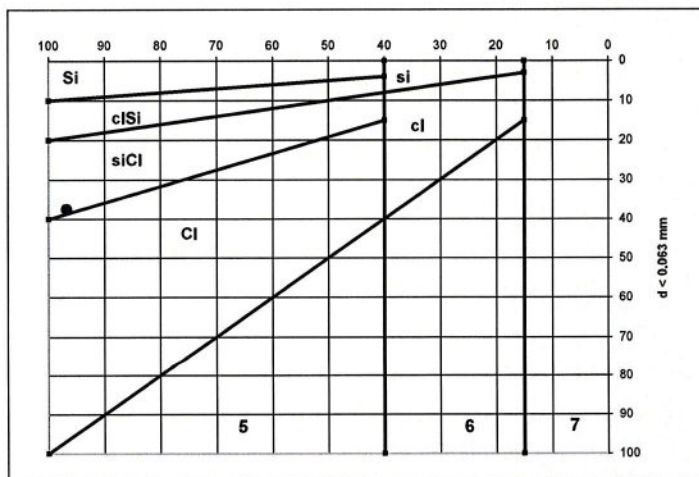
Pământuri foarte grosiere	
Co	Bolovaniș
Bo	Blocuri
Lbo	Blocuri mari

Conform STAS 1913/5-85

CLASIFICARE PĂMÂNTURI
SR EN ISO 14688-2/2005



Diametrul (mm)		Coef. de uniformitate Cu	Coef. de curbură Cc
d ₁₀	0.0012		
d ₃₀	0.0015	4.67	0.35
d ₆₀	0.0054		



Cod: F-15-1/0



RAPORT DE INCERCARI NR. 4972 / 05.10.2022

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRARI

Beneficiar proiect: CITY PLAZA IMOBILIARE SRL

Locație: Loc. Zalau, str.

Prunilor, FN, jud. Salaj

Cod probă: 4972

Prelevator probă: ZSN CARDINAL / Ing. geolog Andreka Alexandra

Număr foraj/ Număr probă: F1/P2

Adâncime prelevare probă (m): 3.70-4.00

Data prelevare: 22.09.2022

Data recepție: 30.09.2022

Perioada realizare încercări: 30.09 - 05.10.2022

Nr. crt.	Caracteristica determinata	Valoare obtinuta	U.M.	Documentele de referință după care se execută încercarea	Cod intern procedură de lucru
1.	Umiditate naturală W	26.72	%	STAS 1913/1-82	PSL-01
2.	Granulozitate:				
2.1	argilă ($d < 0.002$ mm)	38.55	%	STAS 1913/5-85	PSL-05
2.2	praf ($0.002 < d < 0.063$ mm)	60.05	%		
2.3	nisip ($0.063 < d < 2$ mm)	1.40	%		
2.4	pietriș ($2 < d < 63$ mm)	0.00	%		
3.	Limitele de plasticitate				
3.1	limita inferioară W_p	24.95	%	STAS 1913/4-86	PSL-04
3.2	limita superioară W_L	61.79	%		
3.3	indice de plasticitate I_p	36.85			
3.4	indice de consistență I_c	0.95			
3.5	indice de lichiditate I_L	0.05			
4.	Greutate volumică:				
4.1	aparentă γ	18.80	kN/m ³	STAS 1913/3-76	PSL-03
4.2	uscată γ_d	14.83	kN/m ³		
4.3	Greutate specifică absolută γ_s (*valoare estimata)	26.7	kN/m ³		
4.4.	Indicele porilor e	0.80	-	STAS 1913/3-76	PSL-03
4.5.	Porozitate n	44.45	%	STAS 1913/3-76	PSL-03
5.	Umflare liberă U_L	95	%	STAS 1913/12-88	PSL-06
6.	Materii organice - continut de humus		%	STAS 7107/1-76	PSL-07
7.	Indice de activitate I_a	0.96	-	STAS 1913/12-88	PSL-06
8.	Grad de umiditate S_r	0.89	-	STAS 1913/1-82	PSL-01

Tip de pamant (SR EN 14 688-2:2005): Argila prafoasa, vartoasa (siCl)

- A. Este interzisă reproducerea raportului de încercare, aceasta putând fi făcută doar cu aprobarea laboratorului.
B. Încercările au fost efectuate respectând normele în vigoare.
C. Rezultatele se referă doar la eșantionul supus încercării.
D. Prezentul raport conține 1 pagină + 1 anexă.

Elaborat:
Inginer,
DUMITRESCU CATALINA

Cod: F-15-1/0



Verificat/Aprobat:
Sef laborator,
Ing. Geolog SABOU BOGDAN





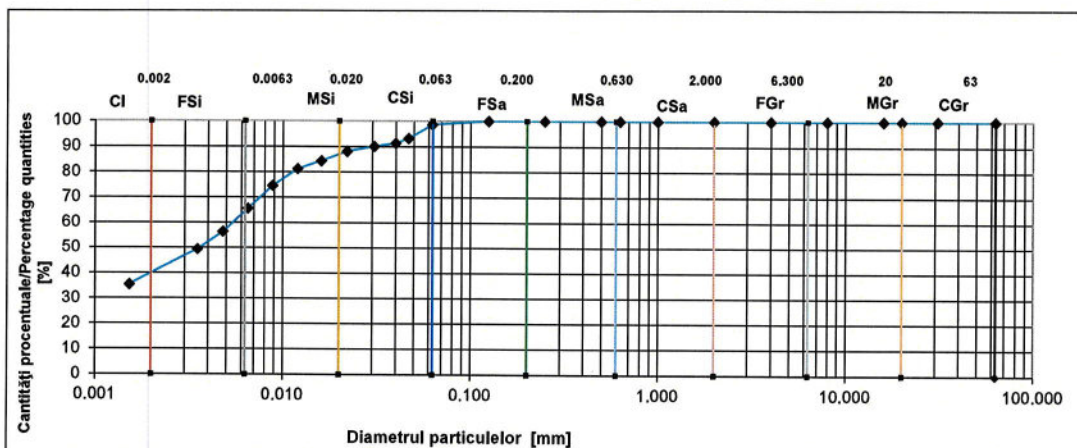
LABORATOR ANALIZE SI INCERCARI IN CONSTRUCTII
GRAD I
AUTORIZATIE NR. 3529/01.10.2019
O.R.C. J15/728/27.03.2019; CUI: 40857041

Punct de lucru: Targoviste, Strada
Popa Sapca, Nr. 39A, Jud. Dambovita
e-mail: dmcsoiltest@gmail.com
Telefon: (0726)137 079

RAPORT DE INCERCARI NR. 4972 / 05.10.2022

ANEXA 1

Diagrama distributiei granulometrice



CI -	38.55	%
FSI -	25.78	%
MSI -	22.56	%
CSI -	11.71	%
FSA -	1.40	%
MSa -	0.00	%
CSa -	0.00	%
FGr -	0.00	%
MGr -	0.00	%
CGr -	0.00	%

CI -	38.55	%
Si -	60.05	%
Sa -	1.40	%
Gr -	0.00	%
Co -	0.00	%
Total	100	%

Pământuri fine	
CI	Argilă
Si	Praf
FSI	Praf fin
MSI	Praf mijlociu
CSI	Praf mare

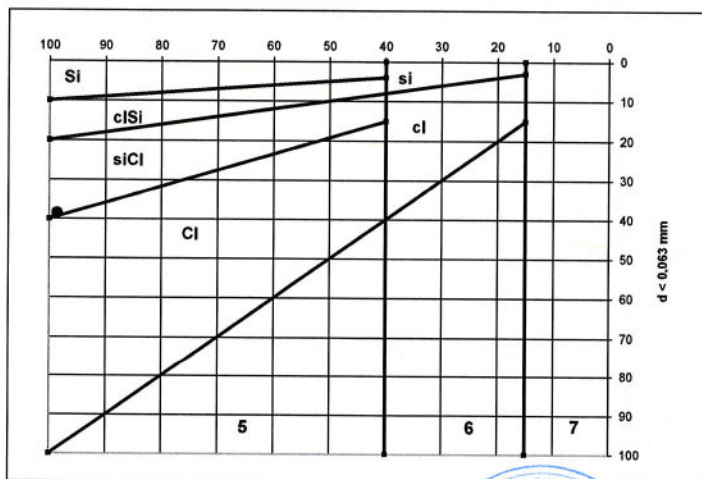
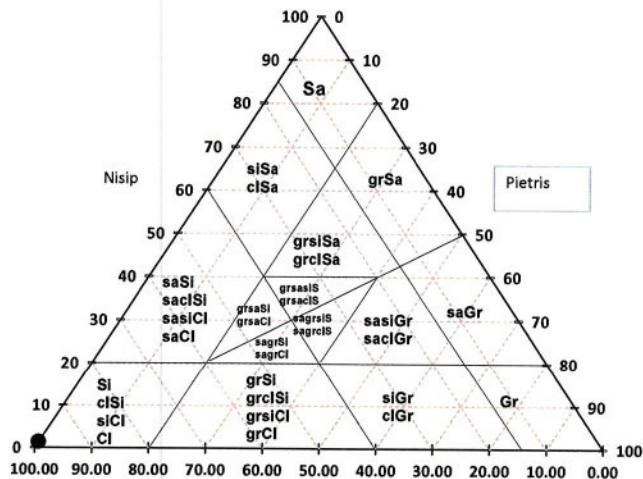
Pământuri grosiere			
Sa	Nisip	FGr	Pietriș mic
FSA	Nisip fin	MGr	Pietriș mijlociu
MSa	Nisip mijlociu	CGr	Pietriș mare
CSa	Nisip mare		
Gr	Pietriș		

Pământuri foarte grosiere	
Co	Bolovaniș
Bo	Blocuri
Lbo	Blocuri mari

Conform STAS 1913/5-85

CLASIFICARE PĂMÂNTURI SR EN ISO 14688-2/2005

Diametrul (mm)		Coef. de uniformitate Cu	Coef. de curbură Cc
d ₁₀	0.0011		
d ₃₀	0.0014		
d ₆₀	0.0055	4.79	0.33



Cod: F-15-1/0



RAPORT DE INCERCARI NR. 4973 / 05.10.2022

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRARI

Beneficiar proiect: CITY PLAZA IMOBILIARE SRL

Locație: Loc. Zalau, str.

Prunilor, FN, jud. Salaj

Cod probă: 4973

Prelevator probă: ZSN CARDINAL / Ing. geolog Andreka Alexandra

Număr foraj/ Număr probă: F1/P3

Adâncime prelevare probă (m): 4.80 - 5.10

Data prelevare: 22.09.2022

Data recepție: 30.09.2022

Perioada realizare încercări: 30.09 - 05.10.2022

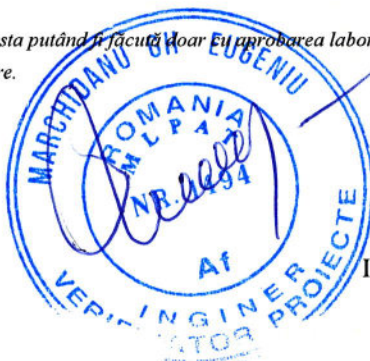
Nr. crt.	Caracteristica determinata	Valoare obtinuta	U.M.	Documentele de referință după care se execută încercarea	Cod intern procedură de lucru
1.	Umiditate naturală W	24.52	%	STAS 1913/1-82	PSL-01
2.	Granulozitate:				
2.1	argilă ($d < 0.002$ mm)	44.96	%	STAS 1913/5-85	PSL-05
2.2	praf ($0.002 < d < 0.063$ mm)	54.24	%		
2.3	nisip ($0.063 < d < 2$ mm)	0.80	%		
2.4	pietriș ($2 < d < 63$ mm)	0.00	%		
3.	Limitele de plasticitate				
3.1	limita inferioară W_p	23.90	%	STAS 1913/4-86	PSL-04
3.2	limita superioară W_L	62.04	%		
3.3	indice de plasticitate I_p	38.14			
3.4	indice de consistență I_c	0.98			
3.5	indice de lichiditate I_L	0.02			
4.	Greutate volumică:				
4.1	aparentă γ	19.84	kN/m ³	STAS 1913/3-76	PSL-03
4.2	uscătă γ_d	15.94	kN/m ³		
4.3	Greutate specifică absolută γ_s (*valoare estimata)	26.7	kN/m ³		
4.4.	Indicele porilor e	0.68	-	STAS 1913/3-76	PSL-03
4.5.	Porozitate n	40.31	%	STAS 1913/3-76	PSL-03
5.	Umflare liberă U_L	105	%	STAS 1913/12-88	PSL-06
6.	Materii organice - continut de humus		%	STAS 7107/1-76	PSL-07
7.	Indice de activitate I_a	0.85	-	STAS 1913/12-88	PSL-06
8.	Grad de umiditate S_r	0.97	-	STAS 1913/1-82	PSL-01

Tip de pamant (SR EN 14 688-2:2005): Argila vartoasa (Cl)

- A. Este interzisă reproducerea raportului de încercare, aceasta putând fi făcută doar cu aprobarea laboratorului.
B. Încercările au fost efectuate respectând normele în vigoare.
C. Rezultatele se referă doar la eșantionul supus încercării.
D. Prezentul raport conține 1 pagină + 1 anexă.

Elaborat:
Inginer,
DUMITRESCU CATALINA

Cod: F-15-1/0



Verificat/Aprobat:
Sef laborator,
Ing. Geolog SABOU BOGDAN





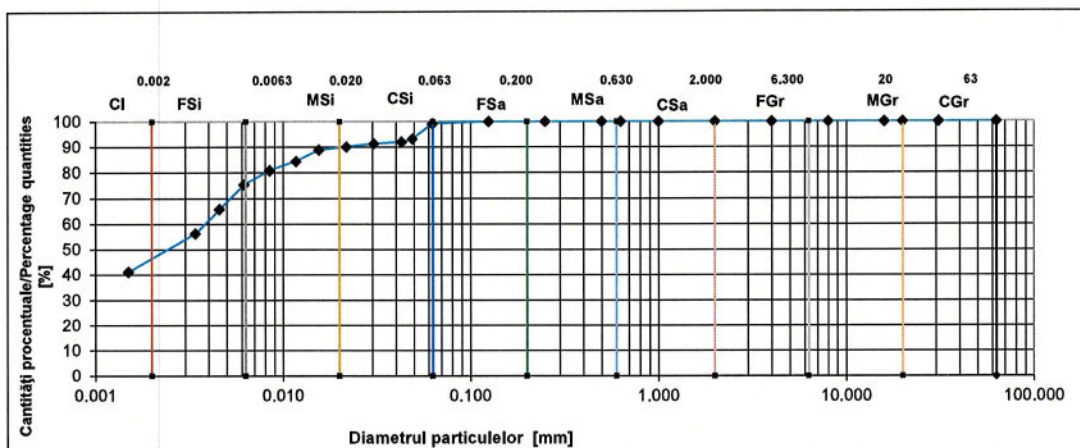
LABORATOR ANALIZE SI INCERCARI IN CONSTRUCTII
GRAD I
AUTORIZATIE NR. 3529/01.10.2019
O.R.C. J15/728/27.03.2019; CUI: 40857041

Punct de lucru: Targoviste, Strada
Popa Sapca, Nr. 39A, Jud. Dambovită
e-mail: dmcsoiltest@gmail.com
Telefon: (0726)137 079

RAPORT DE INCERCARI NR. 4973 / 05.10.2022

ANEXA 1

Diagrama distribuției granulometrice



CI -	44.96	%
FSi -	30.76	%
MSi -	14.05	%
CSI -	9.43	%
FSa -	0.80	%
MSa -	0.00	%
CSa -	0.00	%
FGr -	0.00	%
MGr -	0.00	%
CGr -	0.00	%

CI -	44.96	%
Si -	54.24	%
Sa -	0.80	%
Gr -	0.00	%
Co -	0.00	%
Total	100	%

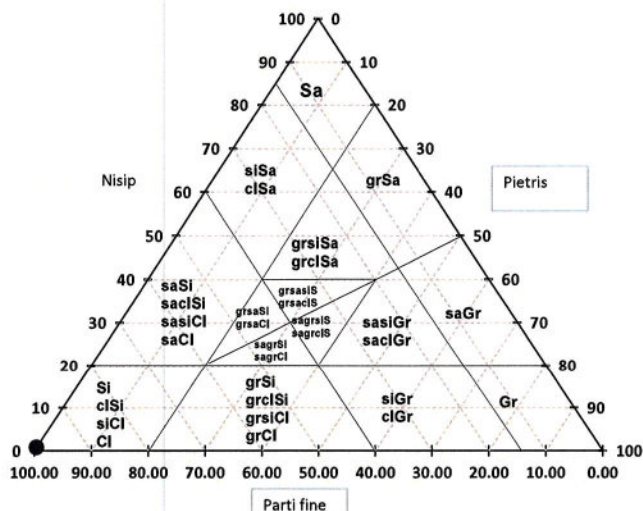
Pământuri fine	
CI	Argilă
SI	Praf
FSi	Praf fin
MSi	Praf mijlociu
CSI	Praf mare

Pământuri grosiere			
Sa	Nisip	FGr	Pietriș mic
FSa	Nisip fin	MGr	Pietriș mijlociu
MSa	Nisip mijlociu	CGr	Pietriș mare
CSa	Nisip mare		
Gr	Pietriș		

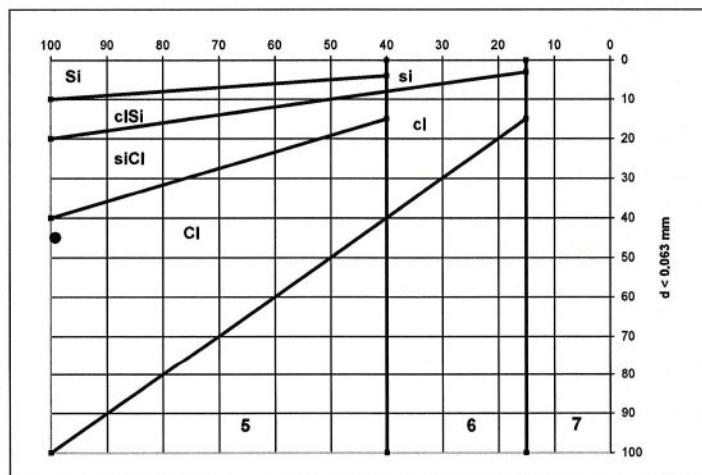
Pământuri foarte grosiere	
Co	Bolovaniș
Bo	Blocuri
Lbo	Blocuri mari

Conform STAS 1913/5-85

CLASIFICARE PĂMÂNTURI SR EN ISO 14688-2/2005



Diametrul (mm)		Coef. de uniformitate Cu	Coef. de curbură Cc
d ₁₀	0.0011		
d ₃₀	0.0014	3.46	0.43
d ₆₀	0.0038		



Cod: F-15-1/0





LABORATOR ANALIZE SI INCERCARI IN CONSTRUCTII
GRAD I
AUTORIZATIE NR. 3529/01.10.2019
O.R.C. J15/728/27.03.2019; CUI: 40857041

Punct de lucru: Targoviste, Strada
Popa Sapca, Nr. 39A, Jud. Dambovita
e-mail: dmcsoiltest@gmail.com
Telefon: (0726) 137 079

RAPORT DE INCERCARI NR. 4974 / 05.10.2022

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRARI

Beneficiar proiect: CITY PLAZA IMOBILIARE SRL

Locație: Loc. Zalau, str.

Prunilor, FN, jud. Salaj

Cod probă: 4974

Prelevator probă: ZSN CARDINAL / Ing. geolog Andreka Alexandra

Număr foraj/ Număr probă: F2/P1

Adâncime prelevare probă (m): 4.20-4.50

Data prelevare: 22.09.2022

Data recepție: 30.09.2022

Perioada realizare încercări: 30.09 - 05.10.2022

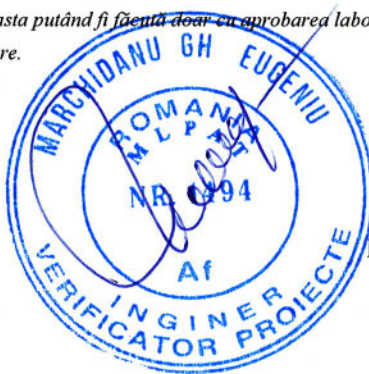
Nr. crt.	Caracteristica determinata	Valoare obtinuta	U.M.	Documentele de referință după care se execută încercarea	Cod intern procedură de lucru
1.	Umiditate naturală W	27.48	%	STAS 1913/1-82	PSL-01
2.	Granulozitate:				
2.1	■ argilă ($d < 0.002$ mm)	35.17	%	STAS 1913/5-85	PSL-05
2.2	■ praf ($0.002 < d < 0.063$ mm)	59.87	%		
2.3	■ nisip ($0.063 < d < 2$ mm)	4.96	%		
2.4	■ pietriș ($2 < d < 63$ mm)	0.00	%		
3.	Limitele de plasticitate				
3.1	■ limita inferioară W_p	23.37	%	STAS 1913/4-86	PSL-04
3.2	■ limita superioară W_l	56.29	%		
3.3	■ indice de plasticitate I_p	32.91			
3.4	■ indice de consistență I_c	0.88			
3.5	■ indice de lichiditate I_l	0.12			
4.	Greutate volumică:				
4.1	■ aparentă γ	19.09	kN/m ³	STAS 1913/3-76	PSL-03
4.2	■ uscată γ_d	14.97	kN/m ³		
4.3	Greutate specifică absolută γ_s (*valoare estimata)	26.7	kN/m ³		
4.4.	Indicele porilor e	0.78	-	STAS 1913/3-76	PSL-03
4.5.	Porozitate n	43.93	%	STAS 1913/3-76	PSL-03
5.	Umflare liberă U_L	95	%	STAS 1913/12-88	PSL-06
6.	Materii organice - continut de humus		%	STAS 7107/1-76	PSL-07
7.	Indice de activitate I_a	0.94	-	STAS 1913/12-88	PSL-06
8.	Grad de umiditate S_r	0.94	-	STAS 1913/1-82	PSL-01

Tip de pamant (SR EN 14 688-2:2005): Argila prafoasa, vartoasa (siCl)

- A. Este interzisă reproducerea raportului de încercare, aceasta putând fi făcută doar cu aprobarea laboratorului.
B. Încercările au fost efectuate respectând normele în vigoare.
C. Rezultatele se referă doar la eșantionul supus încercării.
D. Prezentul raport conține 1 pagină + 1 anexă.

Elaborat:
Inginer,
DUMITRESCU CATALINA

Cod: F-15-1/0



Verificat/Aprobat:
Sef laborator,
Ing. Geolog SABOU BOGDAN





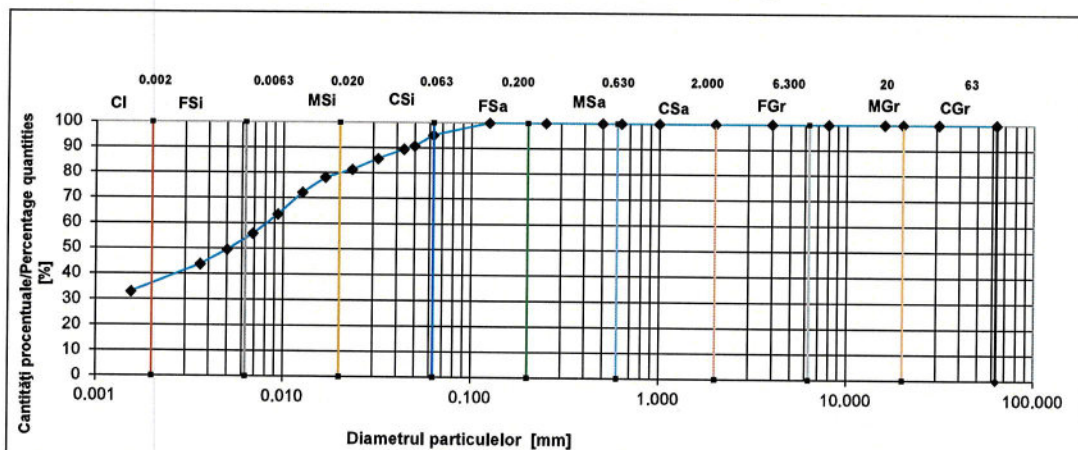
LABORATOR ANALIZE SI INCERCARI IN CONSTRUCTII
GRAD I
AUTORIZATIE NR. 3529/01.10.2019
O.R.C. J15/728/27.03.2019; CUI: 40857041

Punct de lucru: Targoviste, Strada
Popa Sapca, Nr. 39A, Jud. Dambovita
e-mail: dmcsoiltest@gmail.com
Telefon: (0726)137 079

RAPORT DE INCERCARI NR. 4974 / 05.10.2022

ANEXA 1

Diagrama distribuției granulometrice



CI -	35.17	%
FSI -	18.54	%
MSI -	25.95	%
CSI -	15.38	%
FSA -	4.96	%
MSA -	0.00	%
CSA -	0.00	%
FGr -	0.00	%
MGr -	0.00	%
CGr -	0.00	%

CI -	35.17	%
SI -	59.87	%
Sa -	4.96	%
Gr -	0.00	%
Co -	0.00	%
Total	100	%

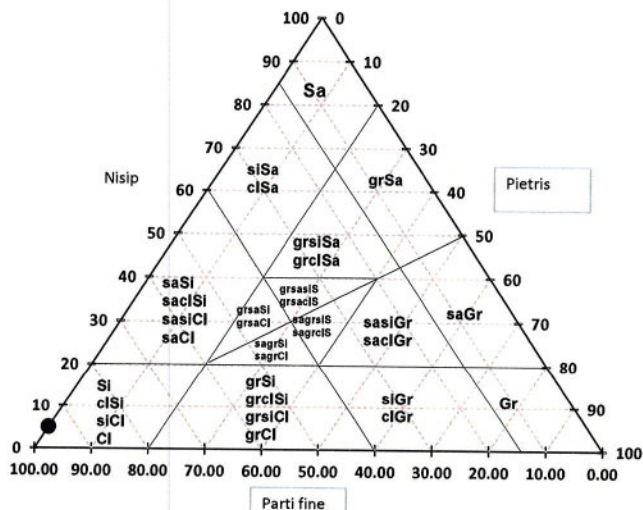
Conform STAS 1913/5-85

Pământuri fine	
CI	Argilă
SI	Praf
FSI	Praf fin
MSI	Praf mijlociu
CSI	Praf mare

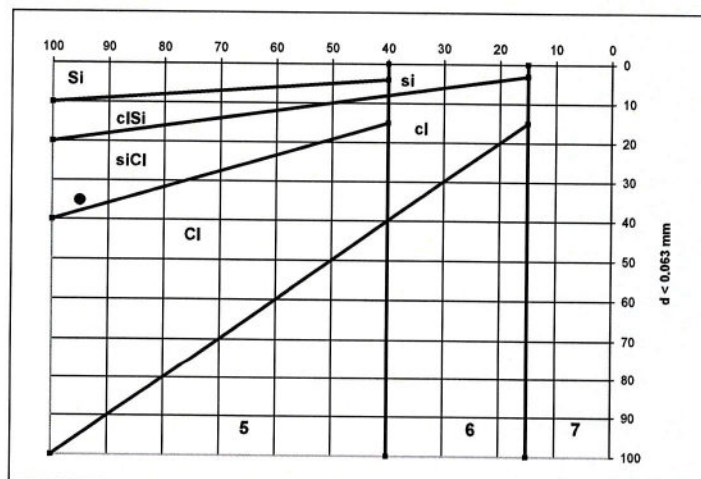
Pământuri groiere			
Sa	Nisip	FGr	Pietriș mic
FSA	Nisip fin	MGr	Pietriș mijlociu
MSa	Nisip mijlociu	CGr	Pietriș mare
CSa	Nisip mare		
Gr	Pietriș		

Pământuri foarte groiere	
Co	Bolovăniș
Bo	Blocuri
Lbo	Blocuri mari

CLASIFICARE PĂMÂNTURI SR EN ISO 14688-2/2005



Diametrul (mm)		Coef. de uniformitate Cu	Coef. de curbură Cc
d ₁₀	0.0012		
d ₃₀	0.0015	7.16	0.24
d ₆₀	0.0082		



Cod: F-15-1/0



RAPORT DE INCERCARI NR. 4975 / 05.10.2022

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRARI

Beneficiar proiect: CITY PLAZA IMOBILIARE SRL

Locație: Loc. Zalau, str.

Prunilor, FN, jud. Salaj

Cod probă: 4975

Prelevator probă: ZSN CARDINAL / Ing. geolog Andreka Alexandra

Număr foraj/ Număr probă: F2/P2

Adâncime prelevare probă (m): 5.80 - 6.10

Data prelevare: 22.09.2022

Data recepție: 30.09.2022

Perioada realizare încercări: 30.09 - 05.10.2022

Nr. crt.	Caracteristica determinata	Valoare obtinuta	U.M.	Documentele de referință după care se execută încercarea	Cod intern procedură de lucru
1.	Umiditate naturală W	25.72	%	STAS 1913/1-82	PSL-01
2.	Granulozitate:				
2.1	argilă ($d < 0.002$ mm)	39.96	%		
2.2	praf ($0.002 < d < 0.063$ mm)	59.68	%	STAS 1913/5-85	PSL-05
2.3	nisip ($0.063 < d < 2$ mm)	0.36	%		
2.4	pietriș ($2 < d < 63$ mm)	0.00	%		
3.	Limitele de plasticitate				
3.1	limita inferioară W_p	24.68	%		
3.2	limita superioară W_L	62.41	%	STAS 1913/4-86	PSL-04
3.3	indice de plasticitate I_p	37.73			
3.4	indice de consistență I_c	0.97			
3.5	indice de lichiditate I_L	0.03			
4.	Greutate volumică:				
4.1	aparentă γ	19.23	kN/m ³	STAS 1913/3-76	PSL-03
4.2	uscată γ_d	15.30	kN/m ³		
4.3	Greutate specifică absolută γ_s (*valoare estimata)	26.7	kN/m ³		
4.4.	Indicele porilor e	0.75	-	STAS 1913/3-76	PSL-03
4.5.	Porozitate n	42.70	%	STAS 1913/3-76	PSL-03
5.	Umflare liberă U_L	110	%	STAS 1913/12-88	PSL-06
6.	Materii organice - continut de humus		%	STAS 7107/1-76	PSL-07
7.	Indice de activitate I_a	0.94	-	STAS 1913/12-88	PSL-06
8.	Grad de umiditate S_r	0.92	-	STAS 1913/1-82	PSL-01

Tip de pamant (SR EN 14 688-2:2005): Argila vartoasa (Cl)

- A. Este interzisă reproducerea raportului de încercare, aceasta putând fi făcută doar cu aprobarea laboratorului.
B. Încercările au fost efectuate respectând normele în vigoare.
C. Rezultatele se referă doar la eșantionul supus încercării.
D. Prezentul raport conține 1 pagină + 1 anexă.

Elaborat:
Inginer,
DUMITRESCU CATALINA

Cod: F-15-1/0



Verificat/Aprobat:
Sef laborator,
Ing. Geolog SABOU BOGDAN



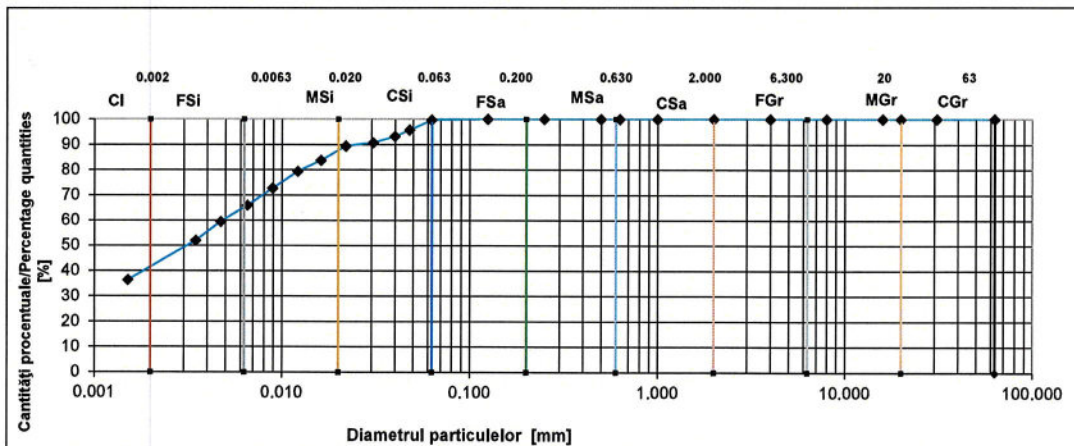
LABORATOR ANALIZE SI INCERCARI IN CONSTRUCTII
GRAD I
AUTORIZATIE NR. 3529/01.10.2019
O.R.C. J15/728/27.03.2019; CUI: 40857041

Punct de lucru: Targoviste, Strada
Popa Sapca, Nr. 39A, Jud. Dambovită
e-mail: dmcsoiltest@gmail.com
Telefon: (0726)137 079

RAPORT DE INCERCARI NR. 4975 / 05.10.2022

ANEXA 1

Diagrama distribuției granulometrice



CI -	39.96	%
FSI -	25.10	%
MSI -	22.53	%
CSI -	12.05	%
FSA -	0.36	%
MSA -	0.00	%
CSA -	0.00	%
FGr -	0.00	%
MGr -	0.00	%
CGr -	0.00	%

CI -	39.96	%
SI -	59.68	%
Sa -	0.36	%
Gr -	0.00	%
Co -	0.00	%
Total	100	%

Pământuri fine	
CI	Argilă
SI	Praf
FSI	Praf fin
MSI	Praf mijlociu
CSI	Praf mare

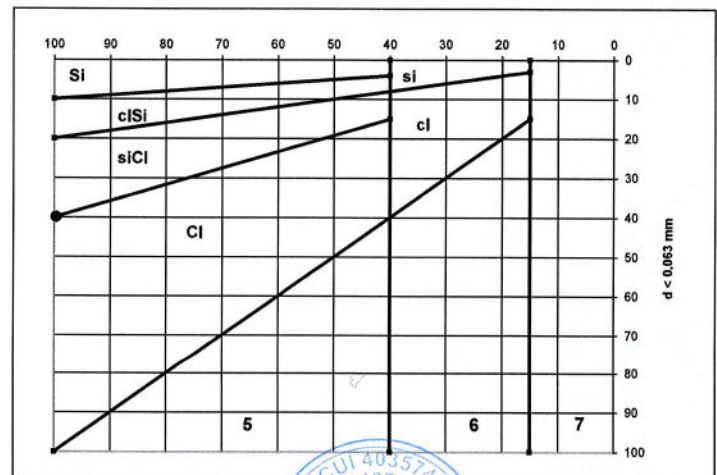
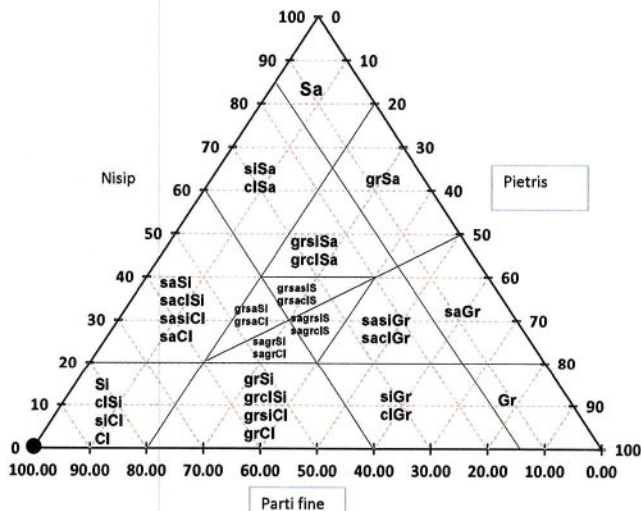
Pământuri grosiere			
Sa	Nisip	FGr	Pietriș mic
FSA	Nisip fin	MGr	Pietriș mijlociu
MSa	Nisip mijlociu	CGr	Pietriș mare
CSa	Nisip mare		
Gr	Pietriș		

Pământuri foarte grosiere	
Co	Bolovaniș
Bo	Blocuri
Lbo	Blocuri mari

Conform STAS 1913/5-85

CLASIFICARE PĂMÂNTURI
SR EN ISO 14688-2/2005

Diametrul (mm)		Coef. de uniformitate Cu	Coef. de curbură Cc
d ₁₀	0.0011		
d ₃₀	0.0014		
d ₆₀	0.0049	4.3	0.37



Cod: F-15-1/0



RAPORT DE INCERCARI NR. 4976 / 05.10.2022

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRARI

Beneficiar proiect: CITY PLAZA IMOBILIARE SRL

Locație: Loc. Zalau, str.

Prunilor, FN, jud. Salaj

Cod probă: 4976

Prelevator probă: ZSN CARDINAL / Ing. geolog Andreka Alexandra

Număr foraj/ Număr probă: F3/P1

Adâncime prelevare probă (m): 6.00-6.30

Data prelevare: 22.09.2022

Data recepție: 30.09.2022

Perioada realizare încercări: 30.09 - 05.10.2022

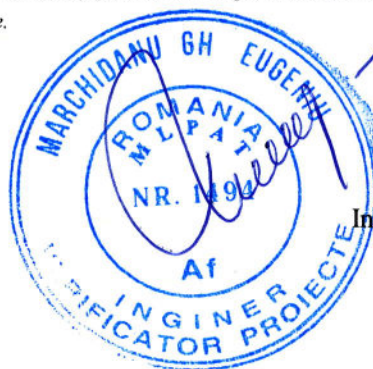
Nr. crt.	Caracteristica determinata	Valoare obtinuta	U.M.	Documentele de referință după care se execută încercarea	Cod intern procedură de lucru
1.	Umiditate naturală W	32.11	%	STAS 1913/1-82	PSL-01
2.	Granulozitate:				
2.1	argilă ($d < 0.002$ mm)	23.13	%	STAS 1913/5-85	PSL-05
2.2	praf ($0.002 < d < 0.063$ mm)	53.35	%		
2.3	nisip ($0.063 < d < 2$ mm)	22.28	%		
2.4	pietriș ($2 < d < 63$ mm)	1.24	%		
3.	Limitele de plasticitate				
3.1	limita inferioară W_p	20.54	%	STAS 1913/4-86	PSL-04
3.2	limita superioară W_L	45.50	%		
3.3	indice de plasticitate I_p	24.96			
3.4	indice de consistență I_c	0.54			
3.5	indice de lichiditate I_L	0.46			
4.	Greutate volumică:				
4.1	aparentă γ	18.85	kN/m ³	STAS 1913/3-76	PSL-03
4.2	uscată γ_d	14.27	kN/m ³		
4.3	Greutate specifică absolută γ_s (*valoare estimata)	26.7	kN/m ³		
4.4.	Indicele porilor e	0.87	-	STAS 1913/3-76	PSL-03
4.5.	Porozitate n	46.57	%	STAS 1913/3-76	PSL-03
5.	Umflare liberă U_L	80	%	STAS 1913/12-88	PSL-06
6.	Materii organice - continut de humus		%	STAS 7107/1-76	PSL-07
7.	Indice de activitate I_a	1.08	-	STAS 1913/12-88	PSL-06
8.	Grad de umiditate S_r	0.98	-	STAS 1913/1-82	PSL-01

Tip de pamant (SR EN 14 688-2:2005): Argila prafoasa nisipoasa, consistenta (sasiCI)

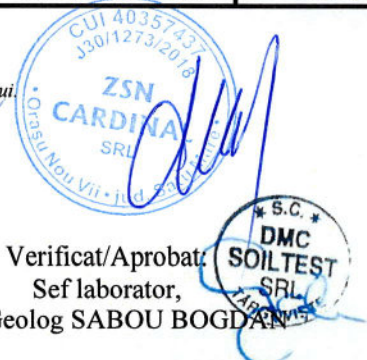
- A. Este interzisă reproducerea raportului de încercare, aceasta putând fi făcută doar cu aprobarea laboratorului.
B. Încercările au fost efectuate respectând normele în vigoare.
C. Rezultatele se referă doar la eșantionul supus încercării.
D. Prezentul raport conține 1 pagină + 1 anexă.

Elaborat:
Inginer,
DUMITRESCU CATALINA

Cod: F-15-1/0



Verificat/Aprobat:
Sef laborator,
Ing. Geolog SABOU BOGDAN





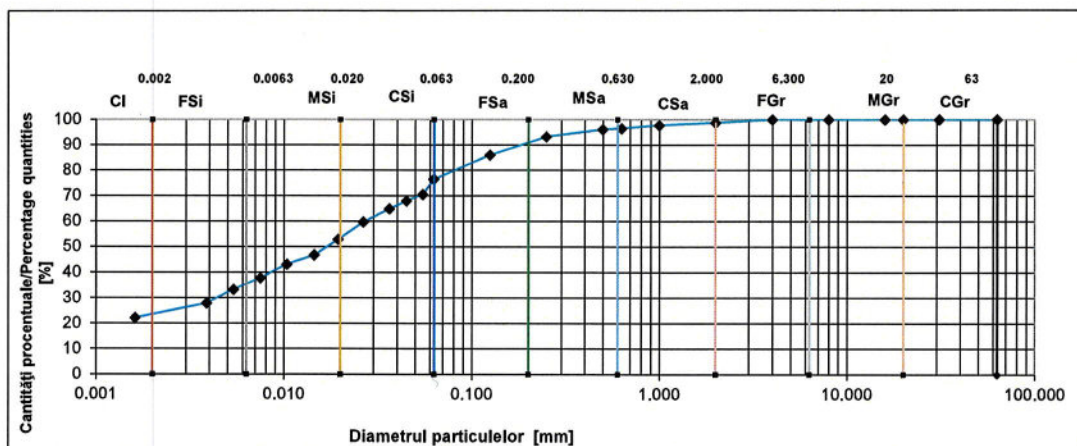
LABORATOR ANALIZE SI INCERCARI IN CONSTRUCTII
GRAD I
AUTORIZATIE NR. 3529/01.10.2019
O.R.C. J15/728/27.03.2019; CUI: 40857041

Punct de lucru: Targoviste, Strada
Popa Sapca, Nr. 39A, Jud. Dambovită
e-mail: dmcsoiltest@gmail.com
Telefon: (0726)137 079

RAPORT DE INCERCARI NR. 4976 / 05.10.2022

ANEXA 1

Diagrama distribuției granulometrice



CI -	23.13 %
FSi -	12.08 %
MSi -	18.11 %
CSI -	23.15 %
FSa -	16.84 %
MSa -	3.22 %
CSa -	2.22 %
FGr -	1.24 %
MGr -	0.00 %
CGr -	0.00 %

CI -	23.13 %
Si -	53.35 %
Sa -	22.28 %
Gr -	1.24 %
Co -	0.00 %
Total	100 %

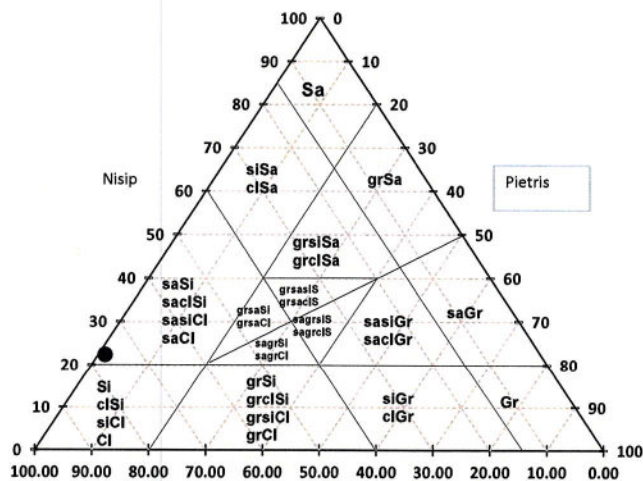
Pământuri fine	
CI	Argilă
Si	Praf
FSi	Praf fin
MSi	Praf mijlociu
CSI	Praf mare

Pământuri grosiere			
Sa	Nisip	FGr	Pietriș mic
FSa	Nisip fin	MGr	Pietriș mijlociu
MSa	Nisip mijlociu	CGr	Pietriș mare
CSa	Nisip mare		
Gr	Pietriș		

Pământuri foarte grosiere	
Co	Bolovaniș
Bo	Blocuri
Lbo	Blocuri mari

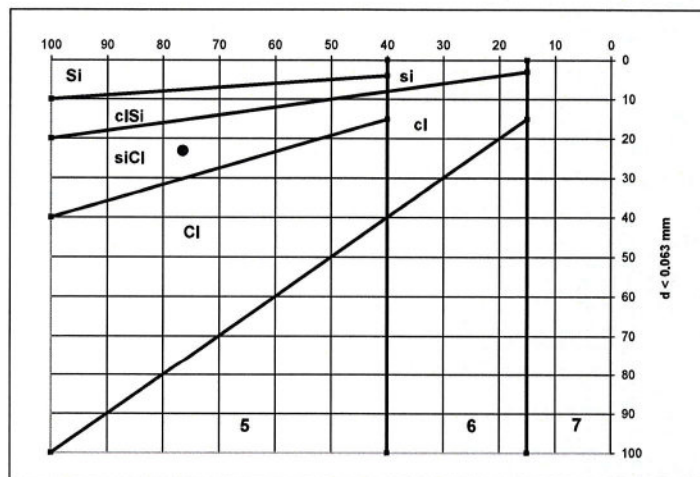
Conform STAS 1913/5-85

CLASIFICARE PĂMÂNTURI
SR EN ISO 14688-2/2005



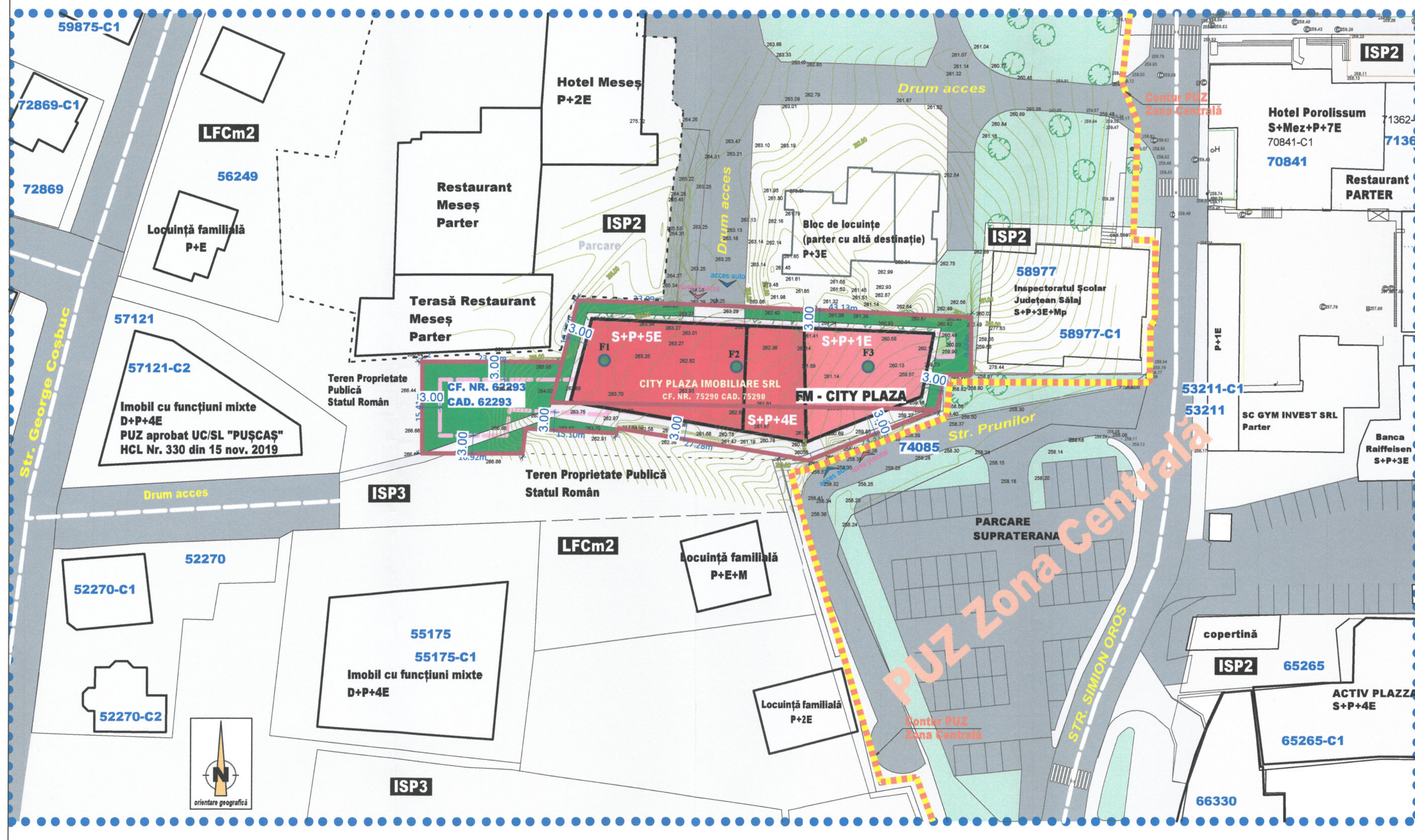
Parti fine

Diametrul (mm)		Coef. de uniformitate Cu	Coef. de curbură Cc
d ₁₀	0.0013		
d ₃₀	0.0044	21.4	0.58
d ₆₀	0.0270		



Cod: F-15-1/0





Legendă:

- Foraje geotehnice
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. NR. 62293, CAD. 62293; CF. NR. 75290, CAD. 75290
- FM-CITY PLAZA** Funcțiuni Mixte CITY PLAZA
- LFCm2** Zonă locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente - situate în exteriorul zonei protejate
- ISP2** Instituții și servicii publice existente - situate în exteriorul zonei protejate
- ISP3** Instituții și servicii publice propuse - situate în exteriorul zonei protejate
- FM** Funcțiuni mixte
- Zona edificabilă
Retrageri minime obligatorii:
 - față de aliniament: min. 3,00m
 - față de limitele laterale: min. 3,00m
 - față de limita posterioară: min. 3,00m
 - distanța între clădiri: min. 3,00m
- Construcții proiectate în limita P.U.Z. Imobil cu funcțiuni mixte: spații comerciale/servicii/ apartamente/ locuințe colective
- Spații verzi amenajate preconizate
- Căi de comunicație rutiere principale
- Căi de comunicație pietonale
- Terenuri situate în vecinătate
- Construcții situate în vecinătate
- Spații verzi adiacente căilor de comunicație
- acces auto
- acces pietonal

Bilant teritorial

S.teren = 1,782 mp
S.construita.estimata = 935 mp
S.desfasurata.estimata = 4,000 mp
P.O.T.propus in PUZ = 52,469 %
C.U.T. propus in PUZ = 2,245
Regim maxim de înălțime: S+P+5E
P.O.T. max.existent.ISP3= 40,00%
C.U.T. max.existent.ISP3= 2,40
P.O.T. max.existent.LFCM2= 25,00%
C.U.T. max.existent.LFCM2= 0,60
P.O.T. max.propus = 60,00%
C.U.T. max.propus = 2,60

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	632985.446	352421.560
2	633000.856	352421.560
3	633000.848	352445.101
4	633011.180	352447.752
5	633010.394	352470.832
6	633008.334	352513.909
7	632998.671	352513.838
8	632998.662	352509.349
9	632992.870	352508.220
10	632984.258	352486.559
11	632985.206	352481.457
12	632989.661	352454.547
13	632988.842	352454.050
14	632989.661	352438.972
15	632985.446	352438.481

Accelerația terenului: $a_g=0.10g$ **Indicatori urbanistici**
Perioada de colț: $T_c=0.7s$ Cf. PUG 2010 - Zalău

Categoria de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/ 1997)
Clasa de importanță: II (conform P100-2013)
Clasa de importanță-expunere: III (conform CR0-2012)

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

Arhitectură
Structură
Instalații
Studii geotehnice
Studii topografice

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

PROIECT M EVOSTRUCT

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE

CITY PLAZA IMOBILIARE SRL
Loc. Panic, Com. Hereclean, Nr. 1/S, jud. Sălaj
CUI: 20202586 | J31/ 910/ 2006

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
Amplasament: Zalău, Str. Prunilor, f.n., CF. NR. 62293, NR. CAD. 62293, CF. NR. 57406, NR. TOP. 207/2/a, jud. Sălaj

ȘEF PROIECT ing. Ionuț D. MOISI

COORD. RUR VERIFICARE arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

DESENAT stud. arh. Cristian Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA 1:500 Planșa U07

POSSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ



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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI

AMPLASAMENT

judetul Sălaj, municipiul Zalău, Strada Prunilor, f.n.,
Cf. Nr. 62293, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406)

BENEFICIAR/ PROPRIETAR

CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L.

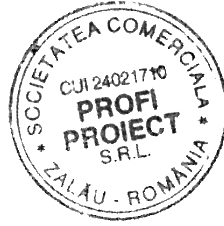
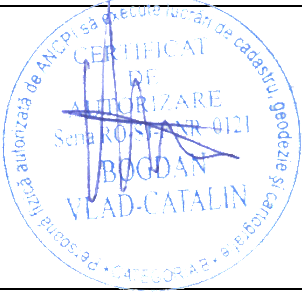
jud. Sălaj, loc. Panic, Com. Hereclean, nr. 1/S

CUI: 20202586; J31/910/2006



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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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 Legitimatie nr. 1751 	Șef de proiect	
2	Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	Arhitect MEMBRU R.U.R. 	Reglementări urbanistice	
3	Vasile PRODAN	Inginer	Reglementări edilitare	
4	Vlad Cătălin BOGDAN	Topograf autorizat Aut. Seria RO-SJ-F Nr. 0121	Topografie și cadastru	



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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

5	Alexandra Aneta ANDREKA	Inginer geolog	Studiu geotehnic	
6	Vlad Adrian PRUNEA	arhitect	Redactare RLU	
7	Cristian-Andrei Moisi	Student Arhitect	Desenat	



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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

2 CUPRINS

CAPITOL A. PIESE SCRISE	1
1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR.....	3
2 CUPRINS.....	5
MEMORIU GENERAL	8
1 INTRODUCERE.....	8
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	8
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII.....	9
1.2.1 Solicitări ale temei program	9
1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....	11
1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	11
1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.	11
1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.	11
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	12
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	12
2.1.1 Date privind evoluția zonei	12
2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, reționate cu evoluția localității	12
2.1.3 Potențial de dezvoltare.....	13
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	13
2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității.....	13
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 desfasurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz 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	15
2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere	15
2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriană	16
2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare.....	17
2.4.6 Lucrări propuse, în limita zonei studiate	17
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	18
2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....	18
2.5.2 Relaționări între funcțiuni.....	19
2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit.....	19
2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit	19
2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine	19
2.5.6 Asigurarea cu spații verzi	20



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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

2.5.7	Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine	20
2.5.8	Principalele disfunctionalitati.....	21
2.6	ECHIPAREA EDILITARĂ.....	21
2.6.1	Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze natruale-dupa caz)	21
2.6.2	Principalele disfunctionalitati.....	24
2.7	PROBLEME DE MEDIU	24
2.7.1	Relatia cadrul-natural – cadru construit	24
2.7.2	Evidentierea riscurilor naturale si antropice.....	24
2.8	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	28
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	28
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	28
3.2	PREVEDERI ALE P.U.G.-PLANULUI URBANISTIC GENERAL (P.U.Z.-PLANULUI URBANISTIC ZONAL FERMA POMICOLA MESESUL).....	29
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	29
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	29
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	29
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	31
3.6.1	Alimentare cu apa	31
3.6.2	Canalizare menajeră.....	31
3.6.3	Alimentare cu energie electrica	32
3.6.4	Alimentare cu agent termic	32
3.6.5	Gospodarie comunala	32
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI	32
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	32
4	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	33
	REGULAMENT LOCAL DE URABNISM (RLU)	34
1	ROLUL RLU	34
2	BAZA LEGALĂ.....	34
3	DOMENIUL DE APLICARE	36
4	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	38
5	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	39
6	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	40
7	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	41
8	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	42
9	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	43
10	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI	44



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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

11	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	45
1	GENERALITĂȚI.....	45
2	UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR	46
3	CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	48
	CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM	52
1	AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITAȚII	52
1.1	CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE	52
1.2	CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE.....	53
1.3	CONSTRUCȚII COMERCIALE.....	53
1.4	CONSTRUCȚII DE CULT	54
1.5	CONSTRUCȚII DE CULTURA	55
1.6	CONSTRUCȚII DE ÎNVAȚAMANT	55
1.7	CONSTRUCȚII DE SANATATE.....	56
1.8	CONSTRUCȚII SI AMENAJARI SPORTIVE	57
1.9	CONSTRUCȚII DE AGREMENT.....	57
1.10	CONSTRUCȚII DE TURISM	58
1.11	CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE.....	58
2	PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR	59
2.1	DESTINAȚIA ZONEI ÎN CARE URMEAZA SA FIE AMPLASATA CONSTRUCȚIA:	59
2.2	CONDIȚII DE AMPLASARE ÎN CADRUL TERENULUI	59
3	ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	62
4	ACCESSE CAROSABILE	64
5	PARCAJE	68
6	SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE	72
	CAPITOL C. PIESE DESENATE	74



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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

▪ Denumirea lucrării

Elaborare 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI**

▪ Amplasament

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Prunilor, f.n., Cf. Nr. 62293, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406)

▪ Beneficiar/ Proprietar

SC CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L.

jud. Sălaj, loc. Panic, Com. Hereclean, nr. 1/S

CUI: 20202586; J31/910/2006

▪ 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 coordonator R.U.R.

cu drept de semnatura, simbol „D, E”

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

SC PROFI PROIECT SRL

Tel. 0740.422.794

Ing. Prodan Vasile – inginer instalații reglementări edilitare

SC ZSN CARDINAL SRL

Tel. 0743.601.701

Ing. Alexandra Aneta Andreka – inginer geolog

BOGDAN VLAD CATALIN PFA

Tel. 0744.592.058

Bogdan Vlad Catalin – topograf autorizat

▪ Data elaborării

2022-2023

▪ Nr. proiect/ faza de proiectare

Proiect Nr. 141 / 2022 / Faza P.U.Z.

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 Solicitări ale temei program

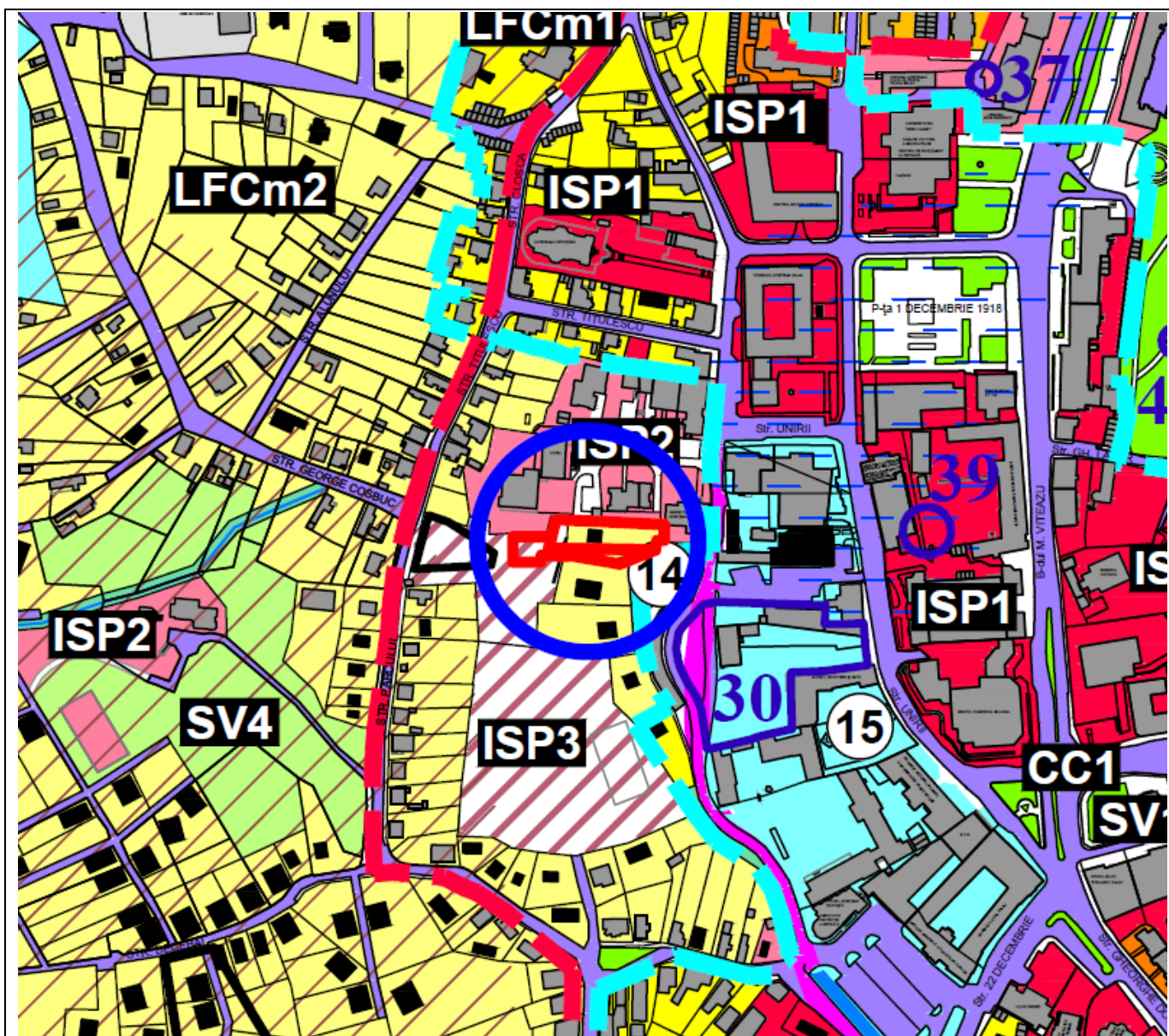
Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare realizării construirii unui **IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinației este situat în zona de locuit LFCM2 (parțial) și zona de instituții și servicii (ISP3) – cf. PUG2010. Prin PUZ se propune configurarea unei zone mixte de interes economic cu spații spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective.

Amplasamentul este alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **1782m²** compus din două parcele înscrise în Cf. Nr. 62293, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), care se vor alipi.



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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293



Accesul se face din strada Prunilor (situată la est) și printr-un drum de acces pe latura nordică. Se propune realizarea unui acces nou (pietonal) dinspre str. George Coșbuc (situată la vest). În prezent, pe amplasament nu există construcții edificate, zona fiind împânzită de vegetație medie și joasă.

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Problemele urmărite sunt:

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

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

În prezent, amplasamentul studiat se afla în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG 2010, acesta se află în zona de locuit LFCM2 (parțial) și zona de instituții și servicii ISP3 (parțial). În imediata vecinătate a acestuia există construcții cu caracter rezidențial (locuințe individuale și colective), instituții publice, spații comerciale, de servicii, alimentație publică, etc. .

Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, funcțiunile propuse încadrându-se din punct de vedere urbanistic în cadrul localității.

1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Zalau
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană Zalau 2016 – 2023
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă 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 evidențierea amplasamentului s-au executat măsurători topografice.

- Studiul geotehnic

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

- Studiu de însorire

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

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

Din punct de vedere al geologiei amplasamentul nu prezintă declivități semnificative, nefiind prezente urme ale unor deplasări sau alunecări în zonă.

Date statistice:

- Recensământul populației
- Fișa localităților

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 Date privind evoluția zonei

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

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

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, reționate cu evoluția localității

În prezent, amplasamentul studiat se află în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG 2010, acesta se află în zona de locuit LFCM2 (parțial) și zona de instituții și servicii ISP3 (parțial). În imediata vecinătate a acestuia există construcții cu caracter rezidențial (locuințe individuale și colective), instituții publice, spații comerciale, de servicii, alimentație publică, etc. .

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

2.1.3 *Potential de dezvoltare*

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

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Conform Planului de încadrare în zonă, terenul aflat în studiu este situat în intravilanul Municipiului Zalău, pe strada Prunilor.

Amplasamentul este alcătuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **1782m²** compus din două parcele înscrise în Cf. Nr. 75290 (vechi 57406) și Cf. Nr. 62293, care se vor alipi.

2.2.2 *Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.*

Intrucât amplasamentul studiat se află conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG2010 în zona de locuit LFCM2 (parțial) și zona de instituții și servicii ISP3 (parțial), a fost necesară întocmirea unui plan urbanistic zonal prin care să se studieze posibilitățile de amplasare a construcțiilor propuse, dotarea cu utilități, rezolvarea acceselor, a vecinătăților și a tuturor condițiilor de funcționare în scopul solicitat, cu majorarea indicilor urbanistici.

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.3.1 *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale*

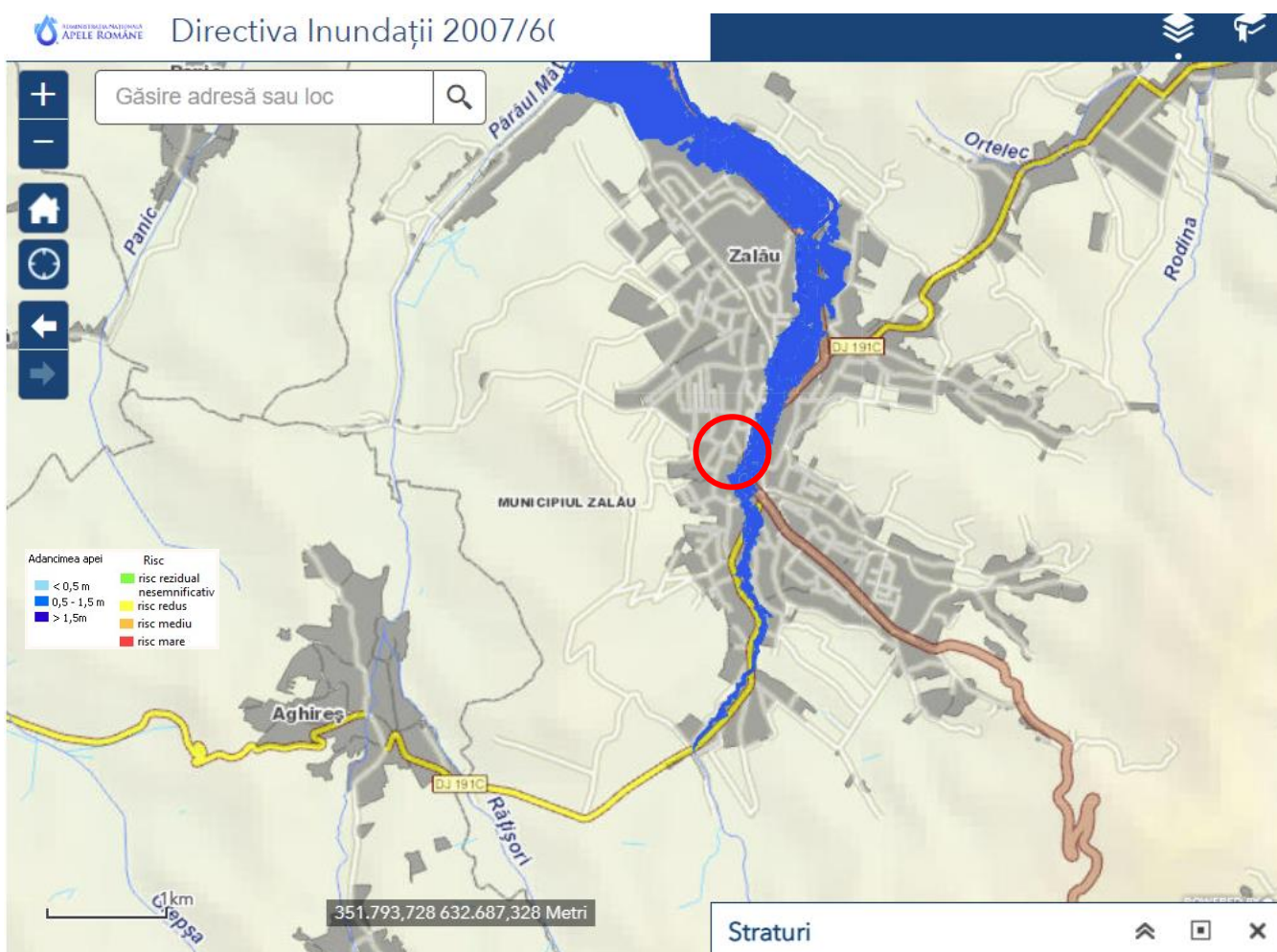
Din punct de vedere geografic, județul Salaj este o zonă de dealuri și depresiuni situate pe cursul vailor Almasului, Agriului, Somesului, Crasnei și Barcaului. Zona montană este reprezentată în partea de Sud-Vest prin două ramificații nordice ale munților Apuseni: culmile Mesesului cu Varful Magura Priei (996 m.) și Plopisului cu Varful Magura Mare (918 m). Depresiunile au o largă răspândire pe teritoriul județului și reprezintă importante zone agricole de concentrare a așezărilor.

Principala caracteristică a rețelei hidrografice a Salajului este relativa uniformitate a repartitiei raurilor pe întregul teritoriu, cu o foarte slabă prezență a rețelei lacustre naturale, dar cu apariția din ce în ce mai des a lacurilor artificiale. Raurile Somes, Crasna, Barcau, Almas, Agrij și Salaj reprezintă principalele ape curgătoare din județ. De asemenea, pe raza județului se află și Lacul de acumulare Varsolt de pe cursul râului Crasna. Râul Crasna (maghiară: Kraszna) izvorăște din Munții Apuseni, străbate Dealurile de Vest și Câmpia de Vest din România, varsându-se în Tisa, pe teritoriul Ungariei. Crasna este principalul râu ce izvorăște de pe teritoriul județului Salaj, din înseuarea Osteana între Munții Meses și Munții Plopis. Râul propriu zis se formează la confluența bratelor Cizer și Valea Boului. Unele studii, inclusiv cadastrul apelor, consideră Râul Cizer ca reprezentând cursul superior al râului Crasna. În continuare râul se îndreaptă spre nord până la Varsolt, de unde pentru a ocolii

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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 Berveni, 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 într-o zonă cu climă temperat continental moderată și se caracterizează prin următoarele elemente:

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Tendința generală este de dezvoltare și aliniere la cerințele normelor U.E. privind mediul de viață al populației, dar și dezvoltarea în sectorul comercial, prin atragerea de investitori în zonă. Se cunoaște că pe teritoriul județului există o interferență cu proiectul autostrăzii Transilvania ceea ce poate duce, cel mai probabil, la creșterea interesului pentru zonă.

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

2.4 Circulația

2.4.1 *Aspecte critice privind desfasurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz*

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

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

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

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

Conectarea aeriană nu este directă, municipiul neavând aeroport.

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

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

2.4.3 *Accesibilitate pe căi rutiere*

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

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

La nivel regional, municipiul Zalău este traversat:

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

2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriană

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare

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

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

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

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

2.4.6 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.).

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Apare necesitatea amenajării a unui acces carosabil în incinta studiată, pentru a asigura accesul mijloacelor auto. Astfel, se ia în calcul amenajarea unui acces public din Str. Prunilor, drumul de acces din nord și Str. George Coșbuc.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta, în parcarea supraterană propusă, respectându-se prevederile HG Nr. 525 și a normelor locale. Se va asigura min. 1,5 loc de parcare/ apartament pentru zona de locuit. Numărul estimat de parcuri este de 60 locuri. Numărul parcarilor se va adapta la numărul final al spațiilor/ apartamentelor conform cerințelor minime. În limita de spațiu disponibil se vor crea locuri de parcare pentru vizitatori/ clienți.

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 dizabilități, și sunt propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor. Locurile de parcare subterane destinate riveranilor vor fi delimitate față de cele destinate publicului (dacă acest lucru se va impune).

Amplasamentul situat în imediată vecinătate a clădirii va fi amenajat prin trotuare cu dale (pavele) sau altă suprafață specifică platformelor (beton, asfalt, piatră, etc). Structura platformei se va realiza prin așternerea unui strat de piatră spartă/ balast compactat după ce în prealabil de pe amplasament a fost decapat stratul vegetal și s-au realizat compactările terenului.

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

Pe zonele de extremități cât și în zone evaluate corespunzător pentru descărcarea apelor pluviale se vor prevedea canale pluviale pereate cu grilaj metalic sau prefabricate de beton la partea superioară.

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

Spațiile verzi vor fi înierbate după terminarea lucrărilor și se vor planta arbuști ornamentali.

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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 PUG2010, pentru zona in discutie, sunt reglementati urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T. max.admis.ISP3 = 40,00%

C.U.T. max.admis.ISP3 = 2,40

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

C.U.T. max.admis.LFCM2 = 0,60

Conform temei program, 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 imobil cu functiuni mixte, amenajari exterioare si imprejmuire, se propun urmatoorii indici urbanistici, neschimbati fata de situatia prezenta:

P.O.T. max. propus = 60,00%

C.U.T. max. propus = 2,50

2.5.4 *Aspecte calitative ale fondului construit*

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

In urma aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Zalau, a prezentului PUZ, dupa obtinerea de catre beneficiar a Autorizatiei de Construire, pe amplasamentul propus va functiona un ansamblu de clădiri cu functiuni mixte, in conditii optime, conform prezentei documentatii.

2.5.5 *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine*

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal vor avea *funcțiuni mixte*.

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

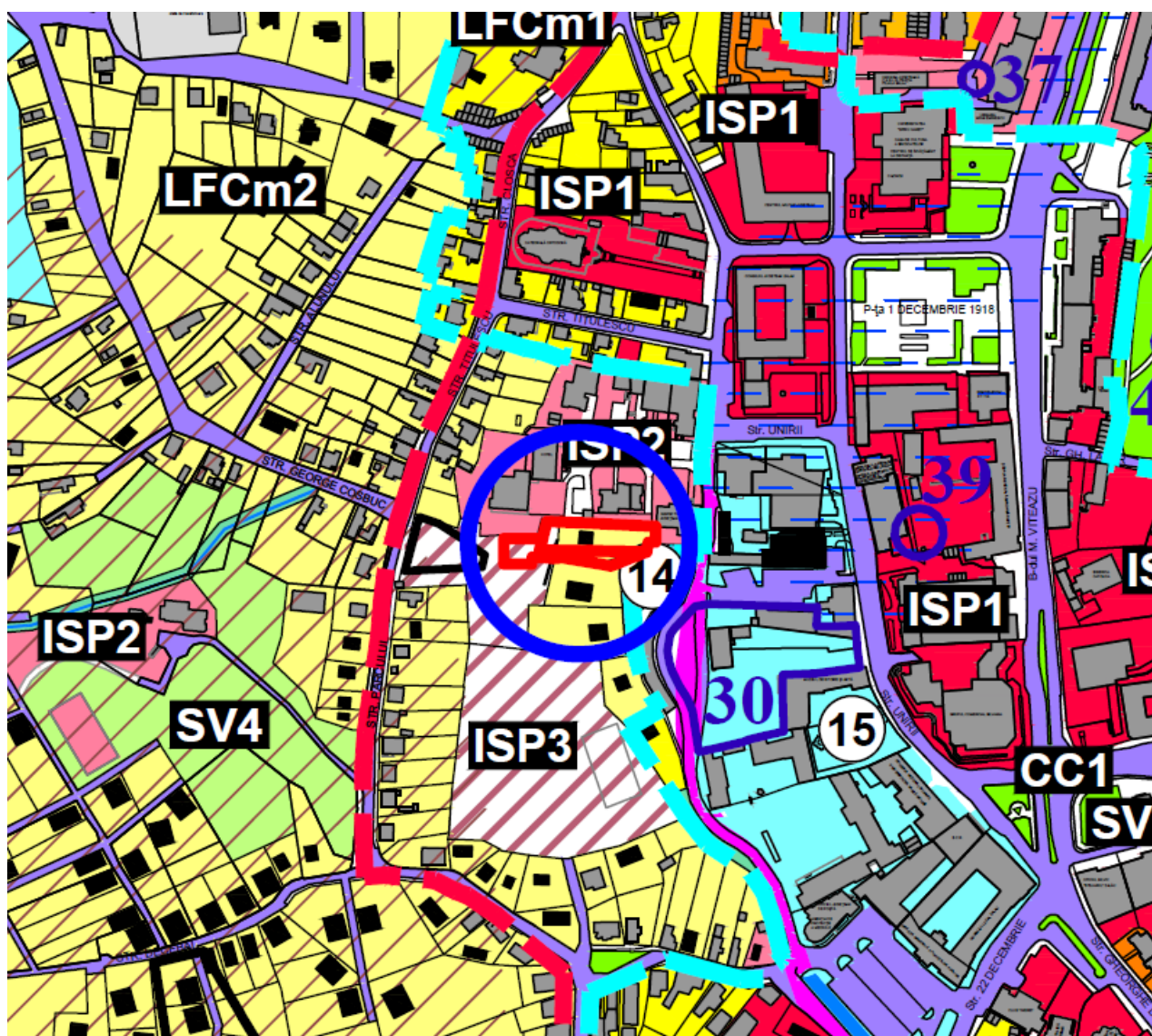
Prin PUZ se propune configurarea unei zone mixte de interes economic cu spații spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective.

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. Se va respecta prevederile HG525/1996. Conform propunerii de mobilare se estimează o suprafață de aprox. 500mp.

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.





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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

2.5.8 Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente s-au identificat următoarele disfuncționalități:

DOMENII		DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII		- sistem de circulație dezordonat la nivelul zonei centrale, străzi și alei nemodernizate, intersecții dificil controlabile - lipsa configurării acceselor spre proprietate	- amenajarea acceselor pe proprietate în corelarea cu amenajările existente - asigurare de trotuare amenajate conform normativelor în vigoare - realizarea unei conexiuni pietonale între Str. Prunilor și Str. George Coșbuc - realizare semnalizare rutieră conformă
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR		- fond construit eterogen și dezorganizat - incoerență volumetrică și stilistică - existența unor rețele pe amplasament care necesită protejare	- studiu volumetric al clădirilor propuse pe terenul de amplasament - zonificarea funcțională coerentă în cadrul documentației P.U.Z. - asigurarea accesului și relației fluente spre și dinspre vecinătăți - asigurarea cu toate utilitățile funcționale necesare
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT		- parcela studiată are aspect neîngrijit, aceasta nefiind exploatată în prezent	- reglementarea spațiilor verzi pe parcela studiată și stabilirea unei suprafețe minime cf. HG525/1996
PROBLEME DE MEDIU		- poluare fonică și suspensii de praf datorită circulației din zonă	- crearea unor amenajări a spațiilor verzi favorabile pentru diminuarea poluării
PROTEJAREA ZONELOR	cu valoare de patrimoniu	- nu există bunuri de patrimoniu în zona studiată	- se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice)
	pe baza normelor sanitare	- nu există restricții din punct de vedere sanitar	- se vor respecta normele sanitare pentru funcțiunile propuse
	cu destinație specială	- nu există restricții din punct de vedere al zonelor cu destinație specială	
	zone poluante	- nu este cazul	- se vor evita deversările necontrolate de substanțe nocive pentru mediu

Construcțiile vor fi obligate a respecta impunerile studiului geotehnic cu măsurile 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 oraș.

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

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

În prezent, în zona există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială. Utilitățile vor fi asigurate de pe strada Prunilor sau drumul de acces nordic.

a. Modul de asigurare și distribuție al apei potabile

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă pe strada Prunilor, printr-un branșament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu De 63 mm, pozat îngropat, la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. La limita de proprietate, în zona de acces a amplasamentului studiat va fi prevăzut un cămin de apometru, echipat cu contor de apă, clasa de precizie C. De la căminul de apometru va fi prevăzut un racord pentru alimentarea consumatorilor din clădire, din conducte de PEID cu diametrul exterior de 63 mm, pozat îngropat, pe pat de nisip, la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. Rețelele publice de alimentare cu apă din zona sunt echipate cu hidranți exteriori de incendiu. Cel mai apropiat este situat la o distanță de cca. 70 m față de imobil.

b. Modul de asigurare al apei calde curente

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

c. Colectarea și îndepărtarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametrul de 160/200 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Imobilul va fi racordat la rețeaua de canalizare printr-un racord din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160/200 mm și cămin de racord la limita de proprietate. Căminul va fi realizat din elemente prefabricate din beton și va fi prevăzut cu capac de vizitare carosabil. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețeaua de canalizare propusă va fi conectată la rețeaua de canalizare existentă pe strada Prunilor.

Apele pluviale de pe învelitoare vor fi colectate prin sistemul de canalizare interior al clădirii și vor fi descarcate la rețeaua existentă pe strada Prunilor. Racordul va fi realizat din tevi de PVC cu diametrul de 160 mm.

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

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

d. Alimentarea cu energie termica

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

e. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Prunilor, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În zona analizată, la limita de proprietate a amplasamentului studiat va fi prevăzută o fîridă de distribuție, contorizare și protecție echipată cu contoare de energie electrică. De la fîrida de distribuție vor fi prevăzute racorduri separate pentru consumatorii din clădire, prin cabluri de cupru de tip cyyf.

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

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

f. Telecomunicatii

Racordul telefonic se va realiza la rețelele existente în zonă.

g. Alimentarea cu gaze naturale

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

h. Evacuarea rezidurilor menajere solide

Depozitarea gunoiului menajer se va face în spațiile special amenajate ce se vor amenaja în incintă sau în spații amenajate de municipalitate conform legislației, regulamente sau protocoale. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deseuri se face în saci de material plastic, cu sortare prealabilă, transportați cu ajutorul carucioarelor speciale la gospodăria de gunoi. Deseurile sunt depozitate în europubele de unde sunt ridicate periodic, conform contractului încheiat de către beneficiar cu societatea specializată. Evacuarea gunoiului și a resturilor menajere nu se intersectează cu fluxul de aprovizionare – preparare – servire produse alimentare (în cazul spațiilor de alimentație publică). Sistemul de colectare va putea fi suprateran sau subteran, cu respectarea prevederilor legale privind depozitarea deșeurilor menajere.

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

2.6.2 Principalele disfuncționalități

Conforma analizei situației existente s-au identificat următoarele disfuncționalități:

DOMENII		DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII		- sistem de circulație dezordonat la nivelul zonei centrale, străzi și alei nemodernizate, intersecții dificil controlabile - lipsa configurării acceselor spre proprietate	- amenajarea acceselor pe proprietate în corelarea cu amenajările existente - asigurare de trotuare amenajate conform normativelor în vigoare - realizarea unei conexiuni pietonale între Str. Prunilor și Str. George Coșbuc - realizare semnalizare rutieră conformă
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR		- fond construit eterogen și dezorganizat - incoerență volumetrică și stilistică - existența unor rețele pe amplasament care necesită protejare	- studiu volumetric al clădirilor propuse pe terenul de amplasament - zonificarea funcțională coerentă în cadrul documentației P.U.Z. - asigurarea accesului și relației fluente spre și dinspre vecinătăți - asigurarea cu toate utilitățile funcționale necesare
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT		- parcela studiată are aspect neîngrijit, aceasta nefiind exploatată în prezent	- reglementarea spațiilor verzi pe parcela studiată și stabilirea unei suprafețe minime cf. HG525/1996
PROBLEME DE MEDIU		- poluare fonică și suspensii de praf datorită circulației din zonă	- crearea unor amenajări a spațiilor verzi favorabile pentru diminuarea poluării
PROTEJAREA ZONELOR	cu valoare de patrimoniu	- nu există bunuri de patrimoniu în zona studiată	- se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice)
	pe baza normelor sanitare	- nu există restricții din punct de vedere sanitar	- se vor respecta normele sanitare pentru funcțiunile propuse
	cu destinație specială	- nu există restricții din punct de vedere al zonelor cu destinație specială	
	zone poluante	- nu este cazul	- se vor evita deversările necontrolate de substanțe nocive pentru mediu

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.

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 .

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

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

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

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

2.7.2.1 PROTECTIA MEDIULUI

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

Protectia calitatii apelor:

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

Pe timpul functionării: Asa cum a fost prezentata la capitolul **Utilitati** evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea in rețeaua publica stradala.

Apele pluviale vor fi preluate prin intermediul sistemului de tip Geiger si evacuate in rețeaua de canalizare a orasului. Toate apele deversate in rețeaua publica de canalizare vor respecta normele prevazute in NTPA001 – 2002.

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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 stradelor 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 degajarii compusilor organici volatili, achizitionarea partilor constructive vopsite deja.

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

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

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

- Respectarea programului de functionare avizat de Primaria Municipiului Zalău.
- 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:

- împrejmuire cu gard a incintei organizarii de santier; delimitarea fizica se va face astfel cu exactitate pentru a nu produce distrugerii inutile de teren;
- alimentarea cu carburanti, repararea si intretinerea mijloacelor de transport si a utilajelor folosite pe santier se vor face numai la societati specializate si autorizate;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

- se vor evita pierderile de carburanti sau lubrifianti la stationarea utilajelor; astfel ca, toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;
- organizarea de santier va dispune de toalete ecologice, iar constructorul va avea in vedere intretinerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firma autorizata;
- la parasirea incintei organizarii de santier, roțile autovehiculelor se vor curata pe rampa spalare auto;
- constructorul va trebui sa respecte conditiile de mediu si de executie a lucrarilor impuse prin caietul de sarcini pentru realizarea lucrarilor. Prevenirea oricarei poluari accidentale prin instruire periodice si fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de cate ori este nevoie.

Pe timpul functionarii:

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

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 inscriptiata cu containere special amenajate pentru ficare tip de deseuri) 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

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.

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. S-a întocmit un studiu de însorire, care confirmă respectarea prevederii de însorire de mai sus. Pentru vecinătatea cu zone de locuit se asigura minim 1 ½ ore de însorire a încăperilor de locuit la solstițiul de iarnă (interval orar favorabil cf. Studiu de însorire: 9.00-12.00).

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

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinației este situat în zona de locuit LFCM2 (parțial) și zona de instituții și servicii (ISP3) – cf. PUG2010. Prin PUZ se propune configurarea unei zone mixte de interes economic cu spații spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective.

Amplasamentul este alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de 1782m² compus din două parcele înscrise în Cf. Nr. 75290 (vechi 57406) și Cf. Nr. 62293, care se vor alipi.

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

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 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinației este situat în zona de locuit LFCM2 (parțial) și zona de instituții și servicii (ISP3) – cf. PUG2010. Prin PUZ se propune configurarea unei zone mixte de interes economic cu spații spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective.

Amplasamentul este alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **1782m²** compus din două parcele înscrise în Cf. Nr. 75290 (vechi 57406) și Cf. Nr. 62293, care se vor alipi.



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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Etape ale dezvoltării propuse: Prin PUZ se propune configurarea unei zone mixte de interes economic cu spații spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective. Regimul de înălțime maxim admis va fi de **2S+D+P+5E**.

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.

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

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

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

2. Realizarea de parcuri subterane, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare semnale publicitare, amplasare post trafo, bransare la utilități, organizare de șantier și amenajare accese.

Indici urbanistici propuși

-	Suprafața totală de teren (după alipire)	St. = 1782,00 mp.
-	Suprafața construită	Sc. ~ 920,00 mp.
-	Suprafața desfășurată	Sd. ~ 3.950,00 mp
-	POT propus:	51,627 %
-	CUT propus:	2,217

Nr. crt.	Modul de utilizare a terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Clădiri (Sc)	0,00	0,00	920	51,63
2.	Alei pietonale/ carosabile	0,00	0,00	467	26,21
3.	Spații verzi amenajate	0,00	0,00	395	22,16
4.	Suprafața teren	1782	100	1782	100
5.	Total	1782	100	1782	100
Nr. estimat de parcuri: 70 buc					

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Prin PUZ, împreună cu stabilirea unor reglementări necesare funcționării în condiții optime a unui ansamblu cu funcțiuni mixte, amenajări exterioare și împrejmuire, se propun următorii indici urbanistici, neschimbați față de situația prezentă:

P.O.T. max. propus = 60,00%

C.U.T. max. propus = 2,50

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă pe strada Prunilor, printr-un bransament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu De 63 mm, pozat îngropat, la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. La limita de proprietate, în zona de acces a amplasamentului studiat va fi prevăzut un cămin de apometru, echipat cu contor de apă, clasa de precizie C. De la căminul de apometru va fi prevăzut un racord pentru alimentarea consumatorilor din clădire, din conducte de PEID cu diametrul exterior de 63 mm, pozat îngropat, pe pat de nisip, la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. Rețelele publice de alimentare cu apă din zona sunt echipate cu hidranți exteriori de incendiu. Cel mai apropiat este situat la o distanță de cca. 70 m față de imobil.

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 de tip KG cu diametrul de 160/200 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Imobilul va fi racordat la rețeaua de canalizare printr-un racord din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160/200 mm și cămin de racord la limita de proprietate. Căminul va fi realizat din elemente prefabricate din beton și va fi prevăzut cu capac de vizitare carosabil. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețeaua de canalizare propusă va fi conectată la rețeaua de canalizare existentă pe strada Prunilor.

Apele pluviale de pe învelitoare vor fi colectate prin sistemul de canalizare interior al clădirii și vor fi descarcate la rețeaua existentă pe strada Prunilor. Racordul va fi realizat din tevi de PVC cu diametrul de 160 mm.

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

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

3.6.3 Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Prunilor, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În zona analizată, la limita de proprietate a amplasamentului studiat va fi prevăzută o firidă de distribuție, contorizare și protecție echipată cu contoare de energie electrică. De la firida de distribuție vor fi prevăzute racorduri separate pentru consumatorii din clădire, prin cabluri de cupru de tip cyyf.

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

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

3.6.4 Alimentare cu agent termic

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

3.6.5 Gospodărie comună

Depozitarea gunoierului menajer se va face în spațiile special amenajate ce se vor amenaja în incintă sau în spații amenajate de municipalitate conform legislație, regulamente sau protocoale. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deseuri se face în saci de material plastic, cu sortare prealabilă, transportați cu ajutorul carucioarelor speciale la gospodăria de gunoi. Deseurile sunt depozitate în europubele de unde sunt ridicate periodic, conform contractului încheiat de către beneficiar cu societatea specializată. Evacuarea gunoierului și a resturilor menajere nu se intersectează cu fluxul de aprovizionare – preparare – servire produse alimentare (în cazul spațiilor de alimentație publică). Sistemul de colectare va putea fi suprateran sau subteran, cu respectarea prevederilor legale privind depozitarea deșeurilor menajere.

3.7 Protecția mediului

Activitatea propusă nu va avea un impact negativ asupra mediului.

3.8 Obiective de utilitate publică

Sunt prezentate în planșa corespunzătoare.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea urbanistică propune determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare realizării construirii unui *imobil cu funcțiuni mixte*, amenajarea zonei cu circulații auto și pietonale, spații verzi, cât și realizarea numărului necesar de locuri de parcare necesare obiectivului propus, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

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

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

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

Întocmit,
arh. Vlad Adrian PRUNEA

Verificat,
arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1 ROLUL RLU

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

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

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

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

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

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

2 BAZA LEGALĂ

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor;
- Normele metodologice republicate ale Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP 120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr. 43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr. 212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

- 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;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animală;
- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protecția animalelor în timpul sacrificării și uciderii
- ORDIN f.n.7 din 24 iunie 2010 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităților care produc, procesează, depozitează, transportă și/sau distribuie produse de origine animală.

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

3 DOMENIUL DE APLICARE

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare realizării construirii unui **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**

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinației este situat în zona de locuit LFCM2 (parțial) și zona de instituții și servicii (ISP3) – cf. PUG2010. Prin PUZ se propune configurarea unei zone mixte de interes economic cu spații spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective.

Amplasamentul este alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **1.782m²** compus din două parcele înscrise în Cf. Nr. 75290 (vechi 57406) și Cf. Nr. 62293, care se vor alipi.

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

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

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

- Lucrări ce necesită autorizație de construire

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

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

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

Zone construite protejate

În zona nu există construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

În zona nu există situri arheologice.

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

- 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 natură și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

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

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

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

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

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

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

6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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.

- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșele de reglementări urbanistice. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente. Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

- Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

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

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității 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 față de căile de comunicație a construcțiilor/perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.

7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietonaje, precum și orice cale de acces

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru toate categoriile de 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 obliga să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

Noile brânșamente vor fi realizate subteran.

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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.

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

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

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

9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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

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

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

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

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;
- funcțiunea principală a zonei care sunt amplasate;
- folosința terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante, etc);

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri;
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

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

Inaltimea constructiilor

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

Aspectul exterior al constructiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor va exprima caracterul și reprezentativitatea zonei.

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

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

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

Spații verzi și plantate

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

Împrejmuiuri

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

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

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă propusă este comercială și de servicii specific zonelor de interes economic (birouri, sedii de societăți, cabinete medicale, etc), zone de servicii hoteliere de tip aparthotel, amenajări de supermagazine/ marketuri, farmacii și altele asemenea. Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja și locuințe colective sau locuințe de serviciu.

UNITĂȚI SI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE – Subzona Funcțiilor Mixte – **FM-CITY PLAZA**.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE

1 GENERALITĂȚI

Art. 1 – ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE – Subzona Funcțiilor Mixte – FM-CITY PLAZA.

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei: Proiectul constă în realizarea unui complex cu funcțiuni mixte – Funcțiunea dominantă propusă este comercială și de servicii specific zonelor de interes economic (birouri, sedii de societăți, cabinete medicale, etc), zone de servicii hoteliere de tip aparthotel, amenajări de supermagazine/ marketuri, farmacii și altele asemenea. Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja și locuințe colective sau locuințe de serviciu.

Funcțiunile dominante vor fi:

- 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;
- Agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinarie etc.
- Posta și telecomunicații;
- Edituri, centre media;

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

- Activități asociative diverse;
- Biblioteci, mediateci;
- Centre de recreere în spații acoperite;
- Cabinete medicale, consultații sau similar
- Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar;
- Centre comerciale, magazine cu plază interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- Parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată;
- Birouri;
- Aparthotel;
- Locuințe colective (apartamente de locuit/ locuințe de serviciu);
- 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;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art. 7 – Interdicții temporare de construire se stabilesc:

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică;
- pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

- 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;

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

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile parcelele având minim 1.000,00 mp și un front la stradă de minim 15m.

Art. 10 Amplasarea clădirilor fata de aliniament:

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

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

pe fiecare parte a acestora.

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 3,00 m.

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

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 3,00 m față de toate limitele (principala, laterale și posterioara); amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele, $D=1/2 \times H$).

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

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

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

Art. 12 Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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.

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.

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

Art. 15 Necesarul de parcaje

Totalul locurilor de parcare va respecta NP 051-2012 (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/ acceselor. Locurile de parcare vor fi amplasate subteran. Între construcții pe adâncimea parcelei se preconizează o circulație exclusiv pietonală. Pentru fiecare unitate locativă pentru locuire se va asigura min. 1,5 loc de parcare, restul parcarilor fiind dimensionate conform HG525/1996, rezultând un număr estimativ de parcări de 70. Se pot realiza și parcări subterane, în funcție de soluția arhitecturală finală.

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis va fi de **2S+D+P+5E** și va adăposti spații pentru spații comerciale, magazine de prezentare, birouri pentru servicii sau similar, respectiv locuințe colective, locuințe de serviciu, etc. . Înălțimea construcțiilor la streșină/ atic va fi la max. +25,00m, față de cota +0,00 a clădirilor.

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;
- 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 Spații plantate

Spațiile verzi propuse pe amplasamentul necesar investiției, vor respecta normele locale și se vor amenaja corespunzător. Se vor respecta prevederile HG595/1996.

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Art. 20 Împrejmuiri

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

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 60,00 %.

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

CUT = max. 2,50.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

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

Întocmit,

arh. Vlad Adrian PRUNEA

Verificat,

arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN



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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

I. ANEXA Nr. 1

la regulament

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

1.1 Construcții administrative

Sediul Parlamentului

Sediul Presedinției

Sediul Guvernului

Sediul Curții Supreme de Justiție

Sediul Curții Constituționale

Sediul Consiliului Legislativ

Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

Sedii de prefecturi

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

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

Sedii de primării

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

Sedii de partid - sediul central

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

- filiale

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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 României - sediul central

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

Sedii de banci - sediul central

Amplasament: capitala României, 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 societăți de asigurări (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

- 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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

Alimentație publică

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

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

Servicii

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

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

Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

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

1.4 Construcții de cult

Lacase de cult

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

Manastiri

Schituri

Amplasament: în afara localităților.

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

Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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 pupi

Sali polivalente

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

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

1.7 Construcții de sanatare

Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe.

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

Leagan 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, nepolluate, 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 nepolluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9 Construcții de agrement

Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit.

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

Parcuri

Scuaruri

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

1.10 Construcții de turism

Hotel * *****

Hotel-apartament * *****

Motel * **

Vile ** *****

Amplasament: în zone nepolluate, bogat plantate

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

Bungalouri * ***

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

Cabane categoria * ***

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

Campinguri * *****

Sate de vacanță ** ***

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

1.11 Construcții de locuințe

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

II. ANEXA Nr. 2

la regulament

2 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1 Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

Zone centrale - 80%

Zone comerciale - 85%

Zone mixte - 70%

Zone rurale - 30%

Zone rezidențiale

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

Zone industriale - pentru cele existente

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

Zone de recreere

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

2.2 Condiții de amplasare în cadrul terenului

Construcții de cultura și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

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

Construcții de învățământ

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

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

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

Construcții de sanatate

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

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

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

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

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

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

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Construcții si amenajari sportive

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

Construcțiile si 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 si 1.11 vor respecta condițiile specific date de destinația zonei în care urmeaza sa fie amplasate.

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

III. ANEXA Nr. 3

la regulament

3 ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.1 - Construcții administrative si financiar-bancare

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

3.2 - Construcții comerciale

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

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

3.3 - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcții de cultura

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

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

nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5 - Construcții de învățământ

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

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

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

3.6 - Construcții de sanatate

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

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

3.7 - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

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

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

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

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

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

3.8 - Construcții de agrement

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

3.9 - Construcții de turism

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

3.10 - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ANEXA Nr. 4

la regulamentul

4 ACCESE CAROSABILE

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

4.1 - Construcții administrative

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

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

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

4.2 - Construcții financiar-bancare

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

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

4.3 - Construcții comerciale

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

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

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

4.4 - Construcții de cult

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

4.5 - Construcții de cultura

4.5.1 - Pentru toate categoriile de construcții de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal 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 strazi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din strazi de categoria a III-a.

4.6 - Construcții de învățământ

4.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majora 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 majora prin două accese carosabile separate.

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

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

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00m.

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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 lățime;
- alei carosabile de circulație curenta de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu si întreținere de minimum 6 m lățime.

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 lățime 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.

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;

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

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

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

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

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

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

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

4.12 - Toate categoriile de construcții

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

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

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

ANEXA Nr. 5

la regulament

5 PARCAJE

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

5.1 - Construcții administrative

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

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

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

5.2 - Construcții financiar-bancare

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

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

5.3 - Construcții comerciale

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

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

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

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

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

5.4 - Construcții de cult

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

5.5 - Construcții culturale

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

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

5.6 - Construcții de învățământ

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

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

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

5.7 - Construcții de sanătate

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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, după cum urmează:

- 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 număr 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, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

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

5.10 - Construcții de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire 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 după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu si lot folosit în comun;
- câte 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, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;

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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

ANEXA Nr. 6

La regulament

6 SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative si financiar-bancare

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

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

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

6.2 - Construcții comerciale

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

6.3 - Construcții de cult

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

6.4 - Construcții culturale

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

6.5 - Construcții de sanatate

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

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

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

6.6 - Construcții si amenajari sportive

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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 totală 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 totală a terenului.



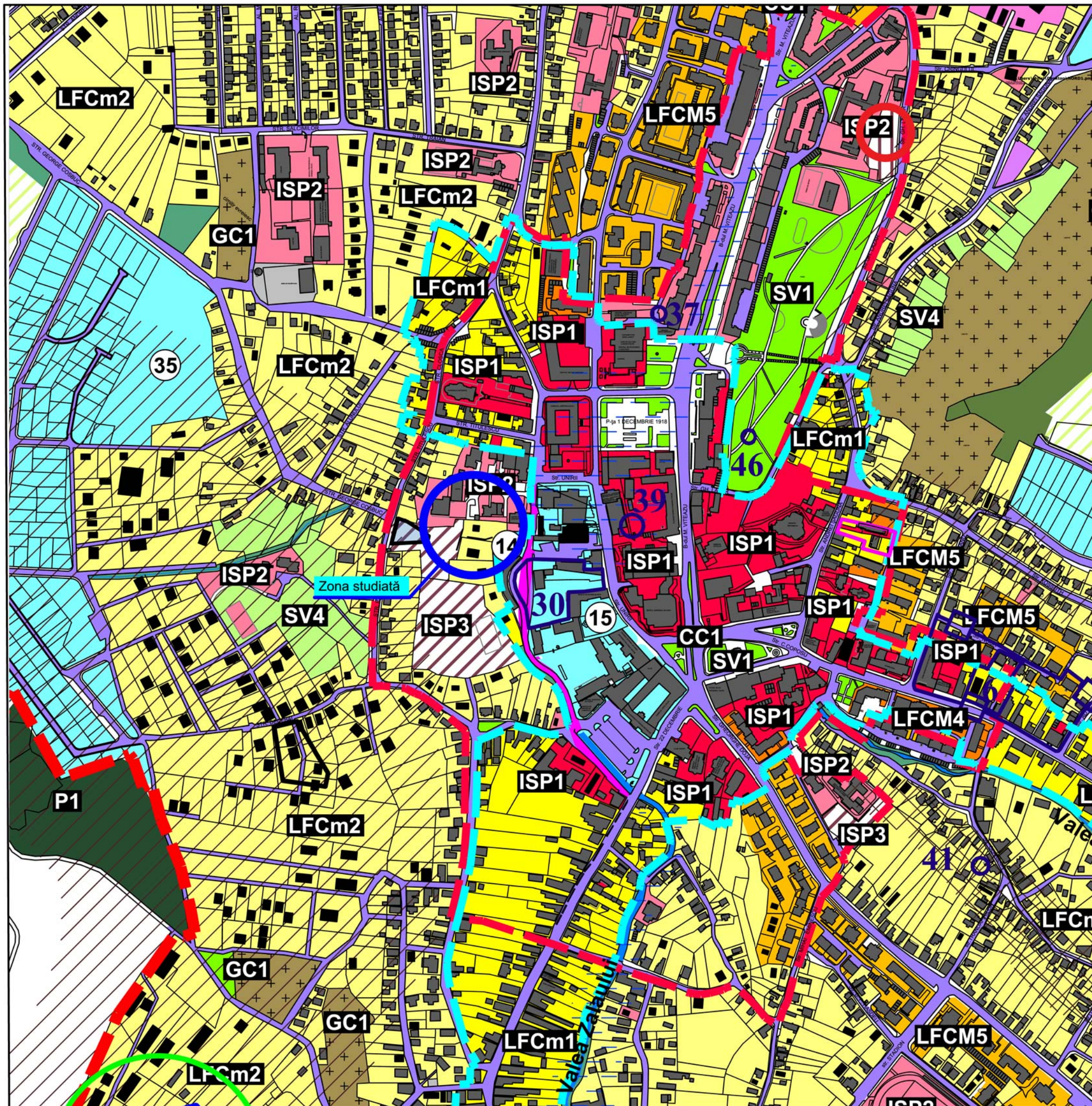
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

CAPITOL C. PIESE DESENATE

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI 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, 2022-2023



Accelerarea terenului: $a_g=0.10g$ Indicatori urbanistici
Perioada de colț: $T_c=0.7s$ Cf. PUG 2010 - Zalău

Categoria de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/ 1997)
Clasa de importanță: II (conform P100-2013)
Clasa de importanță-expunere: III (conform CR0-2012)

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

SERVICIU DE
CERTIFICARE SISTEM
Certificat ISO 9001:2015 | Nr. C221392/01/RO

ISO
9001

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

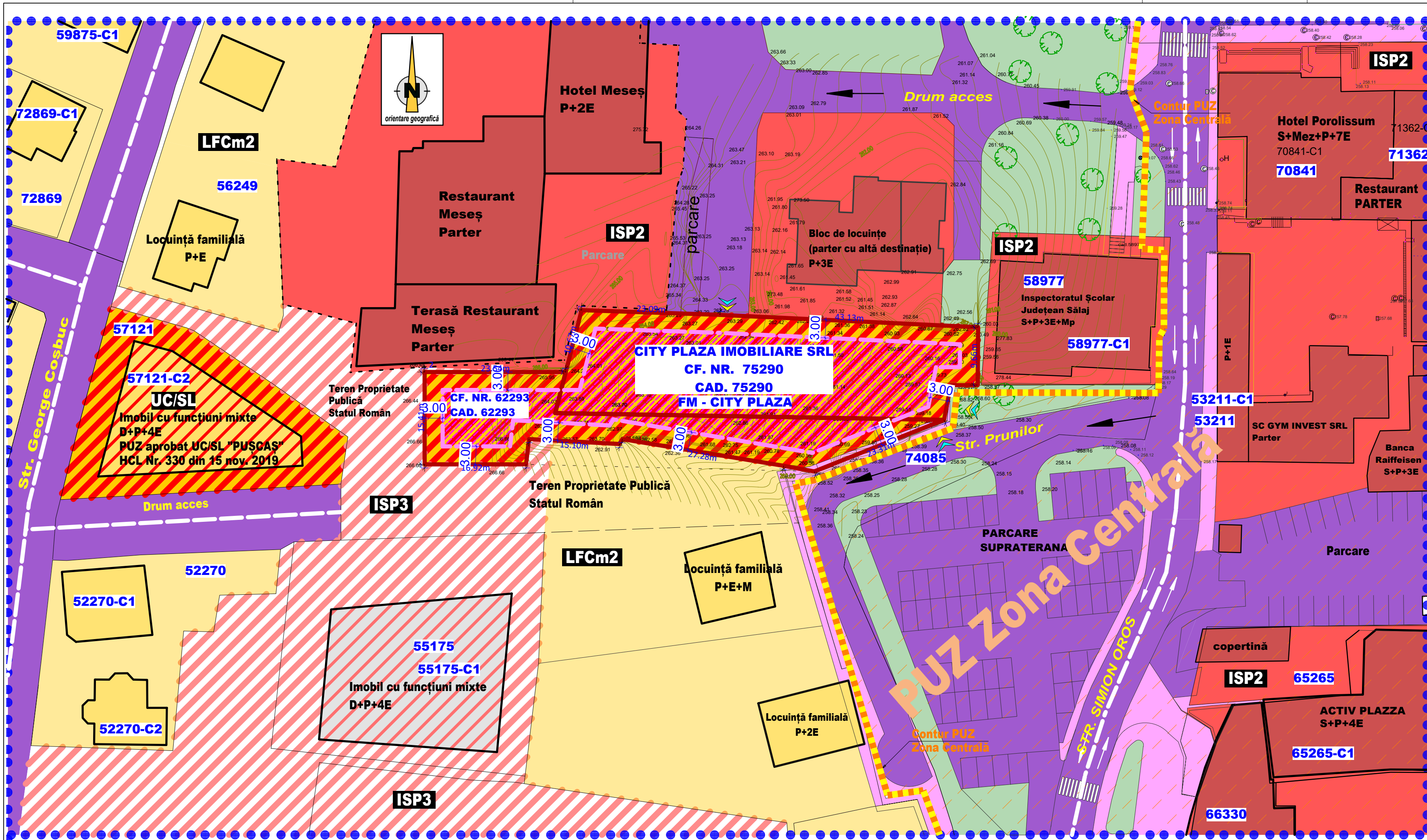
- ▲ Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD)
- ▲ Drumuri și poduri
- ▲ Audit energetic
- ▲ Asistență tehnică
- ▲ Design interior/ exterior

Proiect
Evostruct

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	CITY PLAZA IMOBILIARE SRL	
	Loc. Panic, Com. Hereclean, Nr. 1/S, jud. Sălaj CUI: 20202586 J31/ 910/ 2006	
PROIECT NR. 141 / 2022	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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI Amplasament: Zalău, Str. Prunilor, f.n., CF. NR. 62293, NR. CAD. 62293, CF. NR. 57406, NR. TOP. 207/2/a, jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. RUR VERIFICARE	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA 1:5000 Planșa U02	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - SUPRAPUNERE PUG 2010 -	



Legendă:

- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z.
CF. NR. 62293, CAD. 62293; CF. NR. 75290, CAD. 75290
- Zona edificabilă
Retrageri minime obligatorii:
- față de aliniament: min. 3,00m
- față de limitele laterale: min. 3,00m
- față de limita posterioară: min. 3,00m
- distanța între clădiri: min. 3,00m

LFCm2 Zonă locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente - situate în exteriorul zonei protejate

UC/SL Unități comerciale/ spații de locuit

ISP2 Instituții și servicii publice existente - situate în exteriorul zonei protejate

ISP3 Instituții și servicii publice propuse - situate în exteriorul zonei protejate

FM-CITY PLAZA Funcțiuni mixte CITY PLAZA

- Căi de comunicație rutiere
- Căi de comunicație pietonale
- Spații verzi adiacente căilor de comunicație
- ACCES**
 Acces propus pe terenul de amplasament (auto/ pietonal)

Bilant teritorial

S.teren = 1.782 mp
Regim maxim de înălțime: **S+P+5E**

P.O.T. max.existent.ISP3= 40,00%
C.U.T. max.existent.ISP3= 2,40
P.O.T. max.existent.LFCM2= 25,00%
C.U.T. max.existent.LFCM2= 0,60

P.O.T. max.propus.FM-CITY PLAZA = 60,00%.
C.U.T. max.propus.FM-CITY PLAZA = 2,50

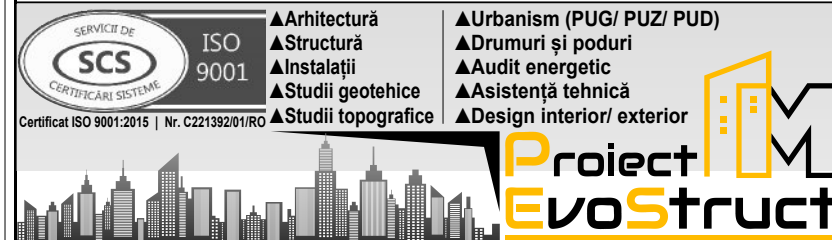
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	632985.446	352421.560
2	633000.856	352421.560
3	633000.848	352445.101
4	633011.180	352447.752
5	633010.394	352470.832
6	633008.334	352513.909
7	632998.671	352513.838
8	632998.662	352509.349
9	632992.870	352508.220
10	632984.258	352486.559
11	632985.206	352481.457
12	632989.661	352454.547
13	632988.842	352454.050
14	632989.661	352438.972
15	632985.446	352438.481



Accelerarea terenului: $a_g=0.10g$ Indicatori urbanistici
Perioada de colț: $T_c=0.7s$ Cf. PUG 2010 - Zalău

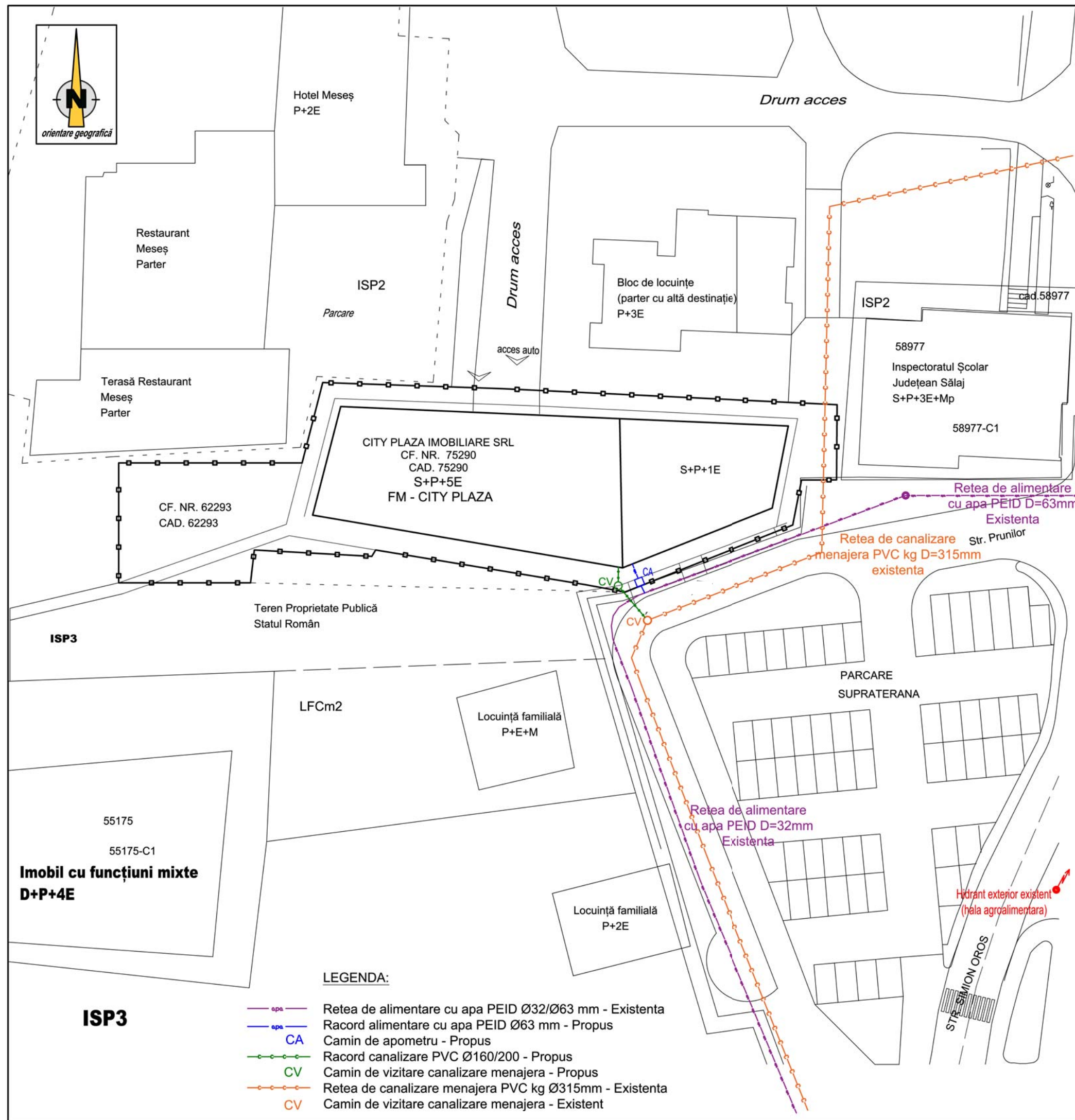
Categoria de importanță: **C - normală** (conform H.G.R. 766/ 1997)
Clasa de importanță: **II** (conform P100-2013)
Clasa de importanță-expunere: **III** (conform CR0-2012)

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

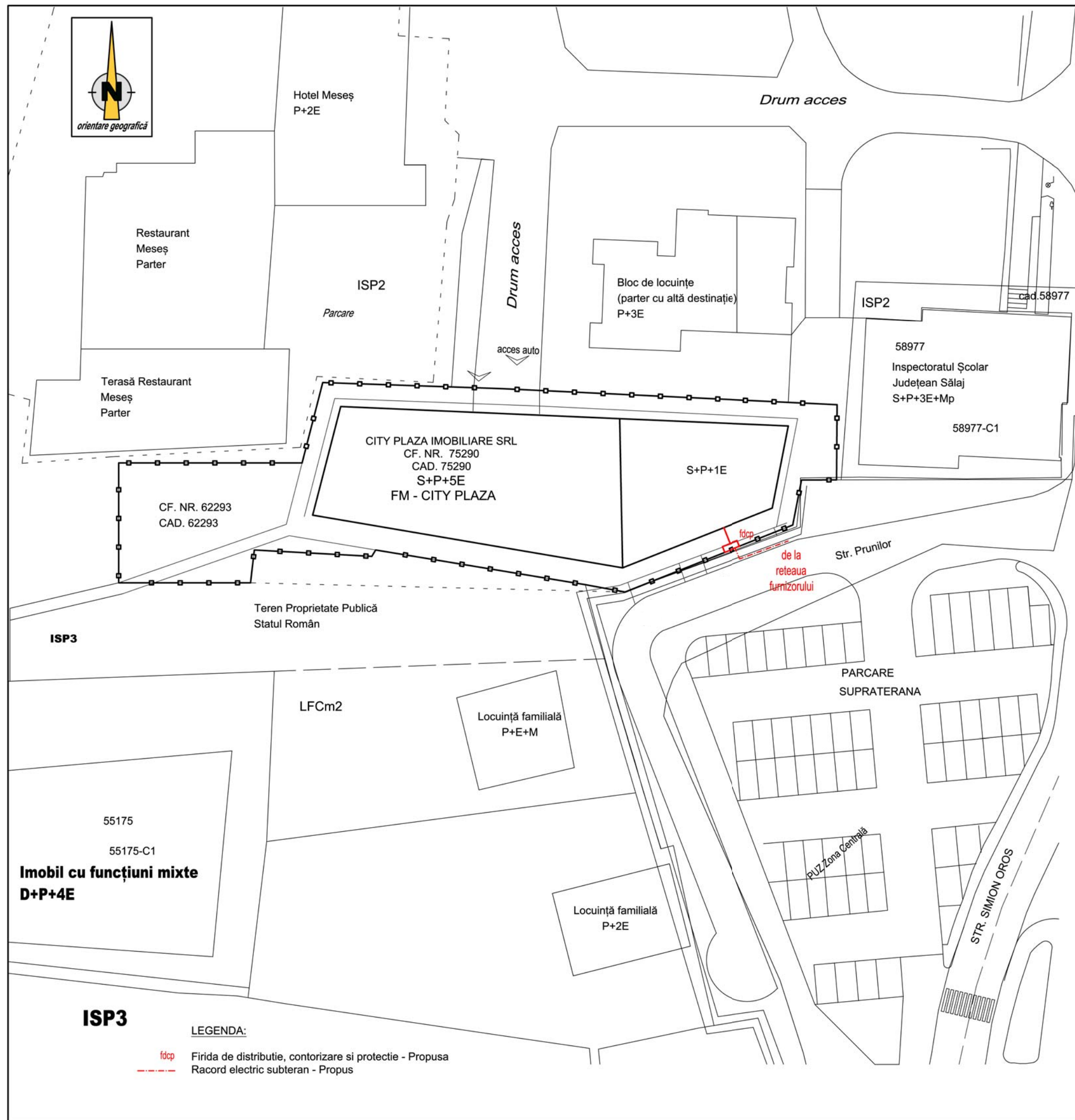


PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ
Tel. 0743 788 337 | office@evostruct.ro; proiectm@yahoo.com | www.evostruct.ro | CUI 32849226

BENEFICIAR INVESTIȚIE	CITY PLAZA IMOBILIARE SRL	
	Loc. Panic, Com. Hereclean, Nr. 1/S, jud. Sălaj CUI: 20202586 J31/ 910/ 2006	
PROIECT NR. 141 / 2022	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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI Amplasament: Zalău, Str. Prunilor, f.n., CF. NR. 62293, NR. CAD. 62293, CF. NR. 75290, NR. CAD. 75290, jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. RUR VERIFICARE	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA 1:500 Planșa U04	REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE	

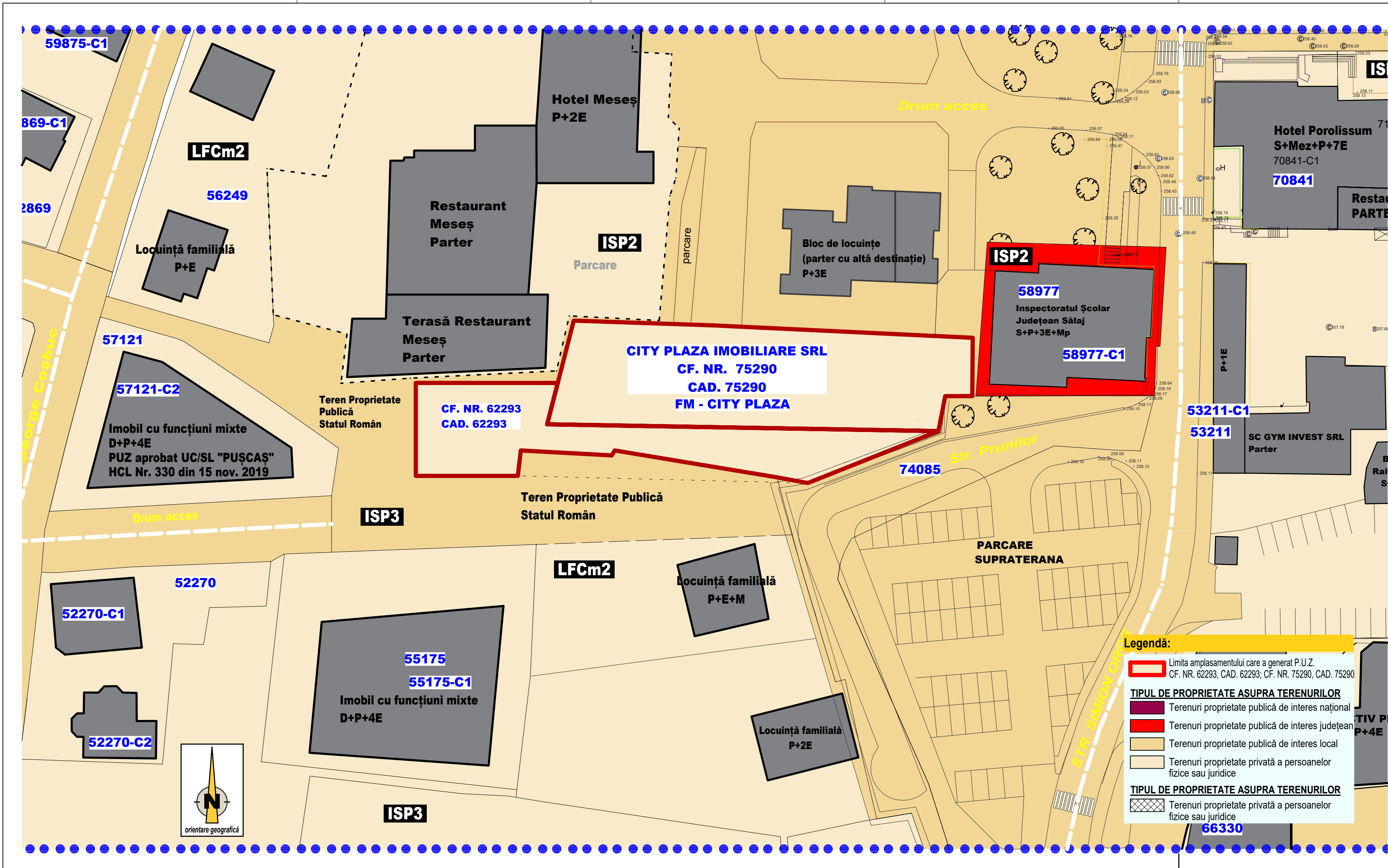


	
Acceleratia terenului: $a_g=0.10g$ Indicatori urbanistici	
Perioada de colț: $T_c=0.7s$ Cf. PUG 2010 - Zalău	
Categoria de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/ 1997)	
Clasa de importanță: II (conform P100-2013)	
Clasa de importanță-expunere: III (conform CR0-2012)	
Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M. EVOSTRUCT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.	
SCS CERTIFICARE SISTEM Certificat ISO 9001:2015 Nr. C221392/01/RO ISO 9001 SERVICII DE ▲ Arhitectură ▲ Structură ▲ Instalații ▲ Studii geotehnice ▲ Studii topografice Urbanism (PUG/ PUZI/ PUD) ▲ Drumuri și poduri ▲ Audit energetic ▲ Asistență tehnică ▲ 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	CITY PLAZA IMOBILIARE SRL
	Loc. Panic, Com. Hereclean, Nr. 1/S, jud. Sălaj CUI: 20202586 J31/ 910/ 2006
PROIECT NR. 141 / 2022	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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
	Amplasament: Zalău, Str. Prunilor, f.n., CF. NR. 62293, NR. CAD. 62293, CF. NR. 75290, NR. CAD. 75290, jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. RUR VERIFICARE	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
PROIECTAT	ing. Vasile PRODAN
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTĂRI EDILITARE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE
SCARA 1:500	
Planșa U05.1	



Accelerația terenului: $a_g=0.10g$	Indicatori urbanistici
Perioada de colț: $T_c=0.7s$	Cf. PUG 2010 - Zalău
Categoria de importanță: C - normală	(conform H.G.R. 766/ 1997)
Clasa de importanță: II	(conform P100-2013)
Clasa de importanță-expunere: III	(conform CR0-2012)
Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M. EVOSTRUCT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.	
 SERVICII DE CERTIFICARE SISTEME ISO 9001	▲ Arhitectură ▲ Structură ▲ Instalații ▲ Studii geotehnice ▲ Studii topografice
	▲ Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD) ▲ Drumuri și poduri ▲ Audit energetic ▲ Asistență tehnică ▲ 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	CITY PLAZA IMOBILIARE SRL
	Loc. Panic, Com. Hereclean, Nr. 1/S, jud. Sălaj CUI: 20202586 J31/ 910/ 2006
PROIECT NR. 141 / 2022	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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI Amplasament: Zalău, Str. Prunilor, f.n., CF. NR. 62293, NR. CAD. 62293, CF. NR. 75290, NR. CAD. 75290, jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. RUR VERIFICARE	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
PROIECTAT	ing. Vasile PRODAN
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTĂRI EDILITARE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
SCARA 1:500	
Planșa U05.2	



Accelerăția terenului: $a_g=0.10g$

Indicatori urbanistici

Perioada de colț: $T_c=0.7s$

Cf. PUG 2010 - Zalău

Categoria de importanță: **C - normală**

(conform H.G.R. 766/ 1997)

Clasa de importanță: **II**

(conform P100-2013)

Clasa de importanță-expunere: **III**

(conform CR0-2012)

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

SERVICIU DE CERTIFICARE SISTEME

ISO 9001

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

▲Arhitectură

▲Structură

▲Instalații

▲Studii geotehnice

▲Studii topografice

▲Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD)

▲Drumuri și poduri

▲Audit energetic

▲Asistență tehnică

▲Design interior/ exterior

Proiect

EvoStruct

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	CITY PLAZA IMOBILIARE SRL	
	Loc. Panic, Com. Hereclean, Nr. 1/S, jud.Sălaj CUI: 20202586 J31/ 910/ 2006	
PROIECT NR. 141 / 2022	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 BRANȘAMENTEUTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI Amplasament: Zalău, Str. Prunilor, f.n., CF. NR. 62293, NR. CAD. 62293, CF. NR. 75290, NR. CAD. 75290, jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. RUR VERIFICARE	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	POSSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ	
SCARA 1:500		
Planșa U06		

Legendă:

Limita amplasamentului care a generat P.U.Z.
CF. NR. 62293, CAD. 62293; CF. NR. 75290, CAD. 75290

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenuri proprietate publică de interes național

Terenuri proprietate publică de interes județean

Terenuri proprietate publică de interes local

Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice





Accelerația terenului: $a_g=0.10g$
Perioada de colt: $T_c=0.7s$
Categoria de importanță: C - normală
Clasa de importanță: II
Clasa de importanță-expunere: III

Indicatori urbanistici
Cf. PUG 2010 - Zalău
(conform H.G.R. 766/ 1997)
(conform P100-2013)
(conform CR0-2012)

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



SCS
SOCIETATE CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ
Căminul NO 9071-2019 | Nr. C213020160

ISO 9001

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

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

Proiect M
Evostuct

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	CITY PLAZA IMOBILIARE SRL Loc. Panic, Com. Heredean, Nr. 1/S, Jud. Sălaj CUI: 20202586 J31/ 910/ 2006
	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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI Amplasament: Zalău, Str. Prunilor, f.n., CF. NR. 62293, NR. CAD. 62293, CF. NR. 57406, NR. TOP. 207/2/a, jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. RUIR VERIFICARE	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZA PROIECT PUZ SCARA 1:1%	PERSPECTIVE MOBILARE URBANISTICĂ
Planșa U09	