



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. 164

din 28 iunie 2024

***privind aprobarea documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL
ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI”, pentru
imobilul situat în Zalău, strada Szikszai Lajos, nr. 2, beneficiar Șandor
Bogdan Vlad***

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 30156 din 11.04.2024 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 30159 din 11.04.2024 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 602 din 27.06.2023, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 30159 din 11.04.2024 al Direcției Urbanism;

Văzând Raportul informării și consultării publicului nr. 29622 din 10.04.2024, nr. 48754 din 19.06.2024, Avizul de oportunitate nr. 5 din 03.08.2023, aprobat prin dispoziția primarului Municipiului Zalău nr. 1595 din 13.12.2023, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 1 din 04.04.2024;

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 ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI***”, pentru imobilul situat în

Zalău, strada Szikszai Lajos, nr. 2, înscris în CF nr. 69405 Zalău, nr. cadastral 69405, în suprafață de 530 mp, beneficiar Șandor Bogdan Vlad, 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 ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI**”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Szikszai Lajos, nr. 2, înscris în CF nr. 69405 Zalău, nr. cadastral 69405, în suprafață de 530 mp, beneficiar Șandor Bogdan Vlad, este de 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

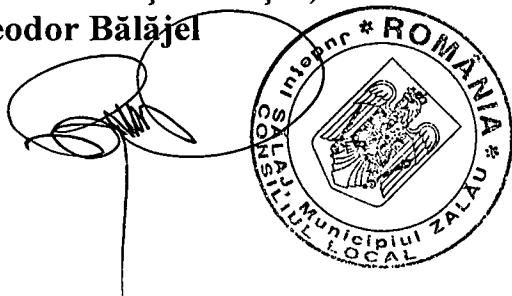
Art.4. Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență 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 Bălăjel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marina Bianca Fazacaș', is written over a circular official stamp.



CAPITOL A. PIESE SCRISE

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI



ZALĂU, 2023-2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 602 din 27.06.2023

În Scopul: PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI

Ca urmare a cererii nr. 44107 din 08.06.2023 adresată de ȘANDOR BOGDAN VLAD, cu domiciliul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal Str. nr. bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail,

Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal Str. Szikszai Lajos nr. 2 bl. sc. et. ap.

sau identificat prin Plan de încadrare în zonă; Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil; Extras C.F.; Extras din planul cadastral eliberat de O.C.P.I.; Plan de situație;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.4/2018, faza PUG, aprobată prin Hotărârea CONSILIULUI LOCAL ZALAU nr. 98/27.04.2023,

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 în suprafață de 530,00 mp, proprietate privată a numitului ȘANDOR BOGDAN-VLAD, înscris în C.F. nr. 69405 Zalău, nr. cad. 69405 și este situat în intravilanul Municipiului Zalău. În C.F. nu sunt notate sarcini.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1. Imobilul se află în zona "B" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. - făneță.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1. Funcțiunea dominantă: locuințe. UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ detoate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înregistreze în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: - dimensiuni minime: înșiruite: suprafață minimă 150,00 mp și front minim la stradă 8,00 m; cuplat: suprafață minimă 200,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; izolat: suprafață minimă 500,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE AMPLASAMENT: În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Cu următoarele condiții: - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane. Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia. Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la

solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: $H_{max}=D+P+1E/P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor. Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. P.O.T.max=30%. C.U.Tmax=0,90 mpAdc/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

documente:

- certificatul de urbanism (copie);
- 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);
- 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 sevizuirea 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;

1.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației

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

Documentație cadastrală în Stereo 1970 vizată de O.C.P.I. - P.A.D.; O.C.P.I. (Aviz de începere a lucrărilor și recepția lucrărilor topografice); Aviz S.G.A.; Avizul Arhitectului Șef; Extras din planul cadastral, eliberat de O.C.P.I. Sălaj - actualizat la zi;

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

Aviz geotehnic preliminar conform NP-074-2022;

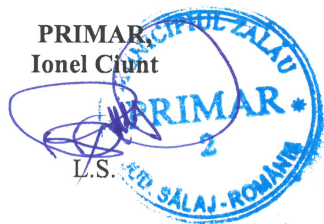
e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2.

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

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

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

PRIMAR,
Ionel Ciunt



SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de 13,98 lei, conform OP nr. 122 din 08.06.2023

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

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

Întocmit,
Ioan Lupou

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,
.....

L.S.

SECRETAR GENERAL,
.....

ARHITECT ȘEF,
.....

ȘEF SERVICIU,
.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 69405 Zalau

Nr. cerere	17840
Ziua	04
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100166030879



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalau, Str SZIKSZAI LAJOS (1825-1907), Nr. 2, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69405	530	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
56048 / 06/12/2022		
Act Notarial nr. contract de vânzare cumpărare nr. 6157, din 05/12/2022 emis de NP Crecan IOAN - GHEORGHE;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ȘANDOR BOGDAN-VLAD	A1

C. Partea III. SARCINI .

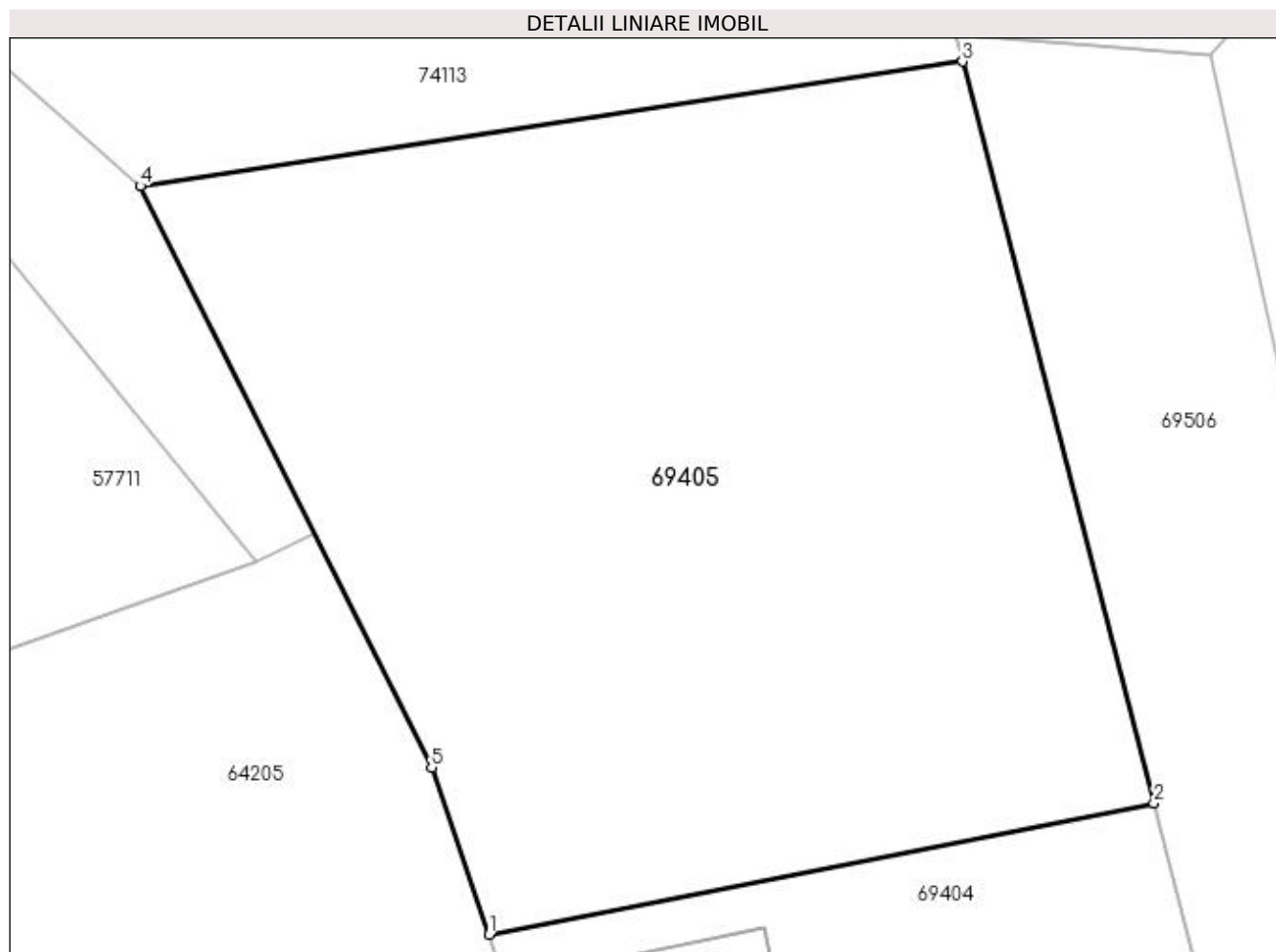
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69405	530	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	530	-	-	-	teren intravilan

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	20.462
2	3	23.125
3	4	25.121
4	5	19.64
5	1	5.33

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

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

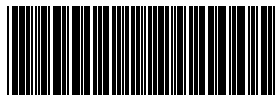
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

04/04/2024, 17:32

Cod verificare



100166031633

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **69405**, UAT Zalău / SALAJ, Loc.
Zalău, Str. Szikszai Lajos (1825-1907), Nr. 2

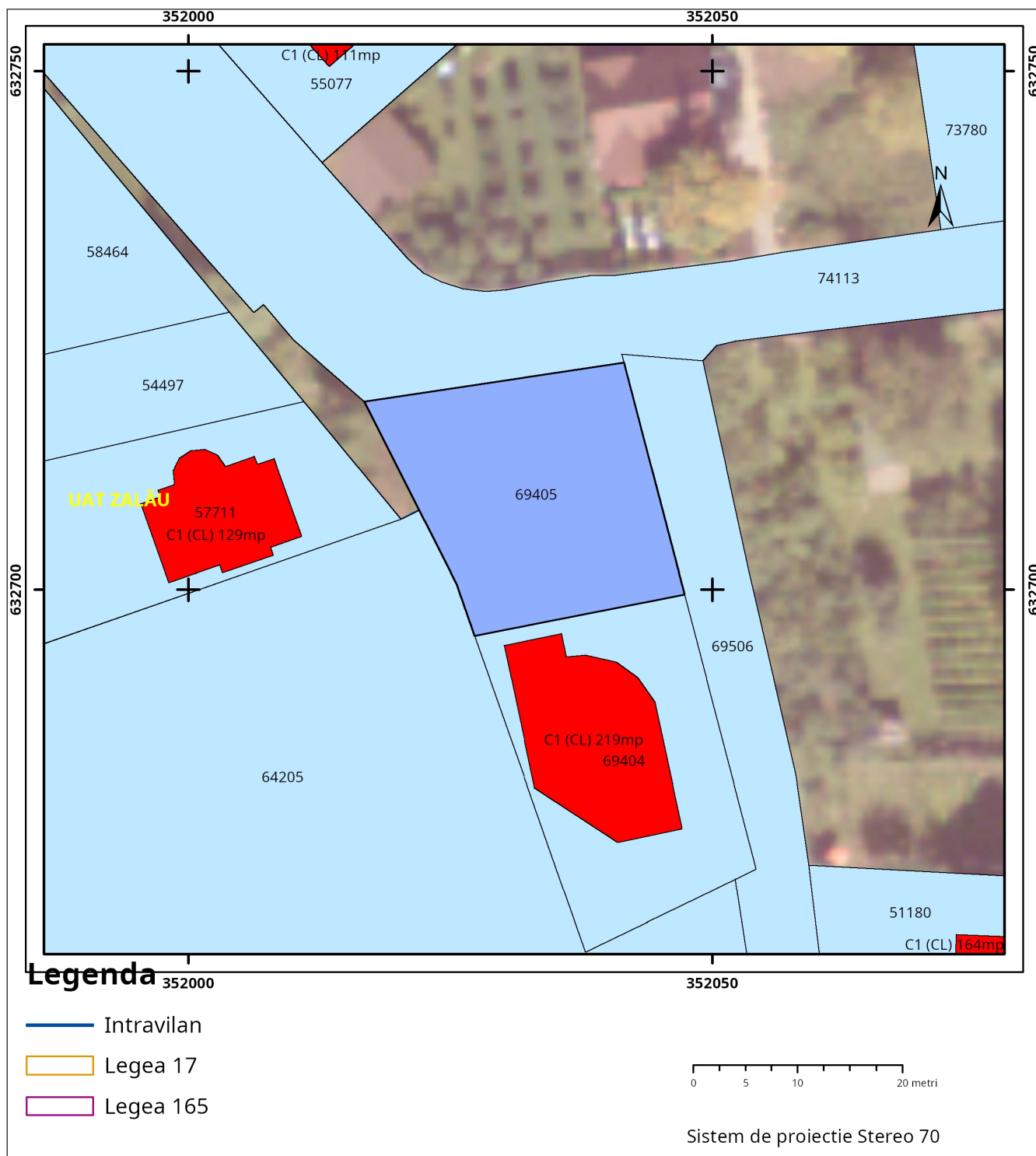
Nr.cerere	17841
Ziua	04
Luna	04
Anul	2024

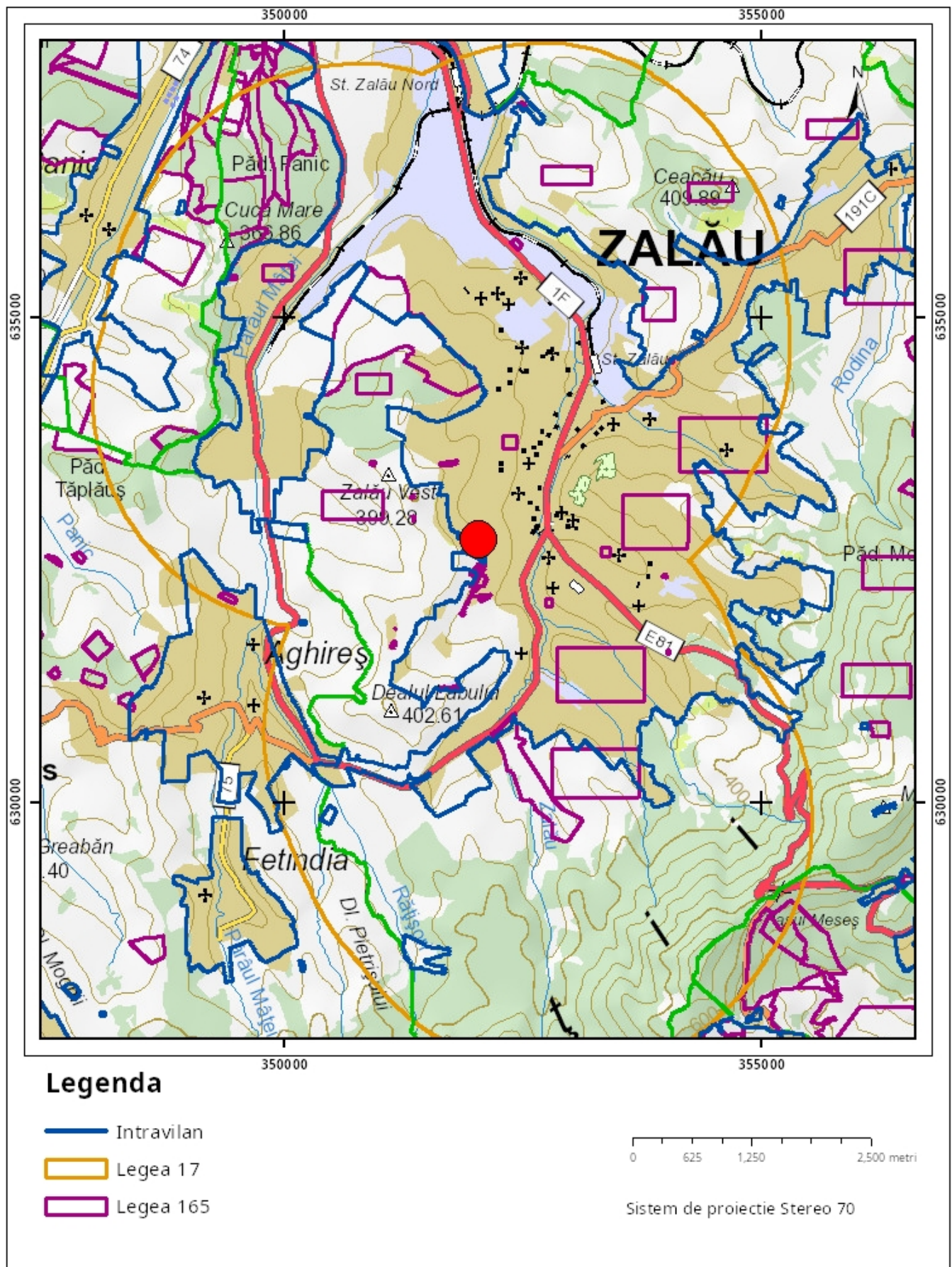
Teren: 530 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 530mp

Plan detaliu





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

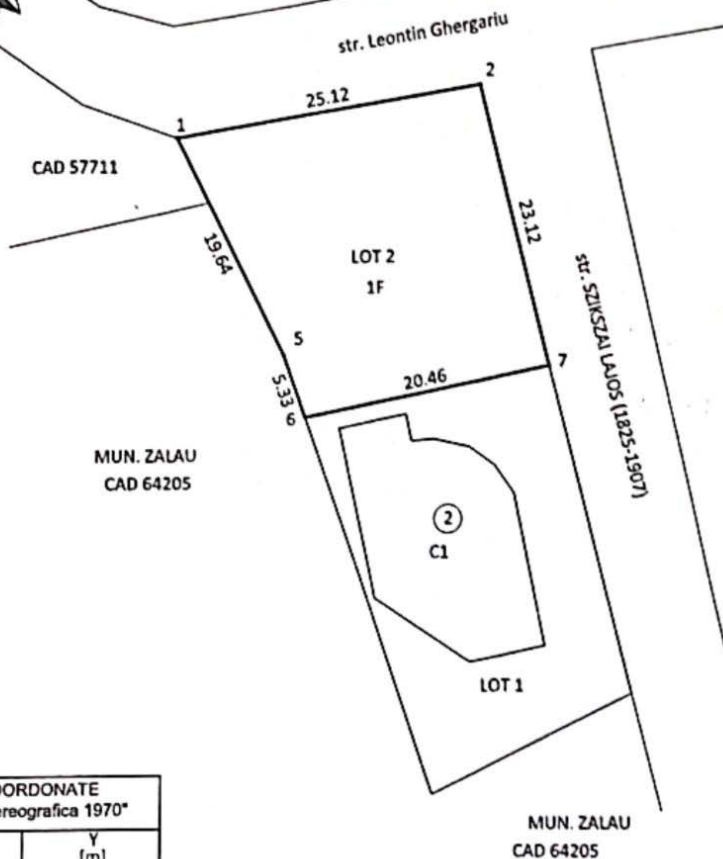
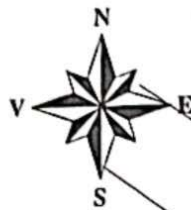
Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 06-09-2018
Data și ora generării: 04-04-2024 17:33

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

ANEXA NR.1.35

Nr. cad.	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
69405	530	Mun. Zalău, str. Szikszai Lajos (1825-1907), nr. 2
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) ZALAU-INTRAVILAN	



INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
6	632695.555	352027.325
5	632700.590	352025.576
1	632718.150	352016.781
2	632721.910	352041.619
7	632699.519	352047.399

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	F	530	Teren intravilan neimprejmuit
Total		530	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Suprafata masurata a imobilului = 530 mp
Suprafata din act = — mp

Executant: SOFION MINA DEFRACIAN

Inspector:



MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

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

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de Șandor Bogdan-Vlad, cu domiciliul în județul Sălaj, Mun. Zalău, Str. , nr. înregistrată cu nr. 54097 din 11.07.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 5 din 03.08.2023

pentru elaborare: „**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI**” - situat în Zalău, Str. Szikszai Lajos, nr. 2, pentru imobilul format din teren proprietate privată a d-lui. Șandor Bogdan Vlad, înscris în C.F. nr. 69405, nr. cad. 69405, în suprafață totală de 530mp, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a dlui. Șandor Bogdan-Vlad, înscris în C.F. nr. 69405 Zalău, nr. cad. 69405 în suprafață totală de 530mp, situat în intravilanul municipiului Zalău. Suprafața studiată în PUZ se referă la parcelele cu CF NR 69405 și CF NR 69404 cu suprafață cumulată de 1100mp (530+570mp).

Amplasamentul studiat se află în Zalău, intersecția străzii Szikszai Lajos cu Strada Leontin Ghergariu. Adresa amplasamentului este pe Str. Sziksai Lajos, nr. 2.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1.

Funcțiuni admise în zonă conform P.U.Z.:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1. Funcțiunea dominantă: locuințe. UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ detoate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci

de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: - dimensiuni minime: înșiruite: suprafață minimă 150,00 mp și front minim la stradă 8,00 m; cuplat: suprafață minimă 200,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; izolat: suprafață minimă 500,00 mp și front minim la stradă 12,00 m; - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE AMPLASAMENT: În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Cu următoarele condiții: - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane. Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia. Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai

înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată 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 învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m. Parcela este construibilă numai dacă are asigurată un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** $H_{max} = D + P + 1E / P + 1E + M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor. Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. $P.O.T. max = 30\%$. $C.U.T. max = 0,90$ mpAdc/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – „PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICAREA INDICILOR URBANSTICI” - situat în Zalău, strada Szikszai Lajos, nr. 2

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal rămâne neschimbată față de situația existentă.

UTR PROPUS: Locuințe, subzona locuințelor individuale și semicolective cu densitate redusă UTR (L1').

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire.

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

Se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 m.

Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Cu următoarele condiții: - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane. Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia. Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m. Parcela este construibilă numai dacă are asigurată un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Regimul de înălțime maxim propus este de S/D+P+E, cu înălțimea maximă admisă peste cota +0,00, la streșină/ atic de +7,00 m.

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m.

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

Bilant teritorial

S.teren = 530+570 mp

*Suprafața studiată în PUZ se referă la parcelele cu CF NR 69405 și CF NR 69404 cu suprafață cumulată de 1100mp (530+570mp), conform prevederilor CU nr. 602 din 27.06.2023.

P.O.T. existent = 19,90 % ,

C.U.T. existent = 0,597 ,

P.O.T. max.existent admis = 30,00 % - UTR- L1,

C.U.T. max.existent admis = 0,90 - UTR - L1,

P.O.T. max.propus = 40,00% - UTR- L1',

C.U.T. max.propus = 1,00 - UTR- L1',

Regim max. înălțime: D+P+1E / P+1E+M,

H_{max} propus = +7,00m - la cornișă/ streșină .

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

- sistematizare verticală și amenajări de incintă aferente – alei, parcaje, rigole, spații verzi;
- Strada **Szikszai Lajos**, se propune cu secțiunea de 8 m, pentru accesul la parcela studiată .
- rezolvarea echipării edilitare: alimentarea cu apă, racordul de canal menajer și pluvial, curent electric, se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.

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

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

- a) Avizul administratorului rețelei de apă/canal;
- b) Avizul administratorului rețelei electrice;
- c) Avizul administratorului rețelei de gaz;
- d) Avizul administratorului de salubritate;
- e) Avizul administratorului de telefonizare;
- f) Avizul comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism;

- g) Aviz O.C.P.I. de începere a lucrărilor topografice și recepția lucrărilor topografice;
- h) Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă;
- i) Aviz D.S.P. ;
- j) Acord securitatea la incendiu;
- k) Aviz Poliția rutieră ;
- l) Aviz S.G.A.;
- m) Aviz Agentia de Protectia Mediului;
- n) Aviz geotehnic preliminar conform NP-074-2022;
- o) Avizul arhitectului șef.

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

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

1. Etapa pregătitoare

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

2. Etapa elaborării propunerilor

- inițiatorul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei elaborării propunerilor la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de o documentație care să cuprindă propunerile preliminare din PUZ;
- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind demararea etapei de elaborare a propunerilor preliminare; modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat, cât și data dezbaterii publice în ceea ce privește planul de urbanism în cauză, se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- inițiatorul PUZ-ului va înștiința în scris proprietarii terenurilor învecinate celei care a generat elaborarea documentației de urbanism, posibil afectați de aceasta, privind etapa elaborării propunerilor preliminare; dovada anunțului din

presa locală și înștiințările în scris a proprietarilor terenurilor învecinate vor face parte integrantă din documentația finală;

- inițiatorul PUZ-ului va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la etapa elaborării propunerilor preliminare a documentației; panoul va fi conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B. Model panou 2.

3. Etapa aprobării planului

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 602 din 27.06.2023, emis de Primarul Municipiului Zalău.

VICEPRIMAR
Teodor BĂLĂȘI



ARHITECT ȘEF
/ arh. Vlad Andrei PETRE



ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ



Întocmit,
ing. Lupou Ioan





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SĂLAJ

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE A PLANULUI Nr. 9 din 07.03.2024

Ca urmare a notificării adresate de ȘANDOR BOGDAN VLAD, cu domiciliul în județul Sălaj, Municipiul Zalău, str. , nr. , privind planul: *Plan Urbanistic Zonal în vederea modificării indicilor urbanistici*, amplasament: județul Sălaj, Municipiul Zalău, str. Szikszai Lajos, nr. 2, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj cu nr. 628 din 30.01.2024, în baza:

- Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;

Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj:

- ca urmare a a consultării autorităților publice reprezentante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 15.02.2024,
- având în vedere prevederile art. 5, alin. 3. litera a) și a Anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;
- urmare a informării publicului prin anunțuri repetate și în lipsa oricărui comentariu din partea publicului, respectiv a autorităților membrii CSC,

decide:

Planul: *Plan Urbanistic Zonal în vederea modificării indicilor urbanistici* nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată, și se adoptă fără aviz de mediu.

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul Municipiului Zalău, suprafața totală a terenului studiat este de 530,00 mp proprietatea titularului, înscris în C.F. nr. 69405, nr. cad. 69405, aflat în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat la intersecția străzilor Szikszai Lajos cu Leontin Ghergariu. În prezent, pe parcela studiată, nu există construcții.

Prin plan se urmărește analizarea și soluționarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare reglementării și urbanizării zonei studiate.

Conform avizului de oportunitate nr. 5 din 03.08.2023, emis de Direcția Urbanism- Arhitect Șef , funcțiunea construcțiilor propuse prin P.U.Z. rămâne neschimbată față de situația existentă.

P.O.T. max. propus $L1' = 40,00 \%$

C.U.T. max. propus $L1' = 1,00$

RHmax. propus $= S/D+P+1E / P+1E+M$

Amenajarea urbanistică propune determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare amplasării unei locuințe individuale cu regimul de înălțime $S/D+P+1E / P+1E+M$, a reglementării și urbanizării zonei studiate, amenajarea zonei cu circulații auto și pietonale, spații verzi, cât și realizarea de locuri de parcare necesare obiectivului propus, conform legislației în vigoare.

Imobilul va fi racordat la utilitățile urbane din zonă. Proiectul va respecta avizele operatorilor de rețele edilitare publice din oraș.

Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului au vizat caracteristicile planului și caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectată. Astfel:

1. **Caracteristicile planului cu privire, în special, la:**
 - a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*
 - planul promovează investițiile de dezvoltare în zonă și stabilește reglementări urbanistice pentru o zonă limitată de 530 mp;
 - b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele:*
 - amplasamentul nu este situat în zonă de arie naturală protejată sau în arie în care standardele de calitate ale mediului, stabilite de legislație, au fost depășite;
 - necesitatea elaborării prezentului PUZ a fost stabilită pentru soluționarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare reglementării și urbanizării zonei studiate;
- Pentru realizarea planului s-a obținut avizul de oportunitate nr. 5 din 03.08.2023, emis de Direcția Urbanism- Arhitect Șef Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:* planul urbanistic zonal contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei;
- d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*
 - implementarea va avea un efect redus asupra mediului. Nu se afectează ireversibil ambientul natural;
 - factorul de mediu aer: principalele surse de poluare a aerului sunt traficul auto. Activitățile propuse nu generează poluanți care ar putea afecta semnificativ calitatea aerului;
 - factorul de mediu sol: poate fi afectat prin depozitări necontrolate de deșeuri. Prin respectarea prevederilor legislației de mediu în vigoare privind modul de depozitare pentru toate categoriile de deșeuri colectate și generate, efectele negative asupra factorului de mediu sol vor fi reduse;
 - depozitarea controlată a deșeurilor: depozitarea deșeurilor menajere se va face în interiorul parcelelor, pe platforme amenajate corespunzător, urmând a fi colectate, transportate și depozitate de către compania de salubritate.
 - flora și fauna: activitățile propuse nu vor afecta negativ flora și fauna zonei;
 - relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu: - planul va respecta la implementare legislația națională și comunitară de mediu, în vigoare, în ceea ce privește probleme de mediu și protecția acestuia.
- e) **Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**
 - a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor* - în condițiile în care implementarea se va face cu respectarea legislației de mediu în vigoare, nu se identifică efecte negative asupra factorilor de mediu;
 - b) *natura cumulativă a efectelor* - PUZ-ul nu generează efecte negative asupra altor planuri și programe;
 - c) *natura transfrontieră a efectelor* - nu este de natură să producă un efect transfrontier;
 - d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):* s-a obținut notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 23 din 09.02.2024, emisă de Direcția de Sănătate Publică Sălaj;
 - e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):* efectele generate de plan sunt de mica amploare raportate la suprafața studiată;
 - f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:* (i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;* (ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;* (iii) *folosirea terenului în mod intensiv* - nu este cazul
 - g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional* - nu este cazul.

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Respectarea avizelor de specialitate solicitate prin Certificatul de Urbanism;

- Se va notifica APM Sălaj în situația în care intervin modificări de fond ale datelor care au stat la baza emiterii prezentei decizii.
- Prezenta Decizie nu ține loc de autorizație de construire, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Titularul planului are obligația de a supune procedurii de adoptare planul și orice modificare a acestuia, numai în forma avizată de autoritatea competentă de protecția mediului.
- Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziție autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în totalitate titularului planului.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media(publicații ziar - "Graiul Sălajului" din 26.01.2024 și 29.01.2024); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular- ziar " Graiul Sălajului " din 20.02.2024 și pe site-ul A.P.M. Sălaj în data de 16.02.2024.

Planul urmează să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Prezenta decizie este valabilă pe toată durata implementării planului, dacă nu intervin modificări ale acesteia.

Pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor prevăzute se va urma procedura de reglementare conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,
dr. ing. Aurica GREC



Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații
ing. Gizella BALINT

Întocmit
ing. Claudia SANDOR



450062 Zalău, ROMÂNIA, Bd. Mihai Viteazul, Nr. 23A

Tel: +40-260-661.151; Fax: +40-260-615.431

E-mail: office.zalau@casomes.ro, Web: www.casomes.ro

Nr. 226 /Z/DT/BTD/ 25 01 2024

Biroul Tehnic Dezvoltare

AVIZ DE AMPLASAMENT

Către,

Beneficiar: SANDOR BOGDAN VLAD

Adresa: , NR.

Loc. / Jud.: ZALAU/SALAJ

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

PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICILOR URBANISTICI
CERTIFICAT DE URBANISM NR 602/27.06.2023

Imobil situat în:

Jud: SALAJ ,Localitate : ZALAU, STR. SZIKSAI LAJOS, NR. 2

Avizăm în principiu realizarea obiectivului propus cu respectarea HG 930/2005 si SR 8591/97, întrucât sub acest amplasament nu există conducte publice de apă-canal;

Alimentarea cu apă respectiv evacuarea apelor menajere aferente obiectivului propus se va face din rețelele publice existente în zonă în baza unei noi solicitări adresate către Compania de Apă Someș S.A. Sucursala Zalău;

Traseul rețelelor trasate pe plan este informativ;

Prezentul aviz este valabil un an de la data emiterii.

Director Sucursală,
Ing. Marcel Zaharia



Șef Birou Tehnic
ing. Sorin Cozma

Întocmit: Farcas Darina



LEGENDA

- Limita zona studiata si reglementata
- Limita intravilan
- Limita P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 76/2018
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z.
- Locuire si functiuni complementare propuse
- Zona edificabila
- Acces pe parcela
- Circulatii si platforme private
- Spatii verzi amenajate
- Locuinta unifamiliala (Sp+)P+Ep

BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial raportat la parcelele inscrise in C.F. nr. 69404 si 69405 Zalau

Sconstruita existenta = 219,00 mp
Sdesfasurata existenta = 657,00 mp
S teren = 570,00+530,00 = 1.100,00 mp
P.O.T. existent = 19,900 %
C.U.T. existent = 0,597
P.O.T. max. existent L1 = 30,00 %
C.U.T. max. existent L1 = 0,90
R_Hmax. existent = D+P+1E / P+1E+M
P.O.T. max. propus L2' = 40,00 %
C.U.T. max. propus L2' = 1,00
R_Hmax. propus = D+P+1E / P+1E+M
Sc max. = 440,00 mp
Sd max. = 1.265,00 mp

Acceleratia terenului: a_g=0.10g Perioada de colt: T_c=0.7s
Acest proiect este proprietatea S.C. URMA PROIECT S.R.L. si intra sub incidenta legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea si difuzarea fara autorizarea expresa a autorului.

URMA PROIECT

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

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ȘANDOR BOGDAN-VLAD	
	Mun. Zalău, Str. , nr. , jud. Sălaj	
PROIECT NR. 2 / 2023	PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI Amplasament: Zalău, str. Szikszai Lajos, nr. 2, jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	

FAZĂ PROIECT
P.U.Z.

SCARA
1:500

Planșa U02

PLAN DE SITUAȚIE
POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA



ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

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

CIF: RO427320

Sediu social: Bucuresti, Calea Victoriei nr. 35, 010061, Sector 1,

Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA

Divizia RETEA ACCES ROMANIA

Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA

Compartimentul INVENTAR DE RETEA

Cluj-Napoca, str.O.Petrovici, nr.2, tel.0264_404229

Data:26.01.2024

Catre : SANDOR BOGDAN VLAD

Adresa : ZALAU, STR. , NR.

SUBIECT: AVIZ TEHNIC FAVORABIL nr.11

Ca răspuns la solicitarea dvs. PCUe 403990 privind eliberarea avizului de telecomunicații pentru proiectul :

PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICILOR URBANISTICI
LOCALITATEA ZALAU, STR.SZIKSZAI LAJOS, NR.2, conform documentației depuse, vă comunicăm următoarele:

In zona de interes pe care urmeaza sa se construiasca obiectivul menționat, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nu are amplasate rețele si echipamente de comunicatii care să fie afectate de lucrarile de construire.

Avand în vedere această situație, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. este de acord cu executia lucrarilor proiectate conform documentatiei prezentate.

- Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv,proiectate in afara perimetrului studiat,beneficiarul va obtine avizul ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A, in baza unei documentatii tehnice de specialitate. Pentru orice alte lucrări se va solicita un alt aviz.

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

Avizul a fost achitat cu RTCO / O.P din data de 25.01.2024 in valoare de 50 RON+TVA.

Responsabil eliberare Avize Tehnice,
STUPAR MARINELA



LEGENDA

- Limita zona studiata si reglementata
- Limita intravilan
- Limita P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 76/2018
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z.
- Locuire si functiuni complementare propuse
- Zona edificabila
- Acces pe parcela
- Circulatii si platforme private
- Spatii verzi amenajate
- Locuinta unifamiliala (Sp+)P+Ep

BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial raportat la parcelele
inscrise in C.F. nr. 69404 si 69405 Zalau

Sconstruita existenta = 219,00 mp

Sdesfasurata existenta = 657,00 mp

S teren = 570,00 + 530,00 = 1.100,00 mp

P.O.T. existent = 19,900 %

C.U.T. existent = 0,597

P.O.T. max. existent L1 = 30,00 %

C.U.T. max. existent L1 = 0,90

R_Hmax. existent = D+P+1E / P+1E+M

P.O.T. max. propus L2' = 40,00 %

C.U.T. max. propus L2' = 1,00

R_Hmax. propus = D+P+1E / P+1E+M

Sc max. = 440,00 mp

Sd max. = 1.265,00 mp

Acceleratia terenului: a_g=0.10g

Perioada de colt: T_c=0.7s

Acest proiect este proprietatea S.C. URMA PROIECT 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.



URMA PROIECT

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

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR
INVESTIȚIE

ȘANDOR BOGDAN-VLAD
Mun. Zalău, Str. , nr. , jud. Sălaj

PROIECT NR.
2 / 2023

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII
INDICILOR URBANISTICI**
Amplasament: Zalău, str. Szikszai Lajos, nr. 2, jud. Sălaj

ȘEF PROIECT
ing. Ionuț D. MOISI

COORD. R.U.R.
arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

DESENAT
stud. arh. Cristian Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT
P.U.Z.

SCARA
1:500

Planșa U02

**PLAN DE SITUAȚIE
POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ**

NACHHALTIGKEIT IST UNSER ANTRIEB

SC Brantner Environment SRL
Sediul in Cluj Napoca, str. Lalelelor nr. 11
ONRC J12/5826/2021
C.I.F. RO3749070
Punct de lucru Zalau
Str. Corneliu Coposu nr. 3 Corp B, Parter
Nr. 489 din 25.01.2024

C A T R E,

PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU,

Urmare cererii de eliberare a avizului pentru obiectivul ” **PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICILOR URBANISTICI** ” (conform C.U NR. 602/27.06.2023) ce urmeaza a fi executat in Judetul Salaj, Municipiului Zalau, **Str. Szikszai Lajos nr. 2** de catre beneficiar **SANDOR BOGDAN VLAD** cu domiciliul in **Judetul Salaj, Municipiul Zalau, Str. nr.** se elibereaza prezentul:

AVIZ DE PRINCIPIU

Cu respectarea urmatoarelor conditii:

Dupa obtinerea autorizatiei de construire, pentru obiectivul de mai sus:

1. Beneficiarul se obliga la incheierea contractului (contractelor) de prestari servicii de salubritare, astfel incat prin serviciile contractate sa evacueze toate deseurile rezultate din constructii si activitati conexe;
2. Se va evita depozitarea deseurilor rezultate pe caile de comunicatii (trotuare sau carosabil), pe zonele verzi , in incinta ghenelor de gunoi si in containere destinate deseurilor municipale;
3. Precolectarea deseurilor se va face in saci, daca dimensiunile deseurilor permit acest lucru sau in containere inchiriate – in alte cazuri;
4. La finele fiecarei faze de lucrare, va fi anuntat operatorul serviciilor de salubritare, pentru colectarea deseurilor rezultate in urma executiei lucrarilor de constructii (tel. 0360100305).

Director,
Fratila Andrei





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare
Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sălaj

Str. Corneliu Coposu, nr. 77,
Zalău, Sălaj, România
CIF 29513810
www.anif.ro

Tel. 0260.662.787
Fax. 0260.617.786
salaj@anif.ro



Nr.16/01.02.2024

Către Șandor Bogdan-Vlad,
municipiul Zalău, str. _____, nr. _____, județul Sălaj

Ref. : Aviz tehnic ANIF pentru întocmire P.U.Z. pentru proiectul „ Plan Urbanistic Zonal în vederea modificării indicilor urbanistici”

În urma analizării documentației depusă la Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de IF Sălaj, Tel.0260-662787, e-mail:salaj@anif.ro, cu nr. 13 din 25.01.2024 prin care solicitați avizul tehnic ANIF pentru proiectul „Plan Urbanistic Zonal în vederea modificării indicilor urbanistici”, precizăm următoarele :

- suprafața pentru care se solicită modificarea indicilor urbanistici este de 530,00 mp și este situată în intravilanul municipiului Zalău, jud.Sălaj;
- suprafața de 530,00 mp este teren proprietate privată a numitului Șandor Bogdan-Vlad conf. CF69405, nr. cad.69405. Prin PUZ se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic, toate conform legislației în vigoare, pentru construcții ce se vor realiza în zona studiată(Locuințe -Subzona locuințelor individuale și semicolective cu densitate redusă).

Suprafața de 530,00mp constituie capacitate de combatere a eroziunii a solului în amenajarea „CES Apărare Oraș Zalău”- cod amenajare 523, aflată în administrarea ANIF Filiala Teritorială de IF Sălaj.

Față de cele de mai sus se emite avizul tehnic ANIF pentru întocmire PUZ și este de acord cu avizarea prevederilor din proiectul de mai sus, respectând următoarele condiții:

- 1.Conform prevederilor Ord. 1056/2018, introducerea în intravilan a terenurilor agricole și a celor cu îmbunătățiri funciare se face prin PUG sau PUZ;
- 2.Conform art. 82 din Legea 138/2004 cu modif. și compl. ulterioare; „Împiedicarea prin violență sau amenințare a specialistului împuternicit în condițiile legii (Ordinul MADR nr. 946/2014), cu inspecția infrastruct. de îmbunătățiri funciare sau cu efectuarea de lucrări de exploatare, întreținere și reparații ale acestei infrastructuri de a-și îndeplini atribuțiile se pedepsește cu închisoare de la 6 luni la 3 ani sau cu amendă ”;

Pagina1/2

3.Faptele prevăzute la art.83 alin (1), lit. a - k din Legea 138/2004 cu modificările și completările ulterioare constituie contravenție la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform prevederilor alin. 2 și 3 din articolul de mai sus.

4.Distrugerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal .

5.La realizarea investițiilor beneficiarul va reveni cu documentație pentru Avizul tehnic ANIF în vederea stabilirii zonelor de protecție și a altor condiții specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare.

Prezentul Aviz tehnic ANIF pentru întocmire PUZ în zonă amenajată cu lucrări de îmbunătățiri funciare, are valabilitate 24 luni de la data emiterii, numai dacă sunt respectate condițiile impuse și nu ține loc de Aviz tehnic ANIF pentru obținerea Autorizației de Construire.

Cu stimă,

Director ,
Mariana-Dana CRIȘAN



pagina 2/2

Delgaz Grid SA, Gaz Cluj Napoca Decebal 93-95 400205 Cluj Napoca

BOGDAN-VLAD SANDOR

AVIZ DE PRINCIPIU

214522460/29.01.2024

Stimate domnule/doamnă BOGDAN-VLAD SANDOR,

Urmare a solicitării dumneavoastră 214520872 din 25.01.2024 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICIILOR URBANISTICI din localitatea ZALAU, strada SZIKSZAI LAJOS, numarul 2 județ SJ

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni pana la 29.01.2025 .

Cu respect,
Chetan Ruben Daniel
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Cluj



Manager Racordare
Florin-Traian Mindear



Delgaz GRID SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Cluj Napoca Decebal 93-95
400205 Cluj Napoca

www.delgaz.ro

Florin-Traian Mindear

0749133690
florin-traian.mindear@delgaz-
grid.ro

Abreviere: Cluj

Președintele Consiliului de
Administrație

Volker Raffael

Directori Generali
Cristian Secoșan

Mihaela Loredana Cazacu
(Adjunct/Deputy)

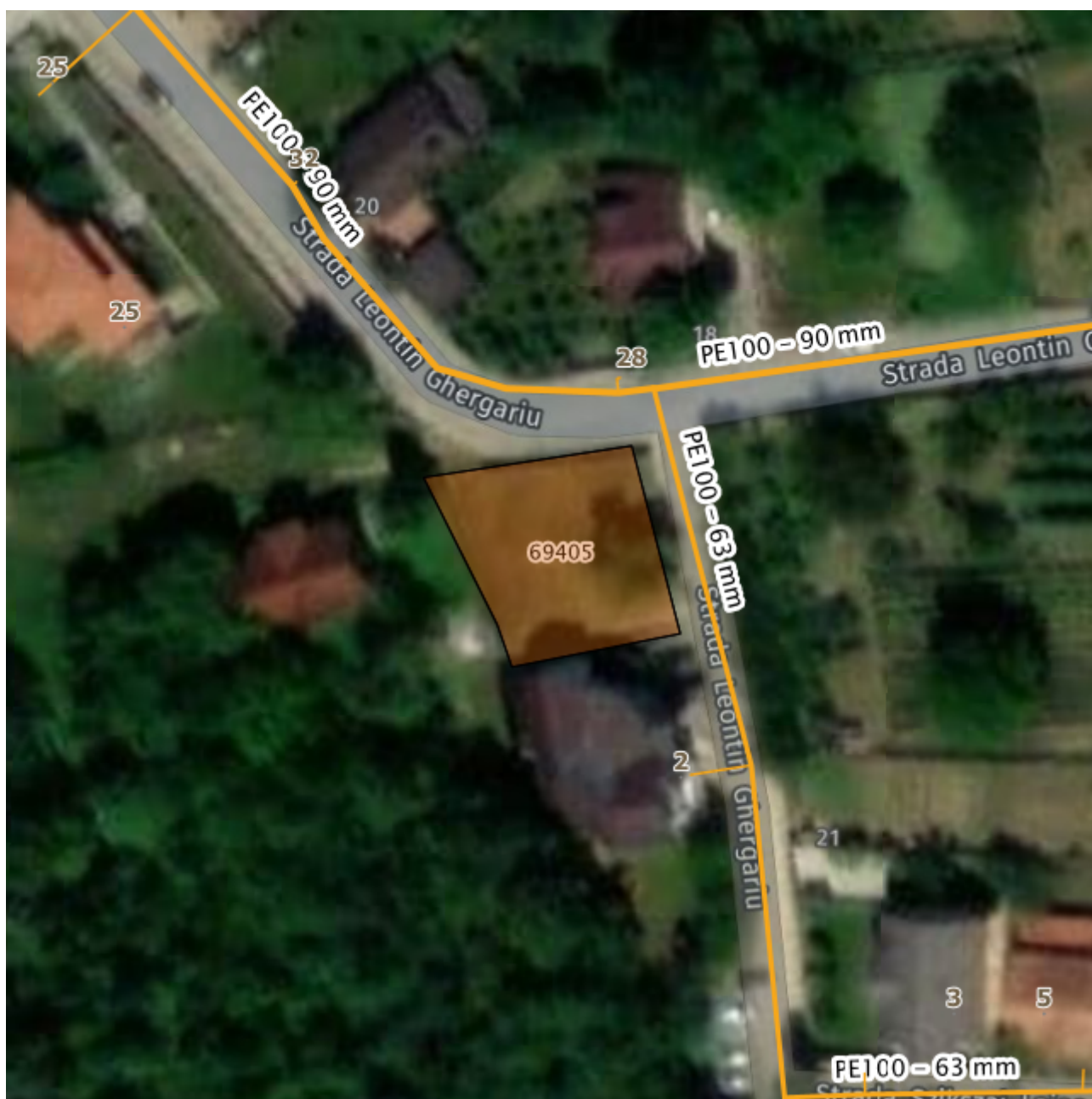
Anca Liana Evoi

(Adjunct/Deputy)

Cristian Ifrim (Adjunct/Deputy)

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

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



- Imobil ce face scopul avizului
- Retea in lucru
- Retea Presiune Joasa

- Imobile
- Retea Presiune Medie
- Retea Presiune Redusa

Prezentul plan însoțește avizul nr. 214522460/29.01.2024

Florin-Traian Mindear



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Zalău

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Zalău
Str. Mihai Viteazu, Nr. 79, 450099, Zalău, Jud. Salaj

Tel: +40 260 605 702

Fax: +40 260 605 704

office.salaj@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14319574

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J31/59/2002

www.distributie-energie.ro

Către BOGDAN VLAD SANDOR,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 6060240100243 / 26.01.2024 pentru **obiectivul : PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICILOR URBANISTICI** de la **adresa: ZALAU**, sat -, strada **SZIKSZAI LAJOS**, nr. **2**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **450046**, numar cadastral **69405**, județul **SALAJ**.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6060240100243 / 30.01.2024

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelilor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune** -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 26.06.2024**, cu posibilitatea prelungirii cu durată de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **a02** și a Certificatului de urbanism nr. **602 / 27.06.2023**
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Zalău

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Zalău
Str. Mihai Viteazu, Nr. 79, 450099, Zalău, Jud. Salaj

Tel: +40 260 605 702

Fax: +40 260 605 704

office.salaj@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14319574

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J31/59/2002

www.distributie-energie.ro

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

Pe amplasamentul propus nu sunt rețele electrice care aparțin DEE România, Sucursala Zalău

Pentru racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție, este necesar obținerea unui aviz tehnic de racordare, conform reglementărilor legale.

Director Sucursala **ZALAU**
Ing. Ciprian Vlaicu

Sef S.A.R. **ZALAU**
Ing. Danut Marincas

Intocmit
Ilea Augustin



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Zalău

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Zalău
Str. Mihai Viteazu, Nr. 79, 450099, Zalău, Jud. Salaj

Tel: +40 260 605 702

Fax: +40 260 605 704

office.salaj@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14319574

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J31/59/2002

www.distributie-energie.ro

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
"POROLISSUM" AL JUDEȚULUI SĂLAJ



Nesecret
Nr. 947025
din 08.02.2024
Ex. Nr. 1/2

Către,

Domnul Șandor Bogdan-Vlad

Municipiul Zalău, str. , nr , Județul Sălaj

La cererea dumneavoastră, înregistrată la instituția noastră cu nr. 947025 din 25.01.2024, vă comunicăm următoarele:

- Din analiza proiectului rezultă că au fost incluse cerințele prevăzute de actele normative în vigoare privind protecția împotriva incendiilor și protecția civilă și vă emitem ACORD FAVORABIL pentru obiectivul „**Plan urbanistic zonal în vederea modificării indicilor urbanistici**”, amplasat în județul Sălaj, Municipiul Zalău, str. Sziksai Lajos, nr. 2.

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

- Se vor respecta prevederile tuturor reglementărilor specifice în domeniu.

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

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF

Colonel

DOBOCAN Vasile Adrian





INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN SĂLAJ
POLITIA MUNICIPIULUI ZALAU
BIROUL RUTIER

Nr. 240537/ 30.01.2024
Ex. nr. __/2
Nr. ex. red. 2

AVIZ DE PRINCIPIU Nr. = 14 =

Plan Urbanistic Zonal în vederea modificării indicilor urbanistici

AMPLASAMENT : Mun. Zalău, str. Szikszai Lajos, nr. 2, jud. Sălaj

OBIECTUL LUCRĂRII : Plan Urbanistic Zonal în vederea modificării indicilor urbanistici

PERIOADA DE EXECUTIE STABILITA :

PRELUNGIREA VALABILITĂȚII AVIZULUI

DATA : L. S. _____

EXECUTANTUL LUCRĂRII: Șandor Bogdan-Vlad

RESPONSABIL LUCRARE:

Moisi Ionuț – cu domiciliul în mun. Zalău, str. _____, nr. _____, jud. Sălaj

C.I.-

Telefon: 0743/788337

ATENȚIE, AVIZUL NU ESTE VALABIL :

- IN CAZUL SCHIMBĂRII RESPONSABILULUI DE LUCRARE
- IN CAZUL SCHIMBĂRII CONDIȚIILOR TEHNICE DE EXECUTIE A LUCRĂRII

Lucrarea va fi semnalizată în conformitate cu prevederile din Regulamentul pentru aplicarea OUG 195/2002/Rep., Normele metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și / sau pentru protejarea drumului și cu Instrucțiunile comune M.I.- M.T. nr.1112/411, publicat în MO nr.397 din 24.08.2002.

PRECIZARI : Avizăm proiectul în conformitate cu documentația depusă, urmând ca în momentul începerii executării lucrării, să se solicite obținerea avizului pentru lucrări.

ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Comisar-șef de poliție

OLTEAN BOGDAN-DANIEL

Responsabil de lucrare

Î. ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI ZALĂU

Comisar-șef de poliție

LUPU FLORIN-CRISTIAN



Zalău, strada Tudor Vladimirescu nr.16 A
Telefon 0260 661285, int. 20219 ; fax 0260611235
Email politia.zalau@sj.politiaromana.ro



e-mail: dspsalaj@artelecom.net
Tel/fax: 0260/662550; 662717
www.aspsalaj.ro

MUN. ZALAU, STR. ION NECULCE, NR.6, JUD. SALAJ

Intocmit: SL
2 ex.



MINISTERUL MEDIULUI
APELOR ȘI PADURILOR



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APA SOMEȘ-TISA



SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR SĂLAJ
Nr. 321/CFM/19.2.2024

Către: SANDOR Bogdan-Vlad,
str. [redacted] mun. Zalău, jud. Sălaj

Spre știință: Administrației Bazinale de Apă Someș-Tisa
Referitor: solicitare „punct de vedere „PUZ în vederea modificării indicilor urbanistici”, str.
Szikszai Lajos, nr. 2, mun. Zalău, titular ȘANDOR Bogdan-Vlad

Urmare analizării solicitării dumneavoastră înregistrată la Sistemul de Gospodărire a Apelor Sălaj cu nr. 321/25.1.2024, de eliberare a unui punct de vedere privind necesitatea emiterii avizului de gospodărire a apelor pentru obiectivul menționat mai sus, pentru care Primarul mun. Zalău a emis Certificatul de urbanism nr. 602/27.06.2023, în condițiile în care, în cadrul planului nu sunt prevăzute *lucrări care se construiesc pe ape sau în legătură cu apele*, menționate în Secțiunea a 4-a din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare (art. 48 și art. 54);

vă comunicăm faptul că, în conformitate cu prevederile Ord. MAP nr. 828/04.07.2019, privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare, retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, a Normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizării, precum și a Conținutului-cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, Anexa nr. 2, art. 6, doar „planurile care conțin proiecte ce vor fi realizate pe ape sau în legătură cu apele” se reglementează prin aviz de gospodărire a apelor, în concluzie nu avem obiecții privind realizarea proiectului.

Cu respect,

DIRECTOR SGA SĂLAJ,

ing. Cristian CRISAN



exp. nr. 1

Adresa de corespondență
str. Corneliu Coposu, nr.91, C.P. 450141, Zalău, jud. Sălaj
Tel./Fax: +40 260 612 350
Fax: +40 260 616 970
Email: sgasj@dast.rowater.ro

Cod Fiscal: 18288802
Cod IBAN: RO37 TREZ 5615 0170 1X00 7843

Pagina 1/2

Decese

Cu adâncă durere în suflet, anunțăm plecarea la cele veșnice, după o grea suferință de peste un an, a celui care a fost dragul nostru soț,

MIHAIU FLOREA

81 ani

Ne rugăm lui Dumnezeu să-i dăruiască odihnă veșnică!

Ceremonia de înmormântare va avea loc azi, 15.01.2024, la ora 14:30, la Capela Cimitirului din Zalău.

Familia îndoliată!

Un gând de alinare și sincere condoleanțe prietenei noastre, Lenuța Mihaiu, în aceste clipe deosebit de grele când se desparte pentru totdeauna de soțul drag,

MIHAIU FLOREA

Dumnezeu să-l odihnească!

Maria Avram cu familia

Suntem alături de doamna Lenuța Mihaiu, fostă colaboratoare a ziarului Graiul Sălajului, în aceste momente de mare tristețe și durere pricinuite de trecerea în ne-ființă a soțului său,

MIHAIU FLOREA

Dumnezeu să-l ierte și să-l odihnească!

Colectivul Redacției Graiul Sălajului

MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR

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

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Zalău anunță intenția de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ): „PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI” pentru imobilul format din teren proprietate privată a dlui. Șandor Bogdan Vlad, situat în intravilanul Municipiului Zalău, Str. Szikszai Lajos, Nr. 2, C.F. nr. 69405, Nr. cad. 69405, în suprafață totală de 530,00mp.

INIȚIATOR/BENEFICIAR PUZ: ȘANDOR BOGDAN VLAD

Conform P.U.G. aprobat prin HCL 98 din 27.04.2023 amplasamentul este situat în zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – în vederea „MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI” - situat în Zalău, strada Szikszai Lajos, nr. 2, C.F. Nr. 69405, Nr. cad. 69405. POTmax= 40%, CUTmax=1,00, Regim de înălțime D+P+E/ P+1E+M, H_{max.streasina/atic}=+7,00m.

Observațiile, opiniile și sugestiile se pot depune în scris la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău sau pe adresa de email primaria@zalausj.ro, până în data de 01.02.2024 iar răspunsurile la acestea se vor publica pe site-ul oficial al instituției (www.zalausj.ro – secțiunea Urbanism) până în data de 15.02.2024.

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

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

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

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

VICEPRIMAR
Teodor BĂLĂJEL

ARHITECT ȘEF
arh. Vlad-Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

Oferte

Îngrijesc bătrâni.
Vând apartament 3 camere.
Telefon 0743892530.

Taloane

Închiriez garaj pe C. Coposu,
lângă Permanență. Telefon 0740
053522.

Vând livadă de pruni, 50 ari.
Telefon 0740306888.

Vând teren 98 ari, Mirșid,
front la stradă 87 m. Telefon
0260615236, 0773 946496

Vând iepuri pitici cap de leu
50 lei,rex pitic 70 lei. Telefon
0748209551.

Vând casă și grădină , Plesca,
comuna Cizer. Telefon 0745
191236.

Vând apartament 4 camere cu
garaj, Stadion. Telefon 0260
612544.

Vând jgheaburi și burlane
tablă, ferestre din lemn. Telefon
0747 833514.

Vând cărți vechi și noi limba
maghiară și timbre filatelice cla-
sice. Telefon 0748802270.

Vând apartament 4 camere, li-
ving 90 mp, 2 băi, garaj, 2 beciuri.
Telefon 0744 514683.

Vând apartament în casă du-
plex, zona Sărmaș. Telefon 0742
707020.

ANUNȚURI ONLINE

graiulsalajului.ro/
paydemic-anunturi

Angajări

SC PATISERIA ERBLINI SRL
angajează trei brutari, condiții
vorbitori engleză-sârbă. Telefon
0744 583584.

SC TOTAL AS DG SRL anga-
jează 5 (cinci) ajutoari de ospătari,
1 manipulant și 1 lucrător bucătă-
rie cunoscători de limba engleză.
Telefon 0260 615683.

HOTEL GRIFF angajează bu-
cătar și ospătar.
Experiența constituie avantaj.
CV uri la Hotel Griff, str. Crișan,
nr.21.

Restaurant BRASS angajează
bucătar și barman-ospătar.
Telefon 0747 112405.

Vânzări
autoturisme

SC RRESTEM LOHI SRL an-
gajează un brutar, condiții : vor-
bitor limba engleză, sârbă.
Telefon 0744 583584.

SC STÂNCUȚA SRL , Româ-
nași nr. 259, Sălaj, scoate la vân-
zare un autoturism Hyundai
Santa Fe, 2007. Detalii la telefon
0740 315451.

Vând FORD FOCUS 1,8 D,
ITP, asigurare, rovinietă. Telefon
0755 820494.

Cumpărări

Cumpăr terenuri.
Telefon 0740 876853.

Vânzări
diverse

Vând baloți fân, lucernă, paie.
telefon 0756 618962.

Vând vin de casă, roșu, din vie
personală, nestropită, 6 lei/l, 200
l. Telefon 0745 275893.

Vând scroafe gestante la preț
de porc gras, scrofițe, toate la
ochi. Telefon 0728484241.

UNIVERSAL CO ZALĂU
ANGAJEAZĂ

• instalator

• sudor

• electrician

• electromecanic

CV- urile se trimit pe adresa de
mail: robert.deac@unisys.ro.
Informații suplimentare la
telefon 0740882422.

Absolvenții premiați la olimpiade, admiși la liceu fără Evaluare Națională



✎ **Andreea Mureșan**

Elevii premiați la olimpiadele naționale sau la competiții internaționale se pot înscrie și în acest an la liceu fără să mai susțină examenul de Evaluare Națională. Opțiunea a fost valabilă și în ultimii doi ani, însă Ministerul Educației a pus în consultare publică, conform procedurii, metodologia de înscriere la liceu pentru anul școlar 2024-2025.

„Oferta” este valabilă pentru elevii care au obținut, pe parcursul gimnaziului premiul I la etapa națională a olimpiadelor școlare organizate și finanțate de Ministerul Educației sau premiile I, II sau III la competiții internaționale recunoscute de Ministerul Educației.

„Absolvenții din seria curentă care doresc să participe la admiterea în învățământul liceal, învățământ profesio-

nal și învățământ dual, pentru anul școlar 2024-2025, pe baza performanțelor deosebite obținute la olimpiadele naționale sau la competițiile internaționale, pe parcursul gimnaziului, pot participa la procesul de înscriere în clasa a IX-a, într-un singur județ, fără susținerea evaluării naționale, fără susținerea probelor de aptitudini, respectiv a probelor de verificare a cunoștințelor de limbă modernă sau maternă și fără a li se calcula media de admitere”, se precizează în documentul MEN.

Înscrierea în clasa a IX-a a absolvenților menționați se realizează peste numărul maxim de elevi în formațiunile/clasele de elevi în baza Listei privind corespondența specificului olimpiadei naționale/ competiției internaționale cu filiera/ profilul/ specializarea/ domeniul de pregătire profesională.

Documentele necesare absolventului de gimnaziu pentru înscrierea la liceu sau școala profesională sunt: cerere pentru înscrierea în învățământul liceal/ învățământul profesional și învățământul dual, pentru anul școlar 2024-2025, pe baza performanțelor deosebite obținute cu exprimarea unei opțiuni privind filiera/ profilul/ specializarea/ domeniul de pregătire profesională și unitatea de învățământ liceal; documentele doveditoare ale premiilor obținute, în original și în copie; cartea de identitate (dacă este cazul) și certificatul de naștere, în copie certificată „Conform cu originalul” de către persoana din comisie investită cu astfel de competențe; foaia matricolă pentru clasele a V-a – a VIII-a (cu calculul mediei generale) și fișa medicală, în original și în copie.

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Zalău anunță intenția de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ): „**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI**” pentru imobilul format din **teren proprietate privată a dlui. Șandor Bogdan Vlad**, situat în intravilanul Municipiului Zalău, Str. Szikszai Lajos, Nr. 2, C.F. nr. 69405, Nr. cad. 69405, în suprafață totală de 530,00mp.

INIȚIATOR/BENEFICIAR PUZ: ȘANDOR BOGDAN VLAD

Conform P.U.G. aprobat prin HCL 98 din 27.04.2023 amplasamentul este situat în zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – în vederea „MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI” - situat în Zalău, strada Szikszai Lajos, nr. 2, C.F. Nr. 69405, Nr. cad. 69405. POTmax=40%, CUTmax=1,00, Regim de înălțime D+P+E/ P+1E+M, H_{max}.streasina/atic=+7,00m.

Documentația cu propunerile preliminare se poate consulta la Direcția Urbanism – Arhitect Șef, în zilele de marți, miercuri și joi între orele 12⁰⁰-13³⁰. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este ing. Lupou Ioan, consilier în cadrul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, tel. 0260-610550, int. 137.

Observațiile, opiniile și sugestiile se pot depune în scris la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău până în data de **14.03.2024**, dată la care se va organiza o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză, ce va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Zalău, începând cu orele 14⁰⁰.

Răspunsurile la eventualele observații sau sugestii se vor publica pe site-ul oficial al instituției (www.zalausj.ro – secțiunea Informații Publice/Urbanism) până în data de **28.03.2024**.

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

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

- implicarea publicului în etapa aprobării PUZ, prin publicarea în presa locală și pe site-ul propriu a anunțului referitor la aprobare PUZ, însoțit de textul integral al proiectului de hotărâre și referatul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ – posibilitatea permanentă a publicului de a exprima sesizări referitoare la aplicarea planurilor de urbanism adoptate.

Toate etapele menționate vor respecta termenele prevăzute de legislația în vigoare și de *Regulamentul Local de Informare și Consultare a Publicului cu Privire la Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism* aprobat cu HCL. 97 din 19.04.2019 și completarea regulamentului aprobată cu HCL 161 din 30.05.2019.

VICEPRIMAR
Teodor BĂLĂJEL

ARHITECT ȘEF
arh. Vlad-Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

Europarlamentarul Daniel Buda: Trebuie să sprijinim Ucraina, dar trebuie să protejăm și fermierii noștri!



✎ **Alina Rad**

Europarlamentarul sălăjean Daniel Buda susține sprijinirea Ucrainei de către forurile europene dar subliniază, în același timp, că este obligatorie protejarea fermierilor. În acest context, sălăjeanul a propus, în Comisia Europeană, extinderea listei pentru produsele care fac obiectul clauzei de salvagardare.

„Comisia propune reinnoirea măsurilor comerciale pentru Ucraina. Având în vedere creșterea semnificativă a importurilor produselor agricole din Ucraina către Uniunea Europeană, am propus o serie de amendamente prin care am adăugat cerealele, semințele oleaginoase, uleiul și mierea la cauza de salvagardare. Inițial, Comisia Europeană a propus ca doar ouăle, zahărul și carnea de pasăre să fie incluse în Regulament.

Este important să se introducă o garanție automată pentru cereale, semințe oleaginoase, ouă, carne de pasăre, zahăr și produse din miere, care este activată dacă cantitățile importate în temeiul prezentului regulament depășesc media aritmetică a cantităților în 2021, 2022 și 2023, prin reintroducerea cotelor tarifare”, spune Daniel Buda.

În plus, europarlamentarul sălăjean a propus modificarea Regulamentului în așa fel încât Comisa să poată lua măsuri în privința oricărui alt produs originar din Ucraina care afectează negativ piața Uniunii sau orice piață a unui stat membru.

„Trebuie să sprijinim Ucraina, dar trebuie să protejăm și fermierii noștri”, a conchis Daniel Buda.

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 120 / 2024

Întocmit astăzi, **19/02/2024**, privind cererea **4278** din **26/01/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: ȘANDOR BOGDAN-VLAD

2. Executant: Bogdan Vlad-Catalin

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan urbanistic zonal in vederea modificarii indicilor urbanistici (solicitare in conformitate cu certificatul de urbanism nr. 602 din 27.06.2023)

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
20	25.01.2024	act administrativ	PFA Bogdan Vlad Catalin
20	25.01.2024	inscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin
602	27.06.2023	act administrativ	Municipiul Zalău
20	25.01.2024	inscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 120 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Documentele predate sunt cele prevazute in Regulamentul de avizare, receptie si inscrierea in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin Ordinul 600/2023, anexa nr.25 .
Documentatia indeplineste conditiile de executie impuse de Legea Cadastrului si a Publicitatii Imobiliare nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare si Regulamentul de avizare, receptie si inscrierea in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin Ordinul 600/2023, anexa nr.25.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
69405	Avertizare	Receptia 3563237: Imobilul TR-56-1 se suprapune cu terenul 69405 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 3563237: Imobilul TR-56-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
BIANCA EMBER

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal
de recepție nr.120/ 19.02.2024

Aviz geotehnic preliminar

Proiect:

**”PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA
MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI”**

Amplasament:

Oraș Zalău, Str. Szikszai Lajos, nr. 2, jud. Sălaj

Beneficiar:

ȘANDOR BOGDAN-VLAD

Faza:

P.U.Z.

Proiectant general:

S.C. URMA PROIECT 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 – 7 buc.

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

Întocmit,

Ing. geolog Alexandra Andreka



AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR

Prezentul aviz geotehnic preliminar 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 074-2022.

III. DATE INTRODUCTIVE

Proiect: **”PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII
INDICILOR URBANISTICI”**

Beneficiar: **ȘANDOR BOGDAN - VLAD**

Amplasament: **Str. Szikszai Lajos, nr. 2, oraș Zalău, jud. Sălaj**

Proiectant general: **S.C. URMA PROIECT S.R.L.**

Faza: **P.U.Z.**

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.

Relieful colinar al Depresiunii Zalăului are o altitudine cuprinsă între 200-500 m.

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

VI. CERCETAREA TERENULUI

Pentru obținerea datelor necesare avizului geotehnic, s-au executat **3 foraje geotehnice (F1-F3)**, cu adâncimi de 6,00 - 7,00 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 35mm.

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

Prin forajele executate s-au determinat următoarele stratificații:

● **Foraj F1:**

$\pm 0,00 \div -0,50$ m strat vegetal și umplutură

$-0,50 \div -1,60$ m argilă prăfoasă nisipoasă galben cenușiu ruginie, cu oxizi de Mn, consistentă

$-1,60 \div -5,30$ m argilă prăfoasă nisipoasă galben cenușiu ruginie, consistentă, cu intercalații de lentile de nisip

$-5,30 \div -7,00$ m argilă prăfoasă galben cenușiu ruginie, vârtoasă

NH – Nivelul suprafreatic/infiltrații s-a interceptat la cota -2,50 m.

Proba F1/P1– Ad. 1,20-1,50 m

Proba F1/P2– Ad. 2,50-2,80 m

Proba F1/P3– Ad. 5,30-5,60 m

● **Foraj F2:**

$\pm 0,00 \div -0,80$ m strat vegetal și umplutură

$-0,80 \div -3,00$ m argilă prăfoasă nisipoasă galben cenușiu ruginie, cu oxizi de Mn, consistentă

$-3,00 \div -6,00$ m argilă prăfoasă galben cenușiu ruginie, vârtoasă

NH – Nivelul suprafreatic/infiltrații s-a interceptat la cota -2,00 m.

Proba F2/P1– Ad. 1,80-2,10 m

Proba F2/P2– Ad. 3,00-3,30 m

● **Foraj F3:**

$\pm 0,00 \div -0,50$ m strat vegetal și umplutură

$-0,50 \div -2,00$ m argilă prăfoasă nisipoasă galben cenușiu ruginie, cu oxizi de Mn, consistentă

$-2,00 \div -6,00$ m argilă prăfoasă galben cenușiu ruginie, vârtoasă

NH – Nivelul suprafreatic/infiltrații s-a interceptat la cota -2,00 m.

Proba F3/P1– Ad. 1,20-1,50 m

Proba F3/P2– Ad. 2,00-2,30 m

VII. CONCLUZII

- **Terenul de fundare**

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

- **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	Denumire strat	$\bar{P}_{conv}$ (kPa)
F1/P1	Argilă prăfoasă nisipoasă, consistentă	240
F1/P2	Argilă prăfoasă nisipoasă, consistentă	280
F1/P3	Argilă prăfoasă, vârtoasă	320
F2/P1	Argilă prăfoasă nisipoasă, consistentă	300
F2/P2	Argilă prăfoasă, vârtoasă	320
F3/P1	Argilă prăfoasă nisipoasă, consistentă	310
F3/P2	Argilă prăfoasă, vârtoasă	350

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

- **Seismicitatea:**

Conform normativului P100-1-2013 zona oraşului Zalău are **coeficienţii $a_g=0,10g$ şi $T_c=0,70$ s**,

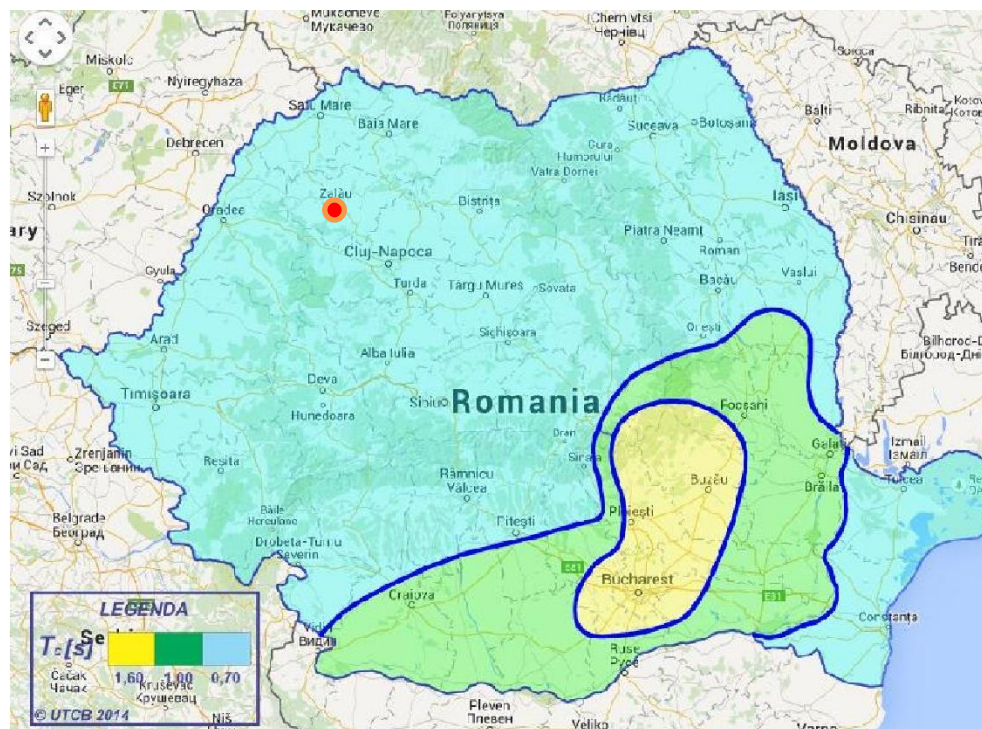


Fig. 2 – Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns T_c

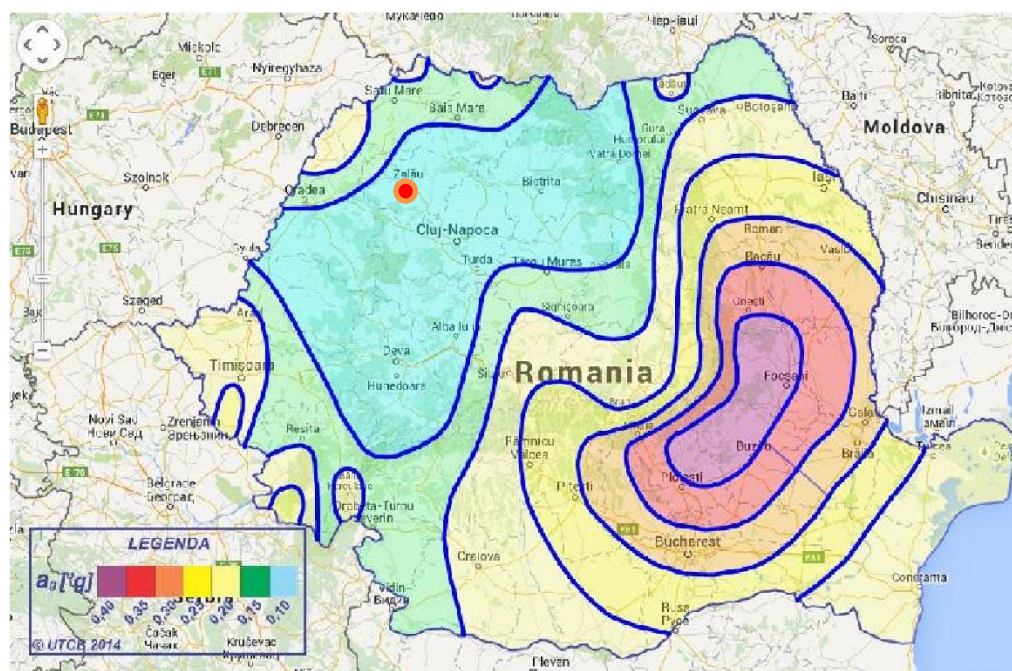


Fig. 3 – Zonarea valorilor de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare a_g având $IMR=225$ ani şi 20% probabilitate de depăşire în 50 de ani

Conform normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP 074/2022, 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: 10 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.

IMAGINI DIN TEREN



FORAJ F1



FORAJ F2



FORAJ F3

Tabel cu clasificarea pământurilor cu umflări și contracții mari						
Extras din NP 126:2010	Caracterizarea P.U.C.M	argila <0,002	indice plasticitate	indice acrivitate	criteriul de plasticitate	umflare libera
		A_{μ} % (<0,002mm)	I_p	$I_A = IP/A_{\mu}$	C_p 0,73(wL-20%)	U_L (%)
	Puțin active	<15	<12	<0,75	$I_p > C_p$	<70
	Cu activitate medie	15-20	12-25	0,75-1,00	$I_p > C_p$	70-100
	Active	20-30	25-35	1,00-1,25	$I_p > C_p$	100-140
	Foarte active	>30	>35	>1,25	$I_p > C_p$	>140

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

Prevederile avizului geotehnic preliminar este aplicabil doar acestui amplasament și numai pentru faza de proiectare PUZ.

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

Întocmit,
Ing. geolog Alexandra Andreica



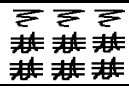
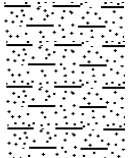
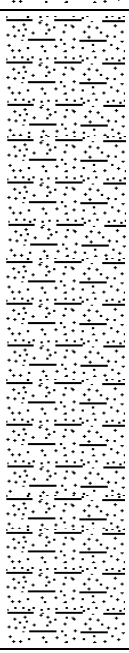
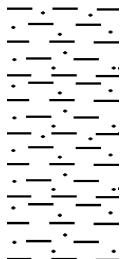
FIȘĂ DE FORAJ (STRATIFICAȚIE) - nr. 1

Proiect: "PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI"

Amplasament: Loc. Zalău, str. Szikszai Lajos, nr. 2, jud. Sălaj

Beneficiar: ȘANDOR BOGDAN-VLAD

FORAJ NR. 1

Stratul nr.	Cota probelor față de ±0,00		Grosimea stratului (m)	Cota apei (NH)	Stratificația	Denumirea stratelor
	Foraj (m)	Nivelul mării				
1	0,50		0,50	Nh=-2,50m 		strat vegetal și umplutură
2	1,60		1,10			argilă prăfoasă nisipoasă galben cenușiu ruginie, cu oxizi de Mn, consistentă
3	5,30		3,70			argilă prăfoasă nisipoasă galben cenușiu ruginie, consistentă, cu intercalații de lentile de nisip
4	7,00		1,70			argilă prăfoasă galben cenușiu ruginie, vârtosă

Întocmit,
Ing. geolog Alexandra Andreica



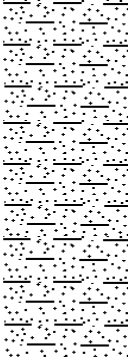
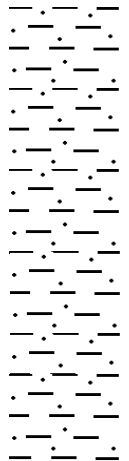
FIȘĂ DE FORAJ (STRATIFICAȚIE) - nr. 2

Proiect: "PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI"

Amplasament: Loc. Zalău, str. Szikszai Lajos, nr. 2, jud. Sălaj

Beneficiar: ȘANDOR BOGDAN - VLAD

FORAJ NR. 2

Stratul nr.	Cota probelor față de ±0,00		Grosimea stratului (m)	Cota apei (NH)	Stratificația	Denumirea stratelor
	Foraj (m)	Nivelul mării				
1	0,80		0,80			strat vegetal și umplutură
2	3,00		2,20	Nh=-2,00m 		argilă prăfoasă nisipoasă galben cenușiu ruginie, cu oxizi de Mn, consistentă
3	6,00		3,00			argilă prăfoasă galben cenușiu ruginie, vârtoasă

Întocmit,
Ing. geolog Alexandra Andreka



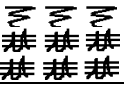
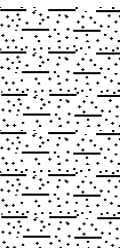
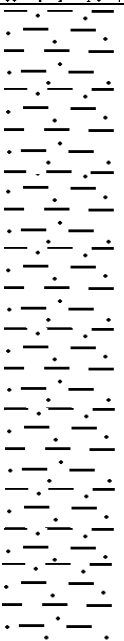
FIȘĂ DE FORAJ (STRATIFICAȚIE) - nr. 3

Proiect: "PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI"

Amplasament: Loc. Zalău, str. Szikszai Lajos, nr. 2, jud. Sălaj

Beneficiar: ȘANDOR BOGDAN - VLAD

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	0,50		0,50			strat vegetal și umplutură
2	2,00		1,50			argilă prăfoasă nisipoasă galben cenușiu ruginie, cu oxizi de Mn, consistentă
3	6,00		4,00			argilă prăfoasă galben cenușiu ruginie, vârtoasă

Întocmit,
Ing. geolog Alexandra Andreka



Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem Altimetric: Marea Neagra 1975

PLAN DE SITUATIE

1:500

U.A.T. - ZALAU - Intravilan

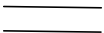
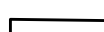
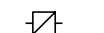
Beneficiar: Sandor Bogdan Vlad

Adresa Imobilului: mun. Zalau, jud. Salaj.

INVENTAR DE COORDONATE STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	632695.555	352027.325
2	632700.590	352025.576
3	632718.150	352016.781
4	632721.910	352041.619
5	632699.519	352047.399

LEGENDA

	IMOBIL STUDIAT		319.00	PUNCT RADIAT
	CURBE DE NIVEL			DRUM
	CONSTRUCTII			CANAL
	FORAJ GEO			CAMIN VIZITARE APA
	CONTOR GAZ			STALP DE ILUMINAT

Situtia Juridica:

Imobilul este inregistrat dupa cum urmeaza:

Teren intravilan, avand categoria de folosinta F(faneata), liber de constructii, inregistrat in C.F. 69405 Zalau, nr. cadastral 69405, cu suprafata masurata de 530 mp.

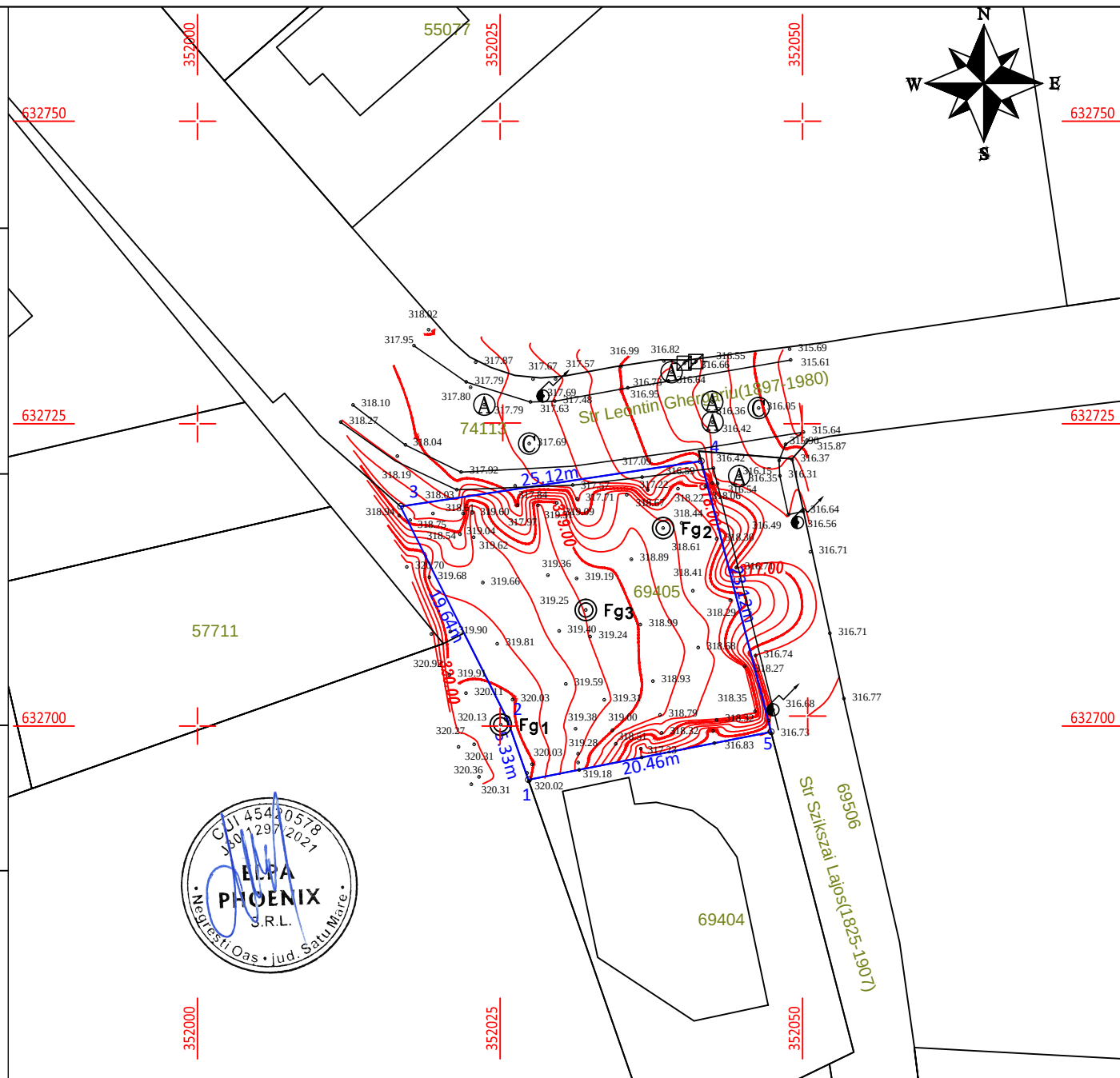
ing. Bogdan Vlad Catalin

RO-SJ-F0121

Data: 31.01.2023

RECEPTIONAT

Semnatura si stampila
Data



FOAIE DE GARDĂ**PROIECTANT
GENERAL****URMA PROIECT S.R.L.**

Zalău, Str. Cloșca, Nr. 2, jud. Sălaj

e-mail: urma.proiect@yahoo.com

Tel: 0743.78.83.37

**PROIECTANT DE
SPECIALITATE****S.C. CARMA PROIECT S.R.L.****Arh. CARMEN NĂDĂȘAN**

Tel. 0744331157

TITLU PROIECT**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII
INDICILOR URBANISTICI****AMPLASAMENT**

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Szikszai Lajos, nr. 2

**BENEFICIAR/
PROPRIETAR****ȘANDOR BOGDAN-VLAD**

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Nr. Crt.	Nume și prenume	Calitate	Specialitatea corespunzătoare	Semnătura și parafa
1	Ionuț-Dumitru MOISI	Inginer C.C.I.A.	Șef proiect/ Avizare	
2	Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	Arhitect MEMBRU R.U.R. 	Reglementări urbanistice	
3	Vlad Adrian PRUNEA	Arhitect	Redactare RLU	
3	Vasile PRODAN	Inginer	Reglementări edilitare	
4	Vlad Cătălin BOGDAN	Topograf autorizat Aut. Seria RO-SJ-F Nr. 0121	Topografie și cadastru	
5	Alexandra ANDREKA	Inginer geolog	Studiu geotehnic	
6	Cristian-Andrei MOISI	Student Arhitect	Desenat	



CUPRINS

CAPITOL A.....	PIESE SCRISE
1	
LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR	3
CUPRINS.....	4
VOLUMUL I.	MEMORIU GENERAL
6	
1 INTRODUCERE	6
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	6
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII.....	7
1.2.1 Solicitări ale temei program	7
1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată.....	8
1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	8
1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.	8
1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.	8
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	9
2.1 EVOLUȚIA ZONEI.....	9
2.1.1 Date privind evoluția zonei	9
2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, reționate cu evoluția localității	9
2.1.3 Potential de dezvoltare.....	9
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	9
2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității.....	9
2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.	9
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	10
2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale	10
2.4 CIRCULAȚIA	11
2.4.1 Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz	11
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	11
2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere	11
2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriană	12
2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare.....	12
2.4.6 Lucrări propuse, în limita zonei studiate	13
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	13
2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....	13
2.5.2 Relaționări între funcțiuni.....	14
2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit.....	14
2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit	14
2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine	14
2.5.6 Asigurarea cu spații verzi	14
2.5.7 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine	14
2.5.8 Principalele disfuncționalități.....	14
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ.....	15
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)	15
2.6.2 Principalele disfuncționalități.....	16
2.7 PROBLEME DE MEDIU	16
2.7.1 Relația cadrul-natural – cadru construit	16
2.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....	16
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	19

3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	19
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	19
3.2	PREVEDERI ALE P.U.G.-PLANULUI URBANISTIC GENERAL	20
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	20
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	20
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	20
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	20
3.6.1	Alimentare cu apa	20
3.6.2	Canalizare menajeră.....	21
3.6.3	Alimentare cu energie electrica	21
3.6.4	Alimentare cu agent termic	21
3.6.5	Gospodarie comunala	21
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI	21
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	21
4	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	22
VOLUMUL II.....		REGULAMENT LOCAL DE URABNISM (RLU)
	23	
1	ROLUL RLU.....	23
2	BAZA LEGALĂ	23
3	DOMENIUL DE APLICARE.....	25
4	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	26
5	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	27
6	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	28
7	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	29
8	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	30
9	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	30
10	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI	31
11	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	32
12	GENERALITĂȚI	32
13	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	34
14	SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	37

Volumul I. MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării**

Elaborare **PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI**

- **Amplasament**

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Szikszai Lajos, nr. 2

- **Beneficiar/ Proprietar**

ȘANDOR BOGDAN-VLAD

- **Proiectant general**

URMA PROIECT S.R.L.

CUI 46442671; J31/531/2022;

Zalău, str. Cloșca, nr. 2

E-mail: urma.proiect@yahoo.com; Tel: 0743.78.83.37

Ing. Ionuț Moisi – șef proiect

- **Subproiectanți, colaboratori**

S.C. CARMA PROIECT S.R.L.

Tel. 0744331157

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

- **Data elaborării**

2023-2024

- **Nr. proiect/ faza de proiectare**

Proiect Nr. 2/2023/ 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 **MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul pentru care se solicita reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat în prezent în intravilanul Municipiului Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 98/2023, fiind alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața de **530,00 m²** fiind înscris în Cartea Funciara nr. 69405 având nr. cad. 69405, aflat în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat la intersecția strazilor Szikszai Lajos cu Leontin Ghergariu. Având în vedere că parcela studiată provine dintr-o dezmembrare anterioară a unei alte parcele pe care exista edificată o construcție, indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. se vor raporta la parcela de dinaintea dezmembrării, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările anterioare. Întrucât indicele C.U.T. este aproape de maximul admis, a fost nevoie de elaborarea prezentului P.U.Z.. În prezent, pe parcela studiată, nu există construcții.



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 construcției 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 reglementării și urbanizării zonei studiate.

Problemele urmărite sunt :

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

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

În prezent, terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Zalău, iar conform PUG aprobat prin HCL 98/2023, acesta se afla în ZONA LOCUINTELOR - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU DENSITATE REDUSA (L1). În imediata vecinătate a acestuia există construcții, cu caracter rezidențial (locuințe individuale și locuințe semicollective).

Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, întrucât se afla adiacent zonei de locuințe existente, funcțiunile propuse încadrându-se din punct de vedere urbanistic în cadrul localității.

1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Zalău
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 76/2018
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană Zalău 2016 – 2023
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană Zalău 2024 – 2030
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă la nivelul Municipiului Zalău
- Ortofotoplanuri – furnizate de O.C.P.I. Salaj

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

- Studiul topografic

Pentru evidentiarea amplasamentului s-au executat măsurători topografice.

- Studiul geotehnic

Pentru evidentiarea din punct de vedere geotehnic a amplasamentului s-a întocmit un aviz geotehnic preliminar. Cercetările efectuate pe teren vor pune în evidență natura terenului de fundare din amplasament, datele privind regimul apelor subterane, caracteristici fizico-mecanice ale terenului și aprecieri asupra stabilității generale a amplasamentului.

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

- 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 Stana.

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, terenul studiat se află în intravilanul municipiului Zalău, iar conform PUG aprobat prin HCL 98/2023, acesta se află în ZONA LOCUINTELOR - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU DENSITATE REDUSĂ (L1). În imediată vecinătate a acestuia există construcții, cu caracter rezidențial (locuințe individuale și locuințe semicollective).

2.1.3 *Potențial de dezvoltare*

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

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat în prezent în intravilanul Municipiului Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 98/2023, fiind alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafață de **530,00 m²** fiind înscris în Cartea Funciara nr. 69405 având nr. cad. 69405, aflat în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat la intersecția strazilor Szikszai Lajos cu Leontin Ghergariu.

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

Având în vedere că parcela studiată provine dintr-o dezmembrare anterioară a unei alte parcele pe care există edificată o construcție, indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. se vor raporta la parcela de dinaintea dezmembrării, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările anterioare.

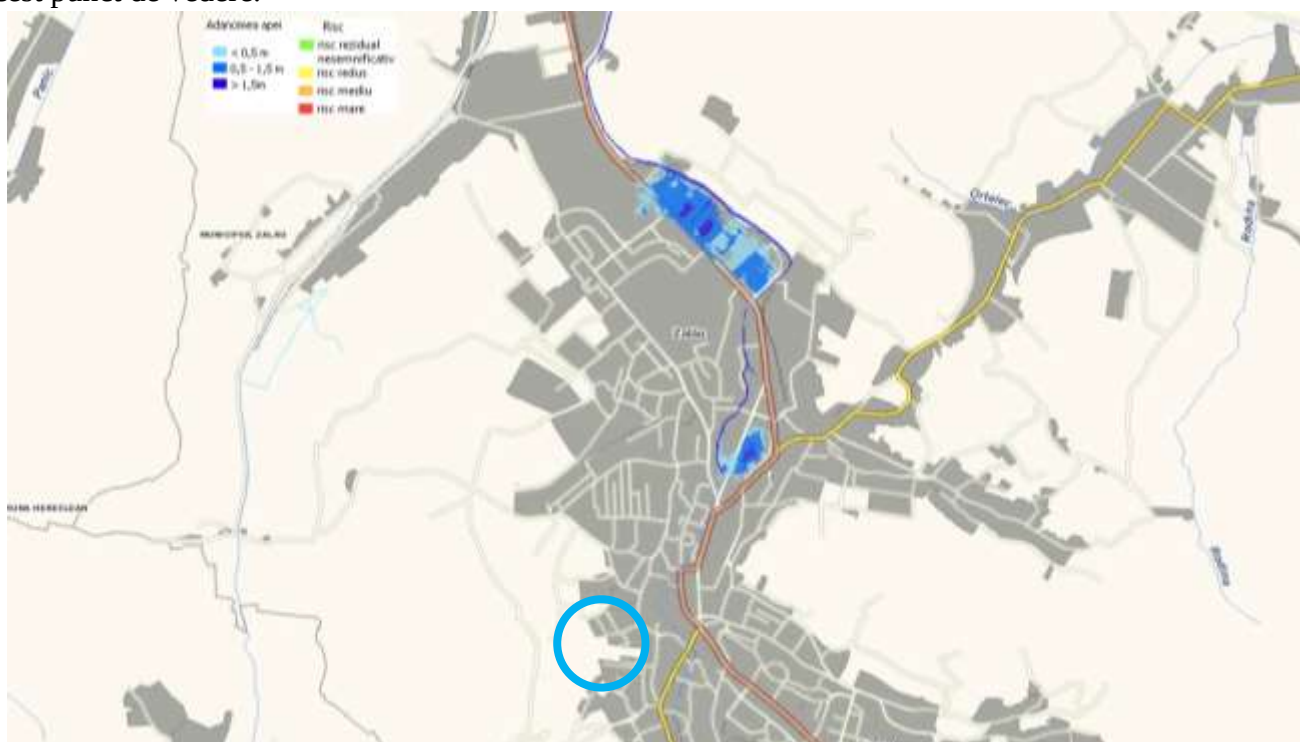
2.3 Elemente ale cadrului natural

2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica: 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, Agrijului, 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 relativă 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 Someș, 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 (maghiara: 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 înșeuarea 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 ocoli cristalinel din Dealurile Silvaniei (Magura Simleului), o ia spre vest, ca apoi să se îndrepte din nou spre nord, traversând defileul epigenetic între localitățile Simleu Silvaniei și Uileacu Simleului, ieșind din județ la Dersida. Râul Crasna își continuă cursul pe teritoriul județului Satu Mare până la ieșirea din țară pe la Berveni, spre Mátészalka, Ungaria, varsându-se apoi în râul Tisa.

Conform hărții de hazard și de risc la inundații, amplasamentul studiat nu prezintă amenințări din acest punct de vedere.



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

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

Tendința generală este de dezvoltare și aliniere la cerințele normelor U.E. privind mediul de viață al populației, dar și dezvoltarea în sectorul comercial, prin atragerea de investitori în zonă. Se cunoaște că pe teritoriul județului există o interferență cu proiectul 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, Sibiu, 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, greutăți în fluanta 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

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

2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere

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

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

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

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

2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare

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

transportului feroviar pentru conectarea municipiului Zalău cu alte orașe mari din România datorită calității deficitare și cantității reduse ale acestui tip de deplasare.

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. Astfel, se propune o secțiune de 8,00 m pentru strada Szikszai Lajos.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, respectându-se prevederile HG nr. 525 și a normelor locale.

Amplasamentul situat în imediata vecinătate a clădirilor va fi amenajat prin trotuare cu dale (pavele). Structura platformelor se va realiza prin asternerea unui strat de balast compactat cu grosimea de 15 cm, după ce în prealabil de pe amplasament a fost decapat stratul vegetal și s-au realizat compactările terenului.

Pavajul se va realiza cu elemente prefabricate cu grosimea de minim 4-6 cm. așezate pe un strat de nisip de 2 cm. grosime.

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

Zonele de carosabil mai pot fi soluționate și prin executarea unui sistem rutier tot cu o infrastructură din piatră spartă și balast peste care să se aplice beton rutier și strat final.

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 incintă obiectivului sunt ape convențional curate conform NTPA002.

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 momentul de față pe terenul de amplasament nu există nici un fel de construcții, acesta fiind ocupat cu spații verzi și împânzit cu vegetație mică și medie.

2.5.2 *Relationari intre functiuni*

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

2.5.3 *Gradul de ocupare al zonei cu fond construit*

In prezent, pe amplasamentul studiat nu exista nici un fel de constructii.

2.5.4 *Aspecte calitative ale fondului construit*

În momentul de față pe terenul de amplasament nu exista nici un fel de constructii, acesta fiind ocupat cu spații verzi și împânzit cu vegetație mică și medie.

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

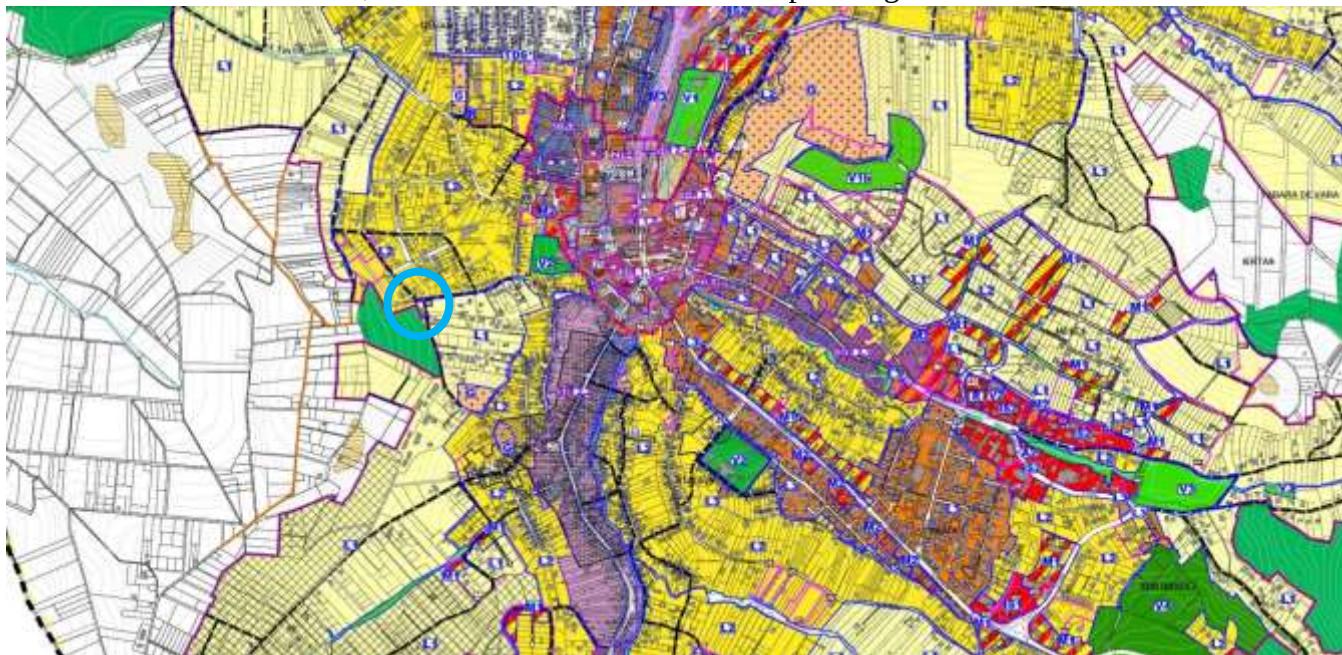
Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal ramane neschimbata fata de situatia existenta, respectiv LOCUINTE - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU DENISTATE REDUSA (L1').

2.5.6 *Asigurarea cu spatii verzi*

Se vor asigura spatii verzi ornamentale pe terenurile libere din vecinatatea construcțiilor, pe langa aleile carosabile si pietonale.

2.5.7 *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*

Zona studiata este marcata ca fiind cu interdicție temporara dataorita alunecarilor de intensitate medie-mica/ tasarilor active, fiind nevoie de elaborarea de expertiza geotehnica.



2.5.8 *Principalele disfunctionalitati*

Din analiza situatiei existente, pentru zona studiata in prezenta documentatie, reies urmatoarele disfunctionalitati:

- constructiile vor fi obligate a respecta impunerile studiilor geotehnice cu masuri de protectie 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 plansa de Rețele edilitare și în memoriile de specialitate întocmite. Proiectul va respecta avizele operatorilor de rețele edilitare publice din oraș.

Imobilul va fi racordat la utilitățile urbane din zonă. Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvată în sistemul de canalizare existent în zonă.

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

a. Modul de asigurare și distribuție al apei potabile

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă în zonă, printr-un branșament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 pozat îngropat, la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. La limita de proprietate 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 pozate îngropat în sant pe pat de nisip, la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA..

b. Modul de asigurare al apei calde curente

Prepararea apei calde menajere din incintă va fi realizată local cu ajutorul centralelor termice.

c. Colectarea și îndepărtarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametrul de 110/160 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 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. Racordul de canalizare propus va fi conectat la rețeaua de canalizare existentă.

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.

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor vor fi evacuate în rețeaua de canalizare. Acoperișul clădirilor vor fi prevăzute cu pante de curgere către receptorii de apă meteorică/ sistemul de jgheaburi și burlane. Apele pluviale sunt considerate convențional curate și se descarcă direct fără preepurare în rețeaua de canalizare și, de aici, prin intermediul unui cămin racord de apă meteorică, se vor evacua în rețeaua strădală de canalizare. Rețeaua de canalizare pluvială internă va fi separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere internă.

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

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, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. La limita de proprietate a amplasamentului studiat va fi prevăzut blocul de măsură și protecție din care va fi racordat imobilul, prin cablu armat de tip cyaby pozat îngropat. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică, 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 zona.

g. Alimentarea cu gaze naturale

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

h. Evacuarea rezidurilor menajere solide

Depozitarea gunoierului menajer se va face în spațiile special amenajate ce se vor amenaja în incintă. 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 conform contractului încheiat cu societatea specializată.

2.6.2 Principalele disfuncționalități

În zona nu s-au identificat disfuncționalități din punct de vedere al echipării edilitare.

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 Relația cadrul-natural – cadru construit

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

2.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu prezintă fenomene de riscuri naturale; de asemenea ea este ferită până în prezent de factori poluanți. Nu au fost înregistrate alunecări active sau inundații.

Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimină noxe și substanțe nocive în atmosferă sau în sol. La proiectare și în exploatare se vor respecta prevederile de protecție a mediului prevăzute de legislația în vigoare pentru evitarea poluării mediului prin degajări de substanțe nocive în aer, apă și sol.

În exploatare se va prevedea evitarea riscului de producere a substanțelor nocive sau insalubre de către instalațiile de încălzire și ventilație și crearea de posibilități de curățire a instalațiilor care să împiedice apariția și dezvoltarea acestor substanțe.

Crearea unui mediu hidrotermic optim implică asigurarea unei ambiante termice globale și locale atât în regim de iarnă cât și în regim de vară. Asigurarea mediului hidrotermic trebuie corelată cu asigurarea calității aerului și optimizarea consumurilor energetice.

Igiena evacuării gunoaielor implică soluționarea optimă a colectării și depozitării deșeurilor menajere, astfel încât să nu fie periclitată sănătatea 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. Deseurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a functionarii viitoarelor constructii, vor fi preselectate si depozitate in containere inchise si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate si sunt detaliate mai jos. Se va respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului.

Protectia calitatii apelor:

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

Pe timpul functionarii: Asa cum a fost prezentata la capitolul **Utilitati** evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea in reseaua publica stradala. Pentru parcaje, apele pluviale vor fi preluate prin intermediul sistemului de tip Geiger si evacuate in reseaua de canalizare a orasului. Toate apele deversate in reseaua publica de canalizare vor respecta normele prevazute in NTPA002 – 2002.

Protectia aerului:

Pe timpul executiei: Pe timpul executie se urmareste ca disconfortul creat in timpul sapaturii, din degajarea prafului, sa se reduca prin stropiri succesive cu apa a 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:

- imprejmuire cu gard a incintei organizarii de santier; delimitarea fizica se va face astfel cu exactitate pentru a nu produce distrugerii inutile de teren;
- alimentarea cu carburanti, repararea si intretinerea mijloacelor de transport si a utilajelor folosite pe santier se vor face numai la societati specializate si autorizate;
- se vor evita pierderile de carburanti sau lubrifianti la stationarea utilajelor; astfel ca, toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;
- organizarea de santier va dispune de toalete ecologice, iar constructorul va avea in vedere intretinerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firma autorizata;
- la parasirea incintei organizarii de santier, 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 instruirii 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 inscriptionata cu containere special amenajate pentru fiecare tip de deșeu) provizoriu si selectiv, conform HG 856/2002, principalele tipuri rezulate in timpul executiei sunt:

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

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

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

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

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

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

2.8 Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată negativ de schimbarea indicilor urbanistici pentru suprafața de teren studiat. Beneficiarii contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei și a localității, aspect important în contextul actual.

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

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

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

În prezent, terenul studiat se află în intravilanul municipiului Zalau, iar conform PUG aprobat prin HCL 98/2023, acesta se află în ZONA LOCUINTELOR - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU DENSITATE REDUSA (L1). În imediata vecinătate a acestuia există construcții, cu caracter rezidențial (locuințe individuale și locuințe semicolective).

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. – CIRCULATIA.

3.5 Zonificare funcțională – Reglementări, Bilanț teritorial, Indici urbanistici

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat în prezent în intravilanul Municipiului Zalau, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 98/2023, fiind alcătuit în prezent din Teren intravilan în suprafața de **530,00 m²** fiind înscris în Cartea Funciara nr. 69405 având nr. cad. 69405, aflat în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat la intersecția strazilor Szikszai Lajos cu Leontin Ghergariu.

Bilanț teritorial raportat la parcelele înscrise în C.F. nr. 69404 și 69405 Zalau

Sconstruită existentă = 219,00 mp

Sdesfasurată existentă = 657,00 mp

S teren = 570,00 + 530,00 = 1.100,00 mp

P.O.T. existent = 19,900 %

C.U.T. existent = 0,597

P.O.T. max. existent L1 = 30,00 %

C.U.T. max. existent L1 = 0,90

R_Hmax. existent = D+P+1E / P+1E+M

P.O.T. max. propus L1' = 40,00 %

C.U.T. max. propus L1' = 1,00

R_Hmax. propus = S/D+P+1E / P+1E+M

Sc max. = 440,00 mp*

Sd max. = 1.100,00 mp*

*raportat la întreaga suprafață de 1.100 mp a parcelelor înscrise în C.F. nr. 69404 și 69405 Zalau

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă în zonă, printr-un branșament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 pozat îngropat, la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. La limita de proprietate 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 pozate îngropat în sant pe pat de nisip, la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m.

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 110/160 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 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. Racordul de canalizare propus va fi conectat la rețeaua de canalizare existentă.

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.

Apele meteorice care provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii vor fi evacuate în rețeaua de canalizare. Acoperișul clădirii va fi prevăzut cu pante de curgere către receptorii de apă meteorică/ sistemul de jgheaburi și burlane. Apele pluviale sunt considerate convențional curate și se descarcă direct fără preepurare în rețeaua de canalizare și, de aici, prin intermediul unui cămin racord de apă meteorică, se vor evacua în rețeaua strădală de canalizare. Rețeaua de canalizare pluvială internă va fi separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere internă.

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

3.6.3 *Alimentare cu energie electrică*

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. La limita de proprietate a amplasamentului studiat va fi prevăzut blocul de măsură și protecție din care va fi racordat imobilul, prin cablu armat de tip cyaby pozat îngropat. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică, 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*

Incalzirea spațiilor închise va fi asigurată prin centrale termice proprii, care vor funcționa cu gaze naturale.

3.6.5 *Gospodărie comună*

Depozitarea gunoieriei menajere se va face în spațiile special amenajate ce se vor amenaja în incintă. 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 zilnic, conform contractului încheiat de către beneficiar cu societatea specializată. Evacuarea gunoieriei și a resturilor menajere nu se intersectează cu fluxul de aprovizionare – preparare – servire produse alimentare.

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.

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea urbanistica propune determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare amplasării unei locuințe individuale cu regimul de înălțime S/D+P+1E/ P+1E+M, a reglementării și urbanizării zonei studiate, amenajarea zonei cu circulații auto și pietonale, spații verzi, cât și realizarea numărului necesar de locuri de parcare necesare obiectivului propus, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Planul urbanistic zonal constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și soluționarea disfuncționalităților inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodată amplasamentul construcțiilor prevăzute a se realiza în zona studiată și încadrarea soluției adoptate în ansamblul natural.

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

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

Întocmit,
arh. Vlad Adrian PRUNEA

Verificat,
arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

Volumul II. 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;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);

- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice si MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- 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 si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protectie civilă a documentatiilor de investitii în constructii;
- Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;
- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mica;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animal;

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

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

Planul urbanistic zonal constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și soluționarea disfuncționalităților inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodată amplasamentul construcțiilor prevăzute a se realiza în zona studiată și încadrarea soluției adoptate în ansamblul natural.

3 DOMENIUL DE APLICARE

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat în prezent în intravilanul Municipiului Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 98/2023, fiind alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața de **530,00 m²** fiind înscris în Cartea Funciara nr. 69405 având nr. cad. 69405, aflat în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat la intersecția strazilor Szikszai Lajos cu Leontin Ghergariu. Având în vedere că parcela studiată provine dintr-o dezmembrare anterioară a unei alte parcele pe care există edificată o construcție, indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. se vor raporta la parcela de dinaintea dezmembrării, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările anterioare. Întrucât indicele C.U.T. este aproape de maximumul admis, a fost nevoie de elaborarea prezentului P.U.Z.. În prezent, pe parcela studiată, nu există construcții.

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru **MODIFICAREA INDICILOR URBANISTICI**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

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 organisme abilitate.

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

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

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

II. 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 la 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.

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. depășește 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, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

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

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin 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 constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.
- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.
- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice intocmite in acest scop.

6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice. In cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente. Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.
- Retragera fata de limitele parcelei se va face conform indicatiilor din plansa de Reglementări urbanistice, zonificare.
- Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil si ale prezentului Regulament local de urbanism.
- Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

- Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.
- Amplasarea fata de caile de comunicatie a constructiilor/perdelelor de protectie se va face astfel incat sa nu fie periclitata vizibilitatea participantilor la trafic.

7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

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

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

Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces 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 6%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Noile branșamente vor fi realizate subteran.

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

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

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

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

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

9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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

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 influenteaza dimensiunile parcelor sunt:

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

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

Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc.), dar numai in cazul cand cladirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

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

Spatii verzi si plantate

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

Împrejmuiri

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

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

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

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

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- ZONA LOCUINȚE – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu densitate redusă (L1')

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- ZONA LOCUINȚE – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu densitate redusă (L1')

12 GENERALITĂȚI

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale (sunt permise mai multe locuințe pe o parcelă, dispuse individual, cuplat sau înșiruit, cu condiția ca acestea să se înscrie în condițiile de constructibilitate din prezentul Regulament Local de Urbanism);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- funcțiuni complementare zonei de locuire;
- locuri de joacă pentru copii;
- ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii/ profesii libere, sedii firme;
- dotări sanitare;
- dotări învățământ și culturale;
- culte

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afară spațiului public al parcajelor necesare pentru angajați și pentru clienți;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto

13 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	300	12
Izolată	500	15

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii
- Cu următoarele condiții :
 - o în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă;
 - o în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
 - o în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.
 - o în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retragerile față de limitele laterale și față de limita posterioară.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisă, dar nu mai puțin de 3,0 metri.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea

cele mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată 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 învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament

- În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 0,60 m și față de limita posterioară de minim 3,0 m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; de asemenea se permite alipirea clădirilor pe aceeași parcelă, cu condiția ca structurile acestora să fie independente;
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zona/ subzona funcțională	RH
L1'- Subzonă locuințe individuale cu densitate redusă	S/D+P+1E/ P+1E+M (7 m la cornișă/ atic)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă.
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.
- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterana. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate

pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;
- terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată c gard viu.
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;
- nu sunt admise împrejmuiri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;
- terenurile cu locuințe colective vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de axim 0,90 m (din fier sau plasă meralică) și dublate cu gard viu

14 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

P.O.T.max=40 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Zona/ subzona functionala	RH	POT	CUT
L1' - Subzonă locuințe individuale cu densitate redusă	S/D+P+1E/ P+1E+M (7 m la cornișă/ atic)	40%	1,00

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

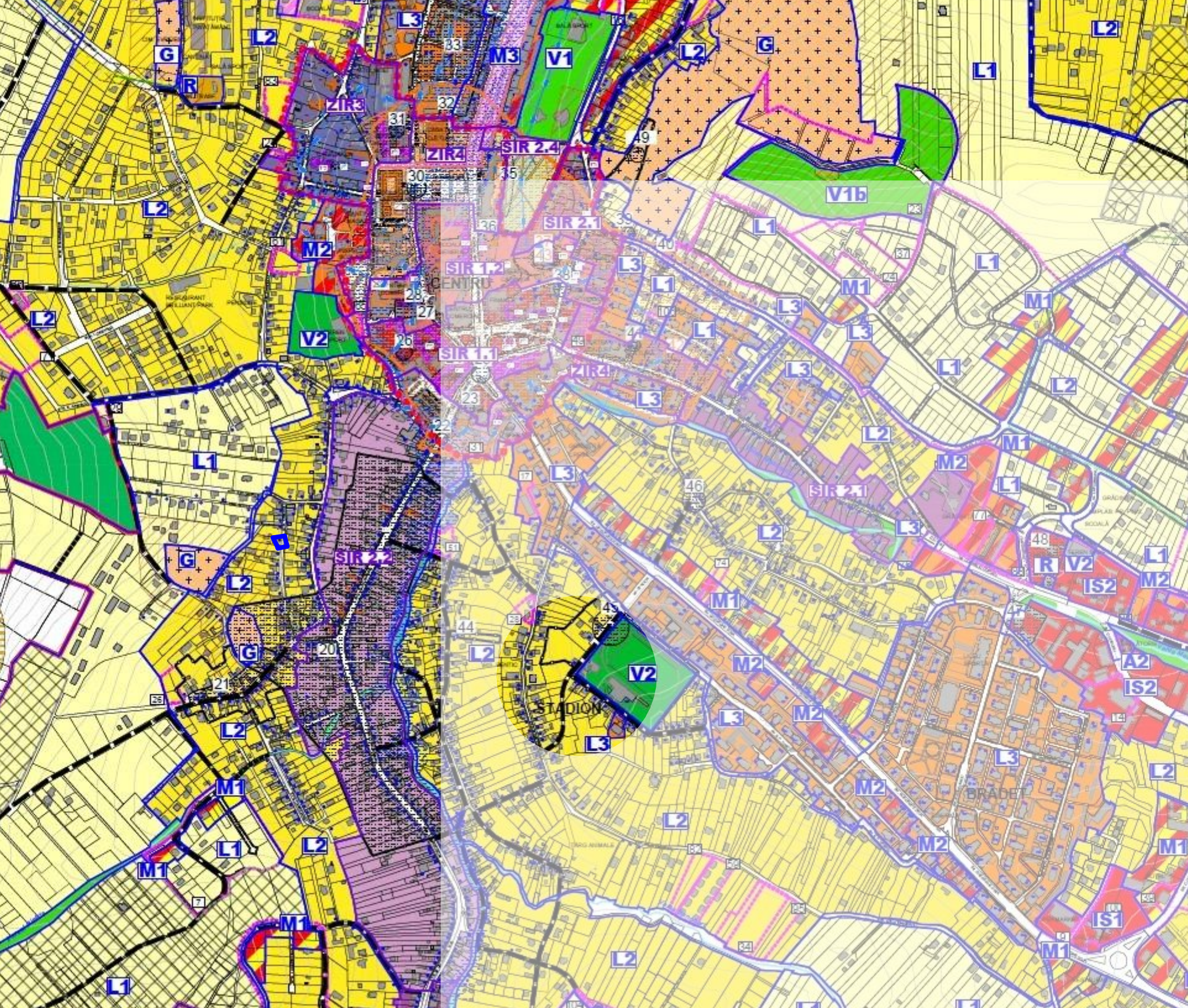
U.T.R.-urile se identifica cu subzonele funcționale.

Întocmit,

arh. Vlad Adrian PRUNEA

Verificat,

arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN



PARCELA STUDIATA



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

Acest proiect este proprietatea S.C. URMA PROIECT 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.



**URMA
PROIECT**

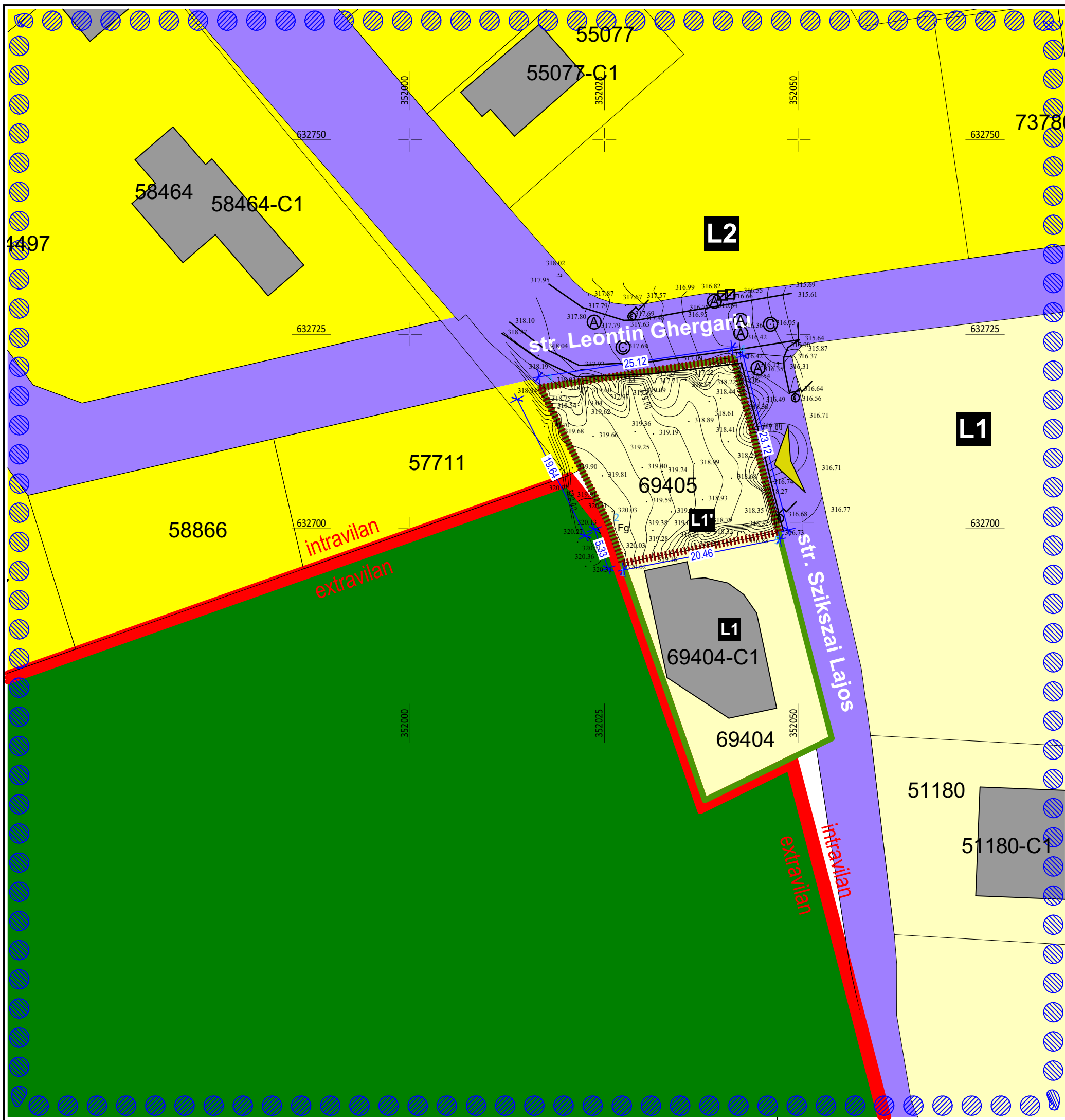
- ▲Urbanism
- ▲Arhitectură
- ▲Structură
- ▲Design interior
- ▲Asistență tehnică

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ȘANDOR BOGDAN-VLAD	
	Mun. Zalău, Str. , nr. , .	
PROIECT NR. 2 / 2023	PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI Amplasament: Zalău, str. Szikszai Lajos, nr. 2, Șălbaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	

FAZĂ PROIECT P.U.Z.	INCADRAREA ÎN TERITORIU
SCARA 1:5000	
Planșa U01	



LEGENDA

- Limita zona studiata si reglementata
- Limita intravilan
- Limita P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 76/2018
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z.
- Locuinte individ. si semicolect. cu dens. redusa
- Acces pe parcela

BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial raportat la parcelele inscrise in C.F. nr. 69404 si 69405 Zalau

Sconstruitaexistenta = 219,00 mp
Sdesfasurata existenta= 657,00 mp
S teren = 570,00+530,00 = 1.100,00 mp
P.O.T. existent = 19,900 %
C.U.T. existent = 0,597

P.O.T. max. existent L1 = 30,00 %
C.U.T. max. existent L1 = 0,90 R_Hmax.
existent = D+P+1E / P+1E+M

P.O.T. max. propus L1' = 40,00 %
C.U.T. max. propus L1' = 1,00
R_Hmax. propus = S/D+P+1E / P+1E+M
Sc max. = 440,00 mp
Sd max. = 1.100,00 mp

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

Acest proiect este proprietatea S.C. URMA PROIECT 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.



URMA PROIECT

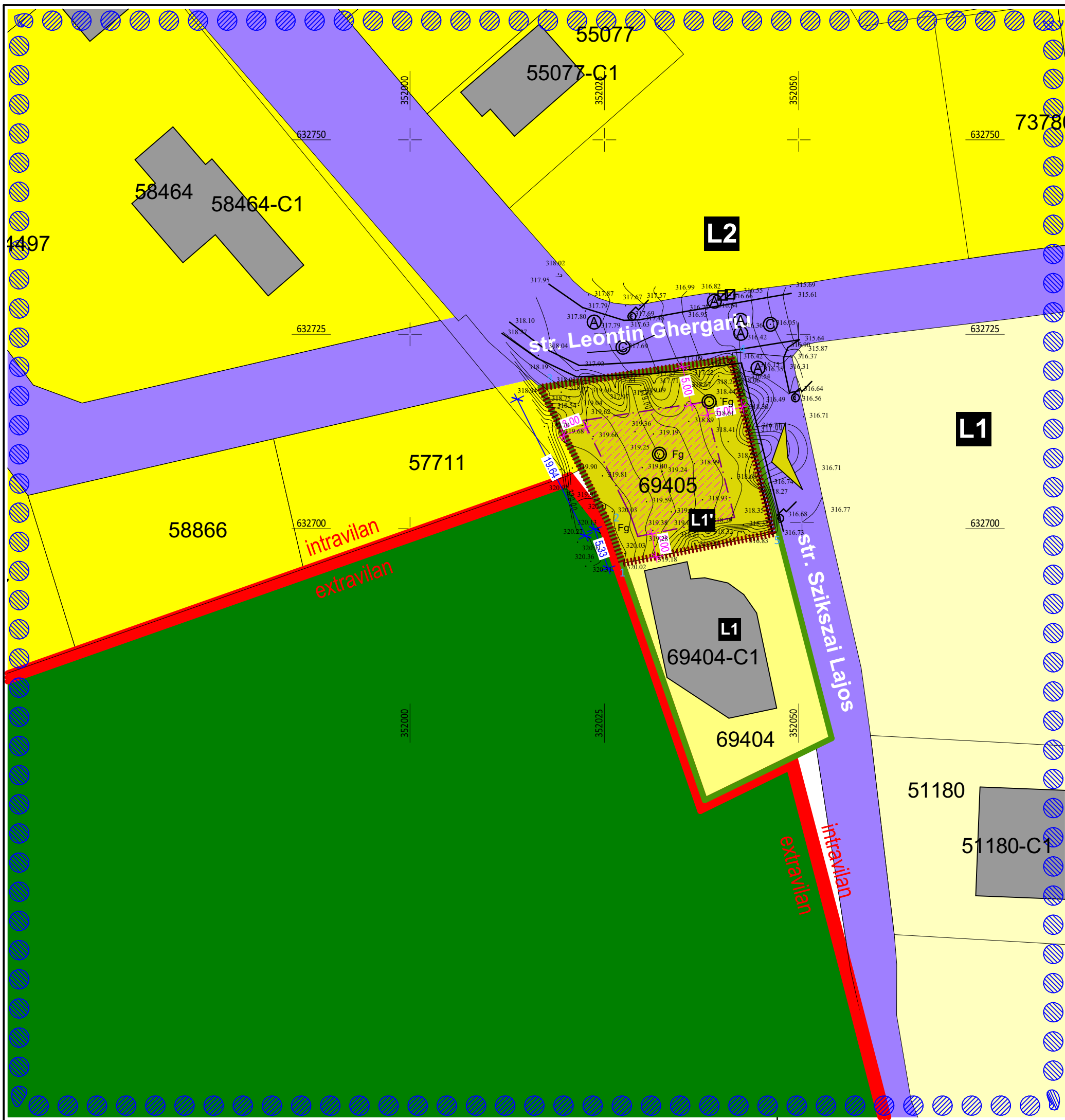
- ▲Urbanism
- ▲Arhitectură
- ▲Structură
- ▲Design interior
- ▲Asistență tehnică

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ȘANDOR BOGDAN-VLAD	
	Mun. Zalău, Str. , nr. , jud. Sălaj	
PROIECT NR. 2 / 2023	PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI Amplasament: Zalău, str. Szikszai Lajos, nr. 2, jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	

FAZĂ PROIECT P.U.Z.	SITUATIA EXISTENTA
SCARA 1:500	
Planșa U02	



LEGENDA

- Limita zona studiata si reglementata
- Limita intravilan
- Limita P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 76/2018
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z.
- Locuire si functiuni complementare propuse
- Zona edificabila
- Acces pe parcela

BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial raportat la parcelele inscrise in C.F. nr. 69404 si 69405 Zalau

Sconstruita existenta = 219,00 mp
Sdesfasurata existenta= 657,00 mp
S teren = 570,00+530,00 = 1.100,00 mp
P.O.T. existent = 19,900 %
C.U.T. existent = 0,597

P.O.T. max. existent L1 = 30,00 %
C.U.T. max. existent L1 = 0,90 R_Hmax.
existent = D+P+1E / P+1E+M

P.O.T. max. propus L1' = 40,00 %
C.U.T. max. propus L1' = 1,00
R_Hmax. propus = S/D+P+1E / P+1E+M
Sc max. = 440,00 mp
Sd max. = 1.100,00 mp

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

Acest proiect este proprietatea S.C. URMA PROIECT 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.



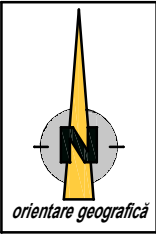
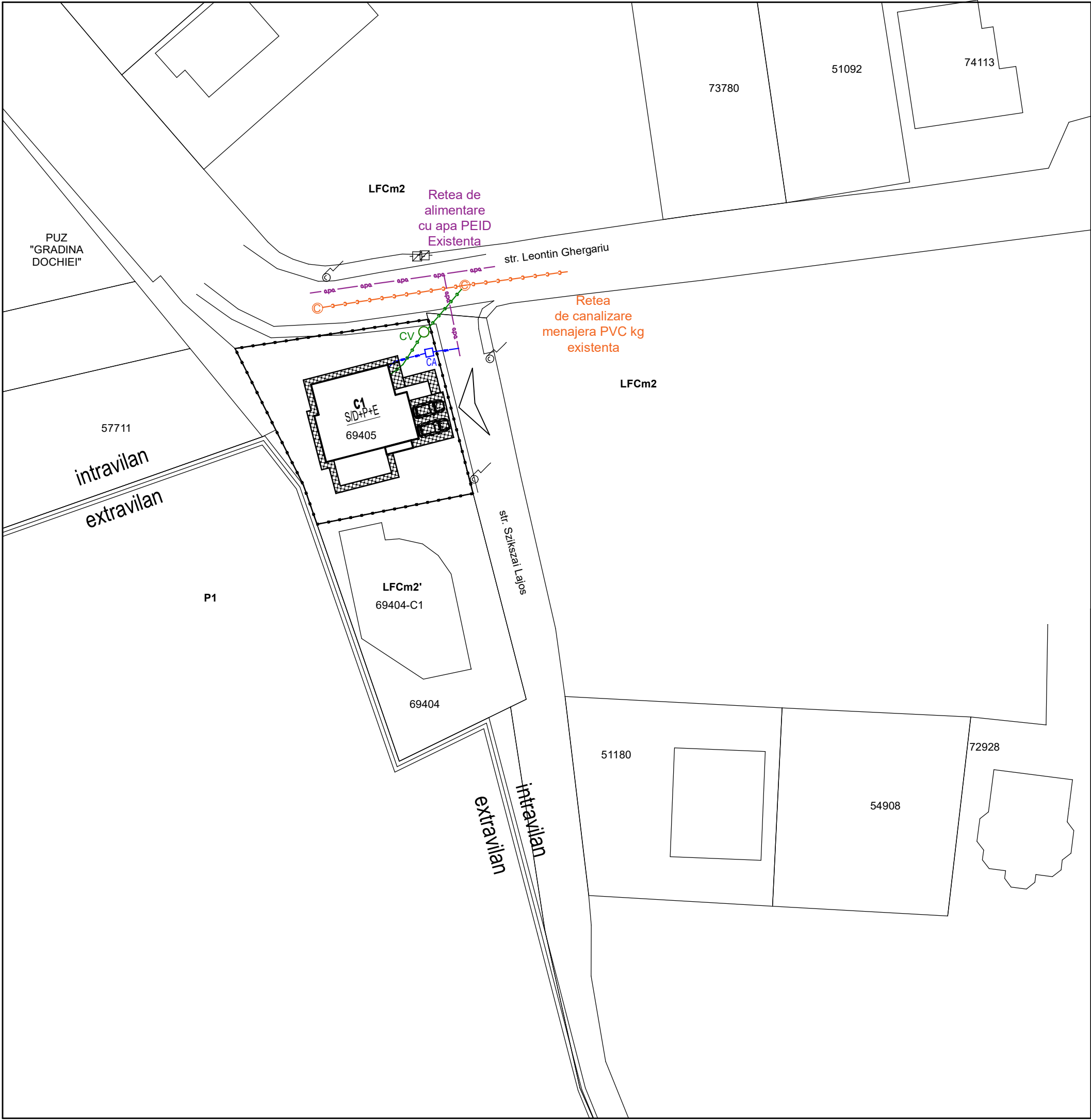
URMA PROIECT

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

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ȘANDOR BOGDAN-VLAD	
	Mun. Zalău, Str. , nr. , jud. Sălaj	
PROIECT NR. 2 / 2023	PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI Amplasament: Zalău, str. Szikszai Lajos, nr. 2, jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
SCARA 1:500		
Planșa U0 3		



LEGENDA:

- apa — Retea de alimentare cu apa PEID mm - Existenta
- apa — Racord alimentare cu apa PEID - Propus
- CA Camin de apometru - Propus
- — Racord canalizare PVC Ø160 - Propus
- CV Camin de vizitare canalizare menajera - Propus
- — Retea de canalizare menajera PVC kg - Existenta
- C Camin de vizitare canalizare menajera - Existent

Acest proiect este proprietatea S.C. URMA PROIECT 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.



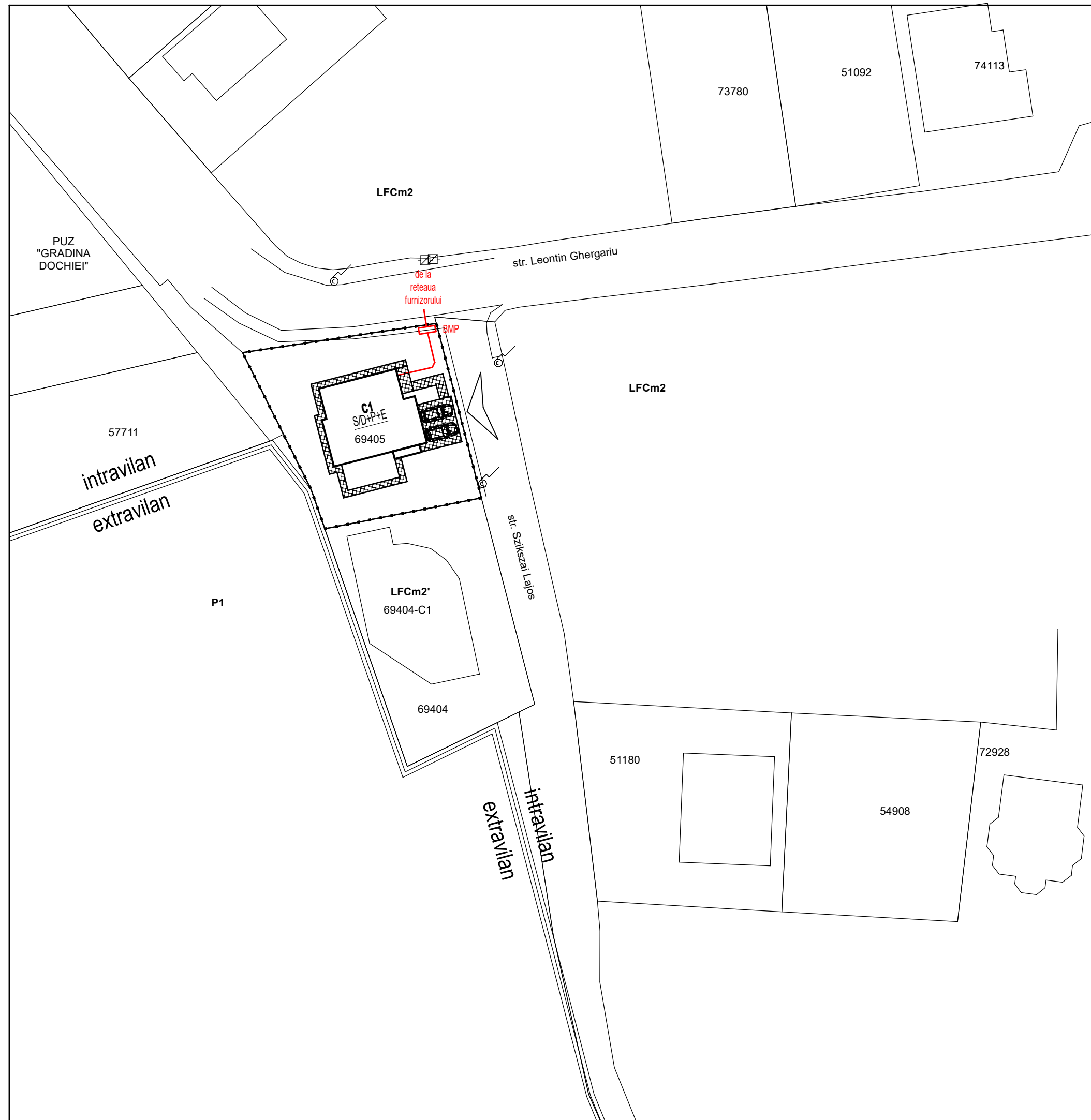
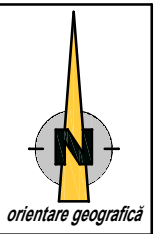
URMA PROIECT

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

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ȘANDOR BOGDAN-VLAD		
	Mun. Zalău, Str. Șikszai Lajos, nr. 2, jud. Sălaj		
PROIECT NR. 2 / 2023	PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI Amplasament: Zalău, str. Szikszai Lajos, nr. 2, jud. Sălaj		
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI		
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN		
PROIECTAT	ing. Vasile PRODAN		
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTĂRI EDILITARE ALIMENTARE CU APĂ SI CANALIZARE		
SCARA 1:500			
Planșa 4U1			



LEGENDA:

BMP Bloc de masura si protectie - Propus
 - - - - - Racord electric subteran - Propus

Acest proiect este proprietatea S.C. URMA PROIECT 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.



URMA PROIECT



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

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. +40743 788 337	urma.proiect@yahoo.com	CUI 46442671	J31/531/2022
---------------------	------------------------	--------------	--------------

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ȘANDOR BOGDAN-VLAD Mun. Zalău, St jud. Sălaj
--------------------------	--

PROJECT NR. 2 / 2023	PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI Amplasament: Zalău, str. Szikszai Lajos, nr. 2, jud. Sălaj
-------------------------	---

ŞEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
-------------	---------------------	--

COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
---------------	-----------------------------	--

PROIECTAT	ing. Vasile PRODAN	
-----------	--------------------	--

FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTĂRI EDILITARE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
SCARA 1:500	
Planșa U04.2	



LEGENDA

- ● ● Limita zona studiata si reglementata
- Limita intravilan
- Limita P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 76/2018
- ▤ Limita amplasamentului care a generat P.U.Z.

TIPUL DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENURILOR

- Terenuri proprietate publica de interes national
- Terenuri proprietate publica de interes judetean
- Terenuri proprietate publica de interes local
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

CIRCULATIA TERENURILOR

- ▤ Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public

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

Acest proiect este proprietatea S.C. URMA PROIECT 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.



URMA PROIECT

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

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ȘANDOR BOGDAN-VLAD	
	Mun. Zalău, Str. , nr. , jud. Sălaj	
PROIECT NR. 2 / 2023	PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICILOR URBANISTICI Amplasament: Zalău, str. Szikszai Lajos, nr. 2, jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	PROPRIETATEA ASUPRA TERNURILOR	
SCARA 1:500		
Planșa U05		

