



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. 220

din 29 august 2024

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru construire ansamblu rezidențial, reglementări urbanistice, parcelare, realizare acces, echipare edilitară”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Cerbului, F.N., înscris în C.F. nr. 53306 Zalău, nr. cad. 53306, în suprafață de 38.119 mp, beneficiari Holhoș Samoilă și soția Holhoș Ramona

Consiliul Local al Municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 46859 din 12.06.2024 al Primarului Municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 46863 din 12.06.2024 al Direcției Urbanism - Arhitect Șef - Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 398 din 16.05.2023, cu valabilitate până la data de 16.05.2025, precum și avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 46863 din 12.06.2024 al Direcției Urbanism - Arhitect Șef - Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului;

Văzând Raportul informării și consultării publicului nr. 38924 din 15.05.2024 și nr. 58377 din 24.07.2024, Avizul de oportunitate nr. 7 din 29.09.2023, aprobat prin dispoziția Primarului Municipiului Zalău nr. 1596 din 13.12.2023, precum și Avizul Arhitectului - Șef nr. 3 din 04.04.2024;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.(1), lit. c), art. 47, art. 50 alin. (2), 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 O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 139 alin. (3) lit. e), respectiv art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „*Plan urbanistic zonal pentru construire ansamblu rezidențial, reglementări urbanistice, parcelare, realizare acces, echipare edilitară*”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Cerbului, F.N., înscris în C.F. nr. 53306 Zalău, nr. cad. 53306, în suprafață de 38.119 mp, beneficiari Holhoș Samoilă și soția Holhoș Ramona, documentație prevăzută în Anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3. Perioada de valabilitate a documentației de urbanism „*Plan urbanistic zonal pentru construire ansamblu rezidențial, reglementări urbanistice, parcelare, realizare acces, echipare edilitară*”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Cerbului, F.N., înscris în C.F. nr. 53306 Zalău, nr. cad. 53306, în suprafață de 38.119 mp, beneficiari Holhoș Samoilă și soția Holhoș Ramona este de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

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

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

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului – Județul Sălaj;
- Primarul Municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția Urbanism -Arhitect Șef - Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului;
- beneficiari P.U.Z.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TEODOR BĂLAJEL**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA FAZACAȘ**

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Marina Bianca Fazacaș.



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 către HOLHOȘ SAMOILĂ, cu domiciliul în județul Sălaj, municipiul Zalău, strada , nr. , înregistrată cu nr. 54508 din 12.07.2023 și a completării cu nr. 73296 din 21.09.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 7 din 29.09.2023

pentru elaborare: „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU—REZIDENȚIAL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ**” - situat în **Zalău, strada Cerbului , nr. F.N. ,** pentru imobilul format din teren proprietate privată a numiților HOLHOȘ SAMOILĂ și soția HOLHOȘ RAMONA, înscris în C.F. nr. 53306 Zalău, nr. cad. 53306, în suprafață de 38.119,00 mp, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numiților HOLHOȘ SAMOILĂ și soția HOLHOȘ RAMONA, înscris în C.F. nr. 53306 Zalău, nr. cad. 53306, în suprafață de 38.119,00 mp, situat în extravilanul municipiului Zalău conform C.F. și intravilanul municipiului Zalău conform P.U.G. Zalău.

Amplasamentul studiat se află în Zalău, strada Cerbului, nr. F.N..

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:

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.

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. În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcanе 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu. 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. 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. 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior. 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). 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). Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public. $H_{max}=D+P+1E/ P+1E+M$ (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. 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.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) pentru „**CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ**” - situat în Zalău, strada Cerbului , nr. F.N. .

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal va fi de **locuințe individuale/ cuplate și locuințe semicolective/ colective mici cu max. 6 apartamente** .

Funcțiunile complementare zonei de locuire vor fi: servicii medicale, medicale veterinare, juridice, culturale , de cult, de învățământ , turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o gamă largă de servicii, biblioteci de cartier, etc. Căi de acces, parcaje. Spații plantate / parcuri. Locuri de joacă pentru copii. Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

Proiectul constă în realizarea unui complex de clădiri cu funcțiunea de locuire.

Există posibilitatea de realizare a construcțiilor pentru locuire individuală.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de **$S/D+P+1E / P+2E$** .

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă a zonei: În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă propusă este cea de locuire. Conform regulamentului se acceptă construirea de locuințe individuale și semicolective/ colective mici, cu densitate redusă..

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 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. 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, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta în parcarea supraterană propusă.

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

Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public.

Disponerea parcărilor exterioare este orientativă și se poate modifica în funcție de forma și dimensiunea finală a clădirilor. În limita de spațiu disponibil se vor crea locuri de parcare pentru vizitatori.

Totalul locurilor de parcare va respecta NP 051-2012(Revizuire NP 051/2000), din care 4% dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități, și sunt propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de **S/D+P+1E / P+2E (10,00 m la cornișă / atic).**

Planul urbanistic zonal va respecta reglementările urbanistice aferente U.T.R. zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1, conform Regulamentului local de urbanism al P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR .

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime: izolate: 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.

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.

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.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior.

Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 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.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de $S/D+P+1E / P+2E$, cu înălțimea maximă admisă la cornișă de 10,00 m.

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

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

Bilant teritorial

S. teren = 38.119,00 mp

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

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

P.O.T. max.propus = 30,00 %

C.U.T. max.propus = 0,90

Hmax propus = 10,00 m la cornișă/atic .

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

- Sistematizare verticală și amenajări de incintă aferente – alei, parcaje, rigole, spații verzi;
- Strada Cerbului se propune cu secțiunea de 11 m, pentru accesul la parcela studiată .
- Rețele stradale de incintă se propun cu secțiunea de min. 9 m.
- 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 Agenția de Protecția 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*.

La eliberarea prezentului aviz de oportunitate, își pierde valabilitatea avizul de oportunitate cu nr. 6 din 03.08.2023.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 398 din 16.05.2023, emis de Primarul Municipiului Zalău.

VICEPRIMAR
Teodor BALĂJEL

ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,
Ing. Lupou Ioan

MUREȘAN VICTOR PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ
COD UNIC DE ÎNREGISTRARE 47204686
NR. DE ORDINE ÎN REGISTRUL COMERȚULUI
F31/648/18.11.2022
STRADA MIHAI EMINESCU NR. 37 COD POȘTAL 450017
MUNICIPIUL ZALĂU JUDEȚUL SĂLAJ

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR

CONFORM NP – 074 - 2022

ÎN SCOPUL: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL
((P.U.Z))

PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL
REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE
ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ

ÎNTOCMIT
ING. GEOLOG MUREȘAN VICTOR



mai 2023

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR

CONFORM NP – 074 - 2022

**ÎN SCOPUL: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ((P.U.Z)
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL REGLEMENTĂRI
URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE
EDILITARĂ**

Temă: Se va executa un foraj geotehnic aproximativ în centrul amplasamentului. Pe amplasament se vor construi clădiri cu demisol, parter și mansarda sau etaj; cu parter și mansarda sau etaj funcție de cum va permite panta terenului pe amplasament.

B1. Date generale

a) Denumirea și amplasarea lucrării: Întocmire plan urbanistic zonal (P.U.Z) pentru construire ansamblu residential, reglementări urbanistice, parcelare, realizare acces, echipare edilitară.

Amplasamentul se găsește pe strada Cerbului în Municipiul Zalău județul Sălaj, în incinta fostei Stațiuni de Cercetare și Producție Pomicolă Zalău. CF nr. 53306 și număr cadastral 53306 în suprafață de 38119 mp în extravilanul Municipiului Zalău

b) Investitor/Beneficiar: Holhoș Samoilă din în Municipiul Zalău strada nr. județul Sălaj

c) Elaboratorul Avizului geotehnic preliminar: PFA Mureșan Victor din Municipiul Zalău strada M. Eminescu, numărul 37 județul Sălaj

B2. Date privind terenul din amplasament

STUDIU GEOTEHNIC

Intocmit conform NP 074/2022 – Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii

a) Date geologice generale pe baza hărților geomorfologice și geologice:

Municipiul Zalău este situat în partea de nord vest a țării, la baza versanților munților Meseș. Municipiul Zalău este străbătut de la sud la nord de Valea Zalăului, vale care preia atât apele de suprafață din zona cât și apele drenate din versanții înconjurători.

Versanții din dreapta Văii Zalăului sunt cei ai munților Meseș, au pante abrupte și adânci în formațiunile friabile și neomogene din zona și care separă culmi scurte orientate perpendicular pe creasta Meseșului.

Zona din stânga Văii Zalăului are aspect vălurit cu dealuri rotunjite străbătute de pâraie cu pante mai domoale.

Sinclinalul format din sedimente neogene este scufundat în interiorul unei mase cristaline. Partea centrală a acestuia prezintă cute largi paralele direcției cristalinului.

Cuva în care este situat municipiul este larg cutată și nivelată de eroziunea continentală de vârstă cuaternară.

Geomorfologic aceste regiuni au influență mare asupra pânzelor de apă captivă. O parte din apele de suprafață ce cad pe acești versanți se infiltrează la contactul dintre cristalin și sedimentar alimentând pânzele acvifere de adâncime.

O altă parte se scurge la suprafață și se infiltrează la adâncimi mici contribuind la modificarea permanentă a reliefului.

Din punct de vedere geologic zona Municipiului Zalău este formată din depozite de vârstă miocen – pliocenă. Ea face parte dintr-un mare bazin care se întinde la nord de munții Apuseni.

Crestele marginale cristaline sunt formate din micașisturi cu granați, amfibolite, șisturi cloritoase etc.

STUDIU GEOTEHNIC

Intocmit conform NP 074/2022 – Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii

Întreaga depresiune a Zalăului este ocupată de depozitele pliocene reprezentate de nisipuri, pietrișuri, argile și marne cu intercalații de gresii și conglomerate dure.

Geologia regiunii conjugată cu morfologia terenului impune versanților mișcări superficiale pe suprafețe întinse iar în partea inferioară a cuvei există depuneri de aluviuni cu grosimi apreciabile de vârstă mai recentă cu caracteristici geotehnice defavorabile din punct de vedere al amplasării construcțiilor.

b) Date geotehnice obținute din studii geotehnice realizate pentru construcțiile existente în vecinătate.

Din datele geotehnice de la alte construcții din vecinătate obținute din forajele geotehnice executate la adâncimi de 4,00 – 6,00 m reiese că în componența stratigrafică intră la suprafața sol de cca. 0,30 – 0,40 m grosime urmat de argile prăfoase de diferite culori plastic vârtoase, compresibilitate medie sau redusă cu umflări și contracții mici sau medii. Mai sunt și argile nisipoase plastic consistente, compresibilitate redusă cu umflări și contracții mici. Rar spre adâncime întâlnim și argile de diferite culori plastic vârtoase, compresibilitate medie cu umflări și contracții medii sau mari.

c) Date preliminare asupra condițiilor hidrogeologice specificând nivelul apelor freatice și adâncimea de îngheț.

Din datele de la alte lucrări reiese că apele subterane apar ca ape de izvoare de coastă sub formă lenticulară pe areale mici, în special în zonele mediane și inferioare a versantului. Debitul este mic iar în perioadele călduroase pot seca.

Apele de izvoare de coastă pot fi întâlnite de la 0 m până la cca. 5,00 m.

STUDIU GEOTEHNIC

Intocmit conform NP 074/2022 – Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii

Întrucât în zona nu sunt rețele de apă unii proprietari au executat puțuri forate la adâncimi chiar mai mari de 100 m interceptând mai multe straturi cu apă freatică.

Adâncimea de îngheț în zona este de 0,80 m.

d) Date geotehnice și hidrogeologice obținute prin investigații actuale.

Prin tema s-a executat un foraj geotehnic aproximativ pe mijlocul amplasamentului la 4,00 m adâncime cu foreza mecanică având diametrul de 100 mm.

Coloana stratigrafică se prezintă astfel: (vezi fișa forajului)

- Între 0,00 – 0,40 m adâncime am interceptat un strat de sol fertil negru de fâneață
- Între 0,40 – 1,20 m adâncime am interceptat un strat de argilă prăfoasă neagră cafenie plastic vârtoasă, compresibilitate redusă cu umflări și contracții mici ($U = 98\%$)
- Între 1,20 – 2,10 m adâncime am interceptat un strat de argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă și compresibilitate redusă
- Între 2,10 – 3,00 m adâncime am interceptat un strat de argilă prăfoasă cafeniu vineție plastic vârtoasă și compresibilitate medie spre redusă
- Între 3,00 – 4,00 m adâncime am interceptat un strat de argilă prăfoasă cafeniu vineție plastic vârtoasă și compresibilitate redusă

Caracteristicile geotehnice ale fiecărui strat se găsesc în fișa de foraj atașată acestei lucrări.

În forajul executat la 4,00 m adâncime nu am întâlnit apă subterană. Pe suprafața studiată se pot întâlni izvoare de coastă de până la 5,00 m adâncime.

STUDIU GEOTEHNIC

Intocmit conform NP 074/2022 – Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii

Apele freatice se găsesc la adâncime mai mare și prin foraje la adâncimi pot fi interceptate mai multe straturi aqvifere cu diverse debite.

e) Datele preliminare asupra condițiilor de teren și a naturăa acestuia cu încadrarea preliminară ca teren de fundare.

Terenul de fundare este bun cu risc geotehnic inexistent și categoria geotehnică 1.

f) Date privind zonarea seismică:

Conform Normativului STAS 11100/1993 terenul studiat se încadrează în zona de intensitate seismică cu gardul 6.

Conform Normativului P-100/2014 amplasamentul se încadrează în zona F cu coeficientul seismic $a_g = 0,10$ și perioada de colț $T_c = 0,7$

g) Încadrarea obiectivului în zone de hazarduri naturale (cutremur, alunecări de teren, inundații)

Amplasamentul se găsește pe un teren care a fost ocupat de plantație de pomi pe terase continue. La ora actuală terenul este defrișat și se observă urmele fostelor terase.

Nu sunt pericole de cutremur, alunecări de teren sau inundații.

B3 Recomandări

În etapele următoare de studiu geotehnic și proiect geotehnic se va urmări ca fiecare obiect de construcție din obiectiv să aibă foraj geotehnic propriu.

Intocmit,
ing. geol. Victor Mureșan



FIȘA FORAJULUI

Adâncimea de la (m)	Adâncimea până la (m)	Grosime strat	Adâncimea apei Subteranel la data forării (m)	Nivelul la care s-a stabilizat (m)	Denumirea stratului	Nr. probă	Adâncimea de recoltare a probei (m)	Pietriș %	Nisip %	Praf %	Argilă %	Umiditate W %	Indice de plasticitate Ip %	Indice de consistență Ic %	Greutate volumetrică Y KN/mc	Limita de curgere WL %	Limita de frământare Wp %	Indice de lichiditate	Indicele porilor (e)	Grad de umiditate (Sr)	σ_0	C Kpa	E x100 Kpa	UL %	A2 %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
FORAJ F																									
0,00	0,40	0,40	-	-	Sol fertil negru de fâneată	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,40	1,20	0,80	-	-	Argilă prăfoasă neagră cafenie	1	1,10	-	12	48	40	27,44	28,86	0,80	19,03	50,52	21,66	0,20	0,84	0,71	16	28	205	98	20
1,20	2,10	0,90	-	-	Argilă prăfoasă cafenie	2	2,00	-	11	50	39	27,93	28,33	0,80	18,98	50,59	22,26	0,20	0,83	0,72	16	28	205	-	-
2,10	4,00	1,90	-	-	Argilă prăfoasă cafeniu	4	3,90	-	9	50	41	28,14	31,10	0,85	18,83	54,57	23,45	0,15	0,81	0,75	15	33	200	-	-
					vineție	4	3,90	-	14	49	37	27,50	26,37	0,78	19,09	48,06	21,69	0,22	0,87	0,72	17	26	210	-	-

Întocmit de
Ing. geol. Mureșan Victor

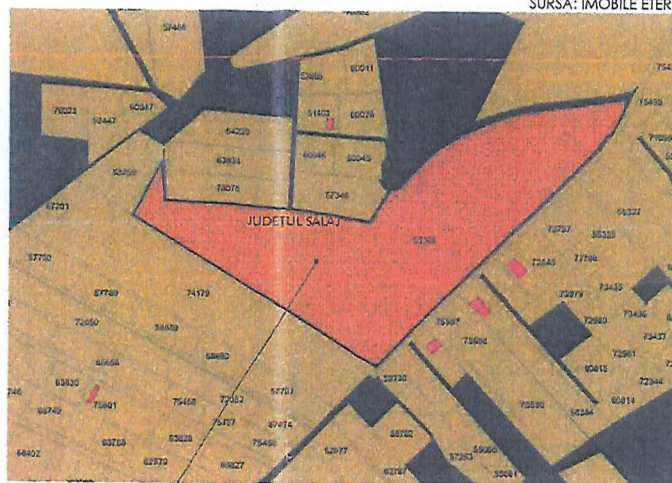


INCADRARE IN ZONA

SURSA: GOOGLE MAPS



SURSA: IMOBILE ETERRA



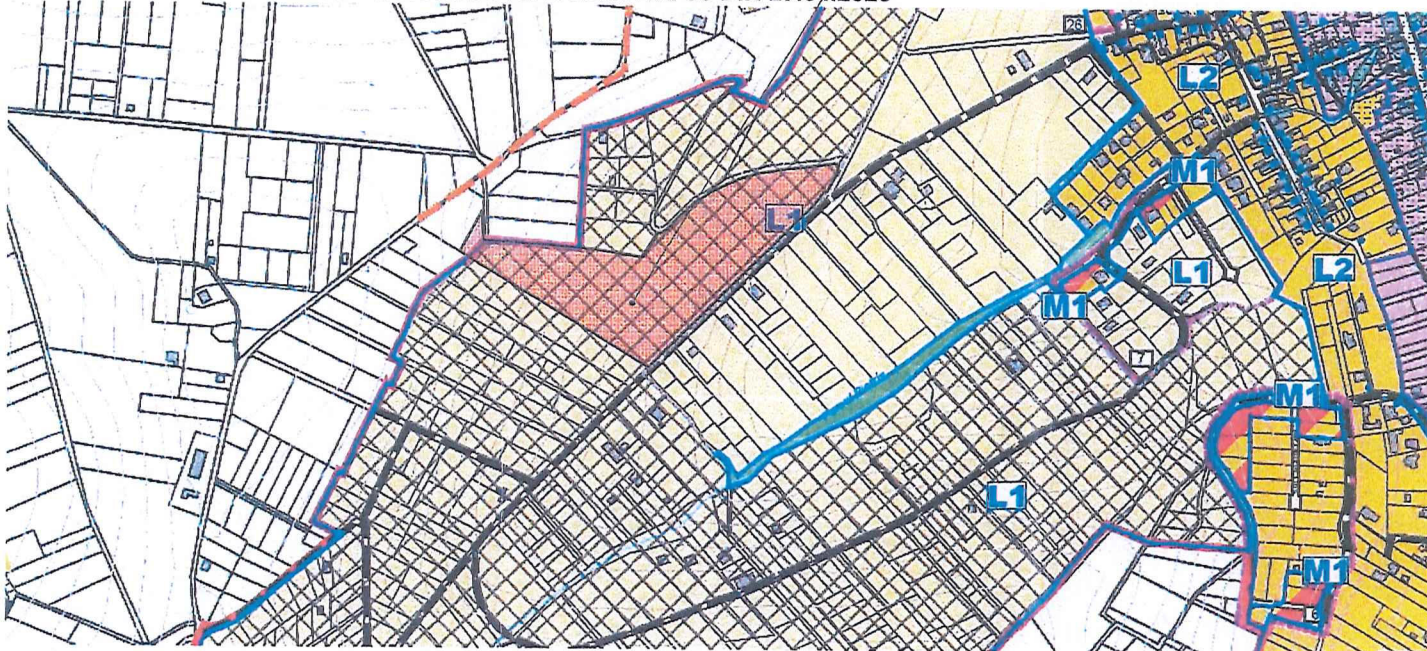
LEGENDA

ZONA STUDIATA



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR : HOLHOS SAMOILA
AMPLASAMENT: MUN. ZALAU, JUD. SALAJ,
C.F. NR. 53306, NR. CAD. 53306
Steren-38119 mp

INCADRARE IN P.U.G. ZALAU APROBAT PRIN H.C.L. NR. 98 DIN 27.04.2023



INFORMATII PROIECT

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

PROIECTANT GENERAL



COORD. URBANISM	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DESENAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, REGLEMENTARI
URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES,
ECHIPARE EDILITARA

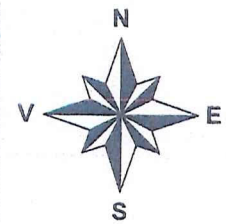
ADRESA AMPLASAMENT
 C.F. NR. 53306, NR. CAD. 53306, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
HOLHOS SAMOILA
 Str. , Nr. Mun. Zalău, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA
PLAN DE INCADRARE IN ZONA/P.U.G.

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
2.2023	C.U.	1:5000	05.2023	U.01	297 x 420

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



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: HOLHOS SAMOILA
AMPLASAMENT: MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
CF NR. 53306, NR. CAD. 53306
Sreglementata-38119 mp

S_{teren} = 38119 mp m²
S_{ca existenta} = 0 m²
S_{ca existenta} = 0 m²
POT max. propus: 30 %
CUT max. propus: 0.9

LEGENDA

	CONSTRUCTII VECINE
	CIRCULATII AUTO EXISTENTE PUBLICE

SUPRAFATA TEREN
REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

ACCES AUTO/PIETONAL

53306
NUMERE CADASTRALE

340.00
COTE TEREN

26.40m
DISTANTE ORIZONTALE

L1
UNITATE TERITORIALA DE
REFERINTA EXISTENTA

INFORMATII PROIECT

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

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Padure, nr. 308, Bl. Ctr. Agr. 3, Mun. Zalau, Jud. Salaj

COORD. URBANISM	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DESENAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, REGLEMENTARI
URBANISTICE, PARCELAIRE, REALIZARE ACCES,
ECHIPARE EDILITARA

ADRESA AMPLASAMENT
C.F. NR. 53306, NR. CAD. 53306, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
HOLHOS SAMOILA
Str. _____ Nr. _____ Mun. Zalau, Jud. Salaj
DENUMIRE PLANSA

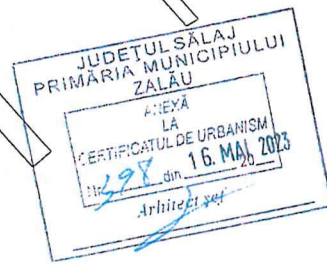
PLAN DE SITUATIE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
2.2023	C.U.	1:1500	05.2023	U.02	297 x 420

Abut desen in formatul de continut in el sau pe el dupa care, reproducere sau utilizare, partial sau in
intregime, sau cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel
pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stura in original.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	631980.500	351870.429	22,726
2	631961.001	351858.756	1,500
3	631961.608	351857.384	12,195
4	631951.268	351850.919	12,223
5	631942.434	351843.472	26,730
6	631923.688	351823.418	80,148
7	631867.523	351766.241	90,858
8	631803.732	351701.542	67,576
9	631755.744	351653.964	255,457
10	631888.457	351435.686	57,160
11	631938.491	351463.324	36,564
12	631901.989	351465.449	4,959
13	631901.471	351470.381	55,544
14	631898.154	351525.826	46,640
15	631893.947	351572.276	4,809
16	631893.407	351577.055	11,797
17	631892.082	351588.777	59,332
18	631882.727	351647.367	27,942
19	631906.761	351661.619	4,804
20	631910.893	351664.069	0,492
21	631911.316	351664.320	6,624
22	631912.577	351670.823	4,478
23	631914.843	351674.685	21,353
24	631930.587	351689.110	18,927
25	631944.022	351702.442	14,816
26	631952.914	351714.293	26,395
27	631965.836	351737.309	5,672
28	631968.190	351742.469	21,560
29	631975.298	351762.824	18,088
30	631980.967	351780.001	30,804
31	631985.723	351810.436	21,662
32	631987.899	351831.988	32,758
33	631992.540	351864.416	7,293
34	631992.737	351871.706	5,143
35	631987.663	351872.545	7,469

S=38119mp P=1122.498m



• F. Ionasi geotehnic

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 398 din 16.05.2023

În Scopul: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ.

Ca urmare a cererii nr. **36055** din **10.05.2023** adresată de **HOLHOȘ SAMOILĂ**, 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. **Cerbului** nr. **F.N.** bl. sc. et. ap.

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

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **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 proprietate privată a numiților **Holhoș Samoilă** și soția **Holhoș Ramona**, înscris în C.F. nr. **53306** Zalău, nr. cad. **53306**, în suprafață de **38.119,00 mp**, conform C.F. este situat în extravilanul Municipiului Zalău. Conform **PUG Zalău**, imobilul este situat în extravilanul Municipiului Zalău. Imobilul se află sub incidența Art. 3, alin (1) din Legea 17/2014, dobândit prin Lege.

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. - livadă.

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 înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel. **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. 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. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE**

ERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu. 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. 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. 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. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior. 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). 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). Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public. $H_{max} = D + P + 1E / P + 1E + M$ (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. 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.

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

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ.

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:

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

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

Alte avize/acorduri:

Elaborarea PUZ se va face în baza avizului de oportunitate emis de Arhitectul Șef; Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise care va cuprinde o documentație conform Legii 350/2001, art.32, alin. (3); Conform art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001 - privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (DTAC) se poate întocmi după aprobarea documentației de urbanism (PUZ) de către Consiliul Local al Municipiului Zalău; Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau 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;

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

Aviz Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU); Documentație cadastrală în Stereo 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; Aviz Poliția rutieră; Acord securitatea la incendiu;

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 Regulamentului Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019;

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

PRIMAR,
Ionel Ciunt

SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

L.S.

Achitat taxa de 387,59 lei, conform chitanței nr. 120725786240 din 10.05.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.08.2023

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

Întocmit,
Ioan Lupou

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 16.05.2024 până la data de 16.05.2025

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

PRIMAR,

Ionel Căntă
L.S.

SECRETAR GENERAL,

Marina Bianca Fatacaș

ARHITECT ȘEF,

arch. Vlad. Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,

ing. Tereția Găvră

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de 16.04.2024 lei conform chitanței nr. 165069881611 din 08.04.2024

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53306 Zalau

Nr. cerere	19187
Ziua	11
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100166253333



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Salaj, PARCELA SANUTA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53306	38.119	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28224 / 28/08/2014		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege	A1
17722 / 11/04/2022		
Act Notarial nr. contract de donație autentificat cu nr.677, din 11/04/2022 emis de NP Majer Gabriela;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, prin donație, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/10	A1
	1) HOLHOȘ SAMOILĂ, și soția	
	2) HOLHOȘ RAMONA	
18947 / 19/04/2022		
Act Notarial nr. act de partaj voluntar nr. 742, din 15/04/2022 emis de notar public Majer Gabriela;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/10	A1
	1) HOLHOȘ SAMOILĂ, și soția	
	2) HOLHOȘ RAMONA	

C. Partea III. SARCINI .

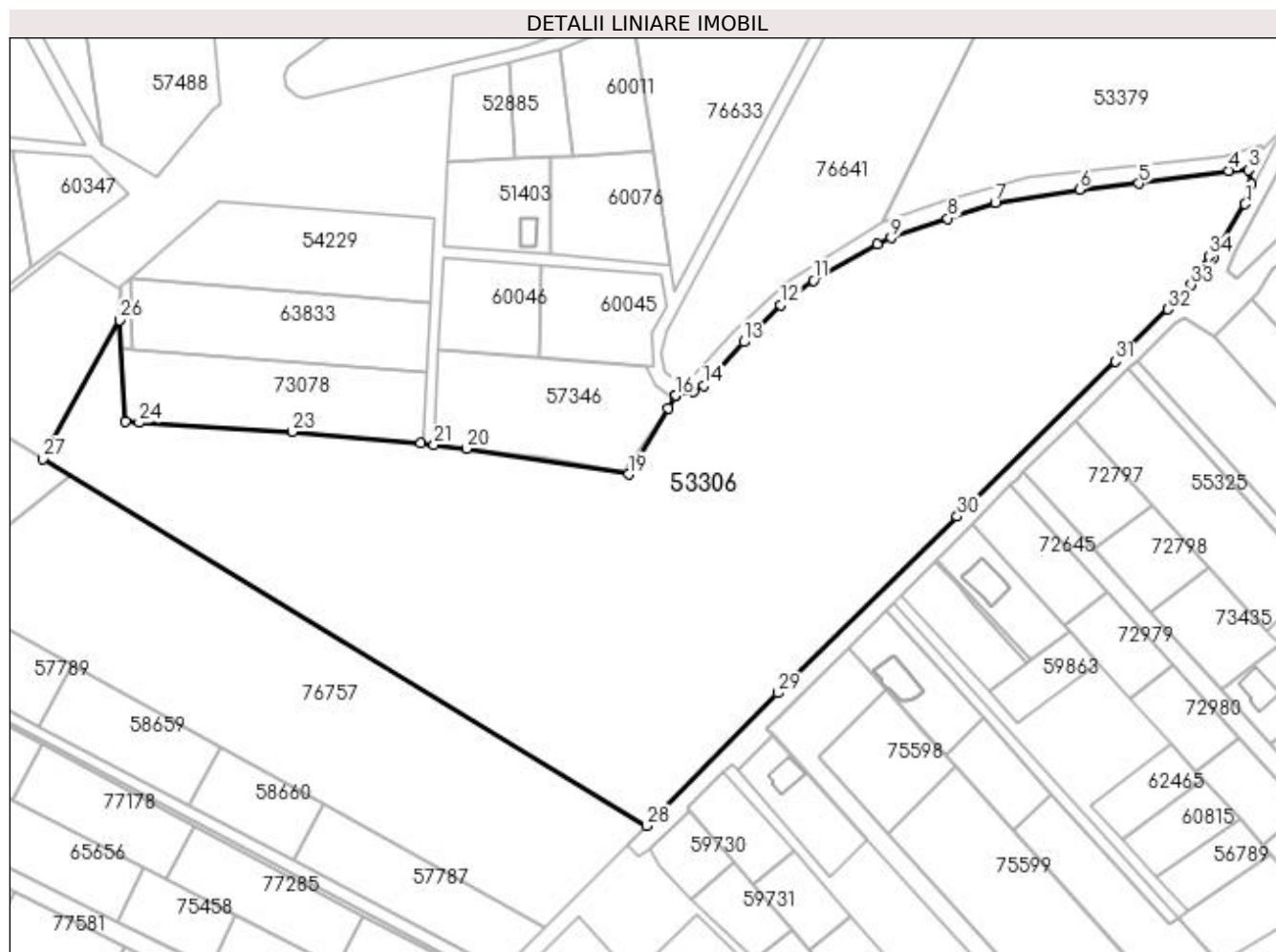
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53306	38.119	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	NU	38.119	-	-	-	TEREN EXTRAVILAN PARTIAL IMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.469
3	4	7.293
5	6	21.662
7	8	18.088
9	10	5.672
11	12	14.816

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	5.143
4	5	32.758
6	7	30.804
8	9	21.56
10	11	26.395
12	13	18.927

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	21.353
15	16	6.624
17	18	4.804
19	20	59.332
21	22	4.809
23	24	55.544
25	26	36.564
27	28	255.457
29	30	90.858
31	32	26.73
33	34	12.195
35	1	22.726

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
14	15	4.478
16	17	0.492
18	19	27.942
20	21	11.797
22	23	46.64
24	25	4.959
26	27	57.16
28	29	67.576
30	31	80.148
32	33	12.223
34	35	1.5

** 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.

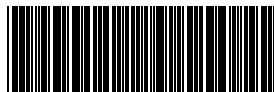
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

11/04/2024, 15:48

Cod verificare



100166254034

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **53306**, UAT Zalau / SALAJ, -

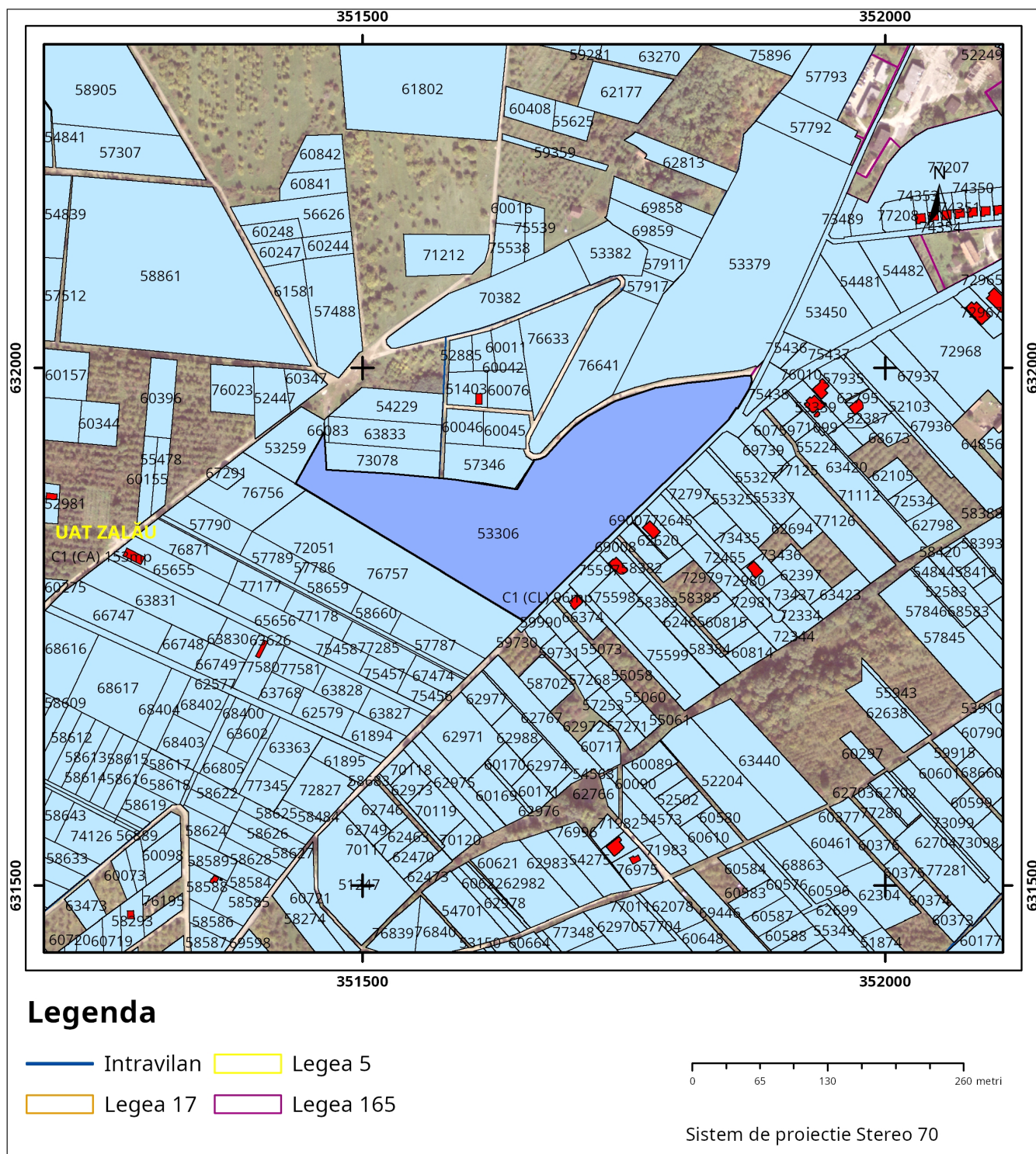
Nr.cerere	19188
Ziua	11
Luna	04
Anul	2024

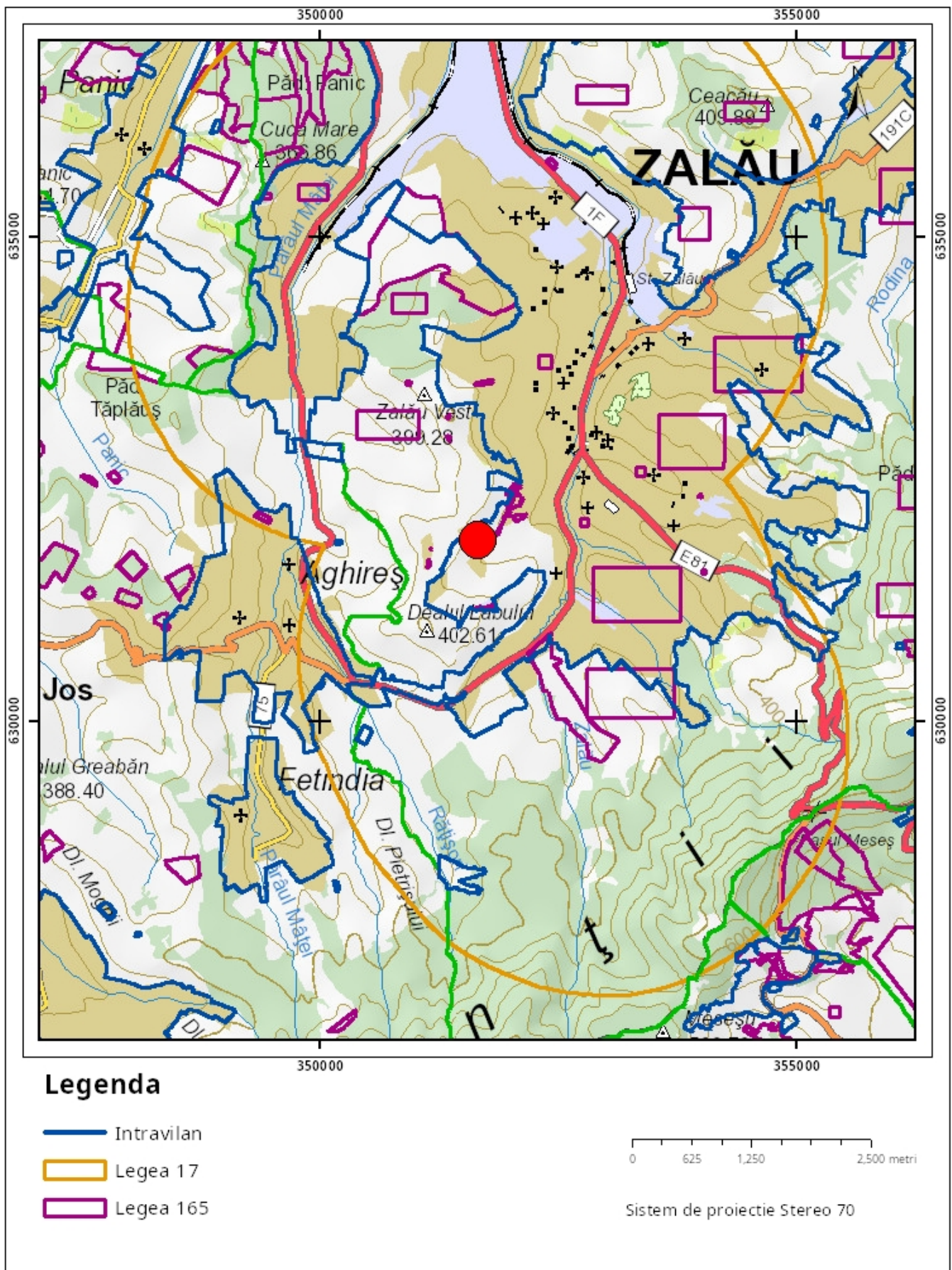
Teren: 38.119 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Livada 38119mp

Plan detaliu





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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 16-11-2009
Data și ora generării: 11-04-2024 15:51

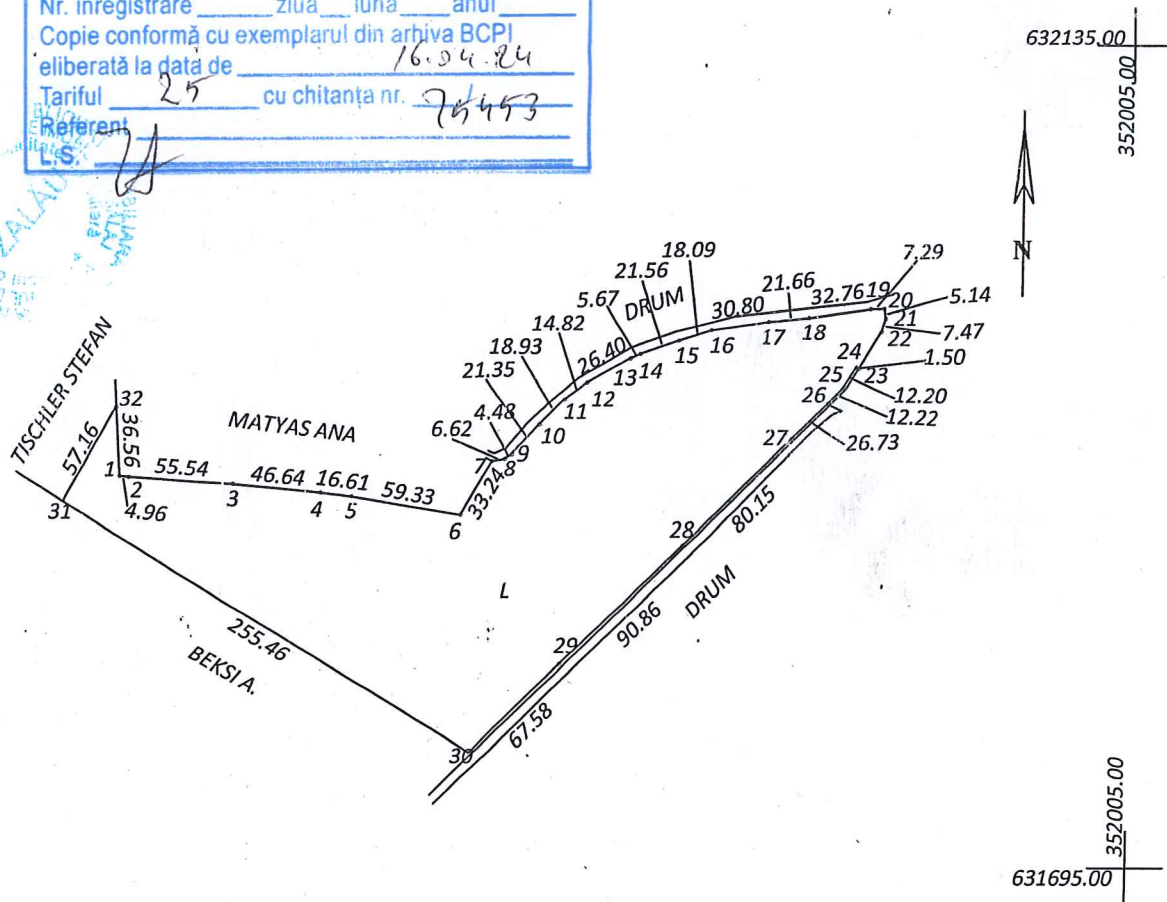
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1:4000

170

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa Imobilului
13306	38119	Mun.Zalau, parcela Sanuta

Cartea Funciara nr.	UAT	ZALAU
---------------------	-----	-------

Nr. inregistrare 19307 ziua 12 luna APR anul 2024
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberată la data de 16.04.24
Tariful 25 cu chitanța nr. 76453
Referent L.S.



A. Date referitoare la teren

Nr.Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuни
1	L	38119	838168	teren extravilan partial imprejmuit
Total:		38119	838168	

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Suprafata constr. la sol(mp)	Valoare de impozitare	Mentiuни
Total:			

INVENTAR COORDONATE

Sistem de proiectie: Stereografic 1970

Pct.	E(m)	N(m)	Pct.	E(m)	N(m)
1	351465.4490	631901.9890	17	351810.4360	631985.7230
2	351470.3810	631901.4710	18	351831.9880	631987.8990
3	351525.8260	631898.1540	19	351864.4160	631992.5400
4	351572.2760	631893.9470	20	351871.7060	631992.7370
5	351588.7770	631892.0820	21	351872.5445	631987.6633
6	351647.3670	631882.7270	22	351870.4290	631980.5000
7	351664.3201	631911.3156	23	351858.7560	631961.0010
8	351670.8230	631912.5770	24	351857.3844	631961.6081
9	351674.6850	631914.8430	25	351850.9193	631951.2677
10	351689.1100	631930.5870	26	351842.4716	631942.4336
11	351702.4420	631944.0220	27	351823.4182	631923.6878
12	351714.2930	631952.9140	28	351766.2414	631867.5226
13	351737.3090	631965.8360	29	351701.5423	631803.7323
14	351742.4690	631968.1900	30	351653.9639	631755.7441
15	351762.8240	631975.2980	31	351435.6861	631888.4570
16	351780.0010	631980.9670	32	351463.3239	631938.4906

Suprafata totala masurata = 38119 mp
Suprafata din act = 38119 mp

Executant
SOFRON SEBASTIAN
aut. SI.nr. 024/2002

Data: 05/11/2009

Parafa

O.C.P.I. SALAJ
CHISLEA
tehn. cadastru la

Semnatura si data:
Stampila BCPI:

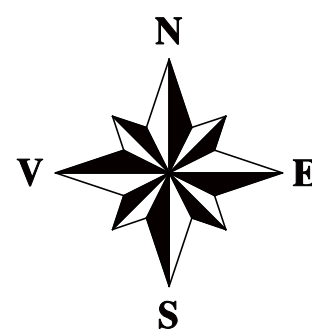
23337/12.11.09

[Signature]

PLAN DE SITUATIE
1: 500

U.A.T. - ZALAU - intravilan
MUN. ZALAU, STR. CERBULUI , FN
Beneficiar: HOLHOS SAMOILA si HOLHOS RAMONA
Imobil identificat in CF 53306 Zalau, nr. cad. 53306

Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem Altimetric: Marea Neagra
Echidistanta Curbe Nivel: 1 m



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	631980.500	351870.429	22.726
2	631961.001	351858.756	1.500
3	631961.608	351857.384	12.195
4	631951.268	351850.919	12.223
5	631942.434	351842.472	26.730
6	631923.688	351823.418	80.148
7	631867.523	351766.241	90.858
8	631803.732	351701.542	67.576
9	631755.744	351653.964	255.457
10	631888.457	351435.686	57.160
11	631938.491	351463.324	36.564
12	631901.989	351465.449	4.959
13	631901.471	351470.381	55.544
14	631898.154	351525.826	46.640
15	631893.947	351572.276	4.809
16	631893.407	351577.055	11.797
17	631892.082	351588.777	59.332
18	631882.727	351647.367	27.942
19	631906.761	351661.619	4.804
20	631910.893	351664.069	0.492
21	631911.316	351664.320	6.624
22	631912.577	351670.823	4.478
23	631914.843	351674.685	21.353
24	631930.587	351689.110	18.927
25	631944.022	351702.442	14.816
26	631952.914	351714.293	26.395
27	631965.836	351737.309	5.672
28	631968.190	351742.469	21.560
29	631975.298	351762.824	18.088
30	631980.967	351780.001	30.804
31	631985.723	351810.436	21.662
32	631987.899	351831.988	32.758
33	631992.540	351864.416	7.293
34	631992.737	351871.706	5.143
35	631987.663	351872.545	7.469

S=38119mp P=1122.498m

Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr.931/ 22.09.2023

LEGENDA

- 174.945 — cote
- limita proprietate
- camin apa
- stalp curent beton
- stalp curent lemn
- nuc
- subtraversare (rigola)

ZONA STUDIATA

INTOCMIT:
SOFRON MIHAI - SEBASTIAN
Autorizatia RO-SJ-F 0069/2010



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 931 / 2023

Întocmit astăzi, **22/09/2023**, privind cererea **43531** din **01/09/2023**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: SOFRON MIHAI-SEBASTIAN

2. Executant: Sofron Mihai-Sebastian

3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC

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
175	30.08.2023	inscris sub semnatura privata	Sofron Mihai-Sebastian
PLAN	30.08.2023	inscris sub semnatura privata	Sofron Mihai-Sebastian
398	16.05.2023	act administrativ	Sofron Mihai-Sebastian
INVENTAR DE	30.08.2023	inscris sub semnatura privata	Sofron Mihai-Sebastian

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 931 au fost recepționate 1 propuneri:

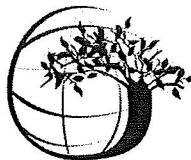
- * Documentele predate sunt cele prevazute în Regulamentul de avizare, receptie și inscrierea în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul 600/2023, anexa nr.25 .
Documentatia indeplineste conditiile de executie impuse de Legea Cadastrului și a Publicitatii PLANUL iare nr.7/1996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

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
53306	Avertizare	Receptia 2536153: Imobilul TR-610-1 se suprapune cu terenul 53306 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 2536153: Imobilul TR-610-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
BIANCA EMBER



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SĂLAJ

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE A PLANULUI Nr. 12 din 27.03.2024

Ca urmare a notificării adresate de HOLHOȘ SAMOILĂ, cu domiciliul în județul Sălaj, Municipiul Zalău, sr. , nr. , privind planul: " ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ", amplasament: județul Sălaj, Municipiul Zalău, str. Cerbului, f.n. , înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj cu nr. 8232 din 17.10.2023, 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 09.11.2023,
- 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: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată, și se adoptă fără aviz de mediu.

Conform documentației depuse și avizului de gospodărire a apelor nr. sj-15 din 12.3.2024 emis de A.N. " Apele Române" Sistemul de gospodărire a Apelor Sălaj:

Amplasamentul studiat este format din teren proprietate privată a Holhoș Samoilă și soția Holhoș Ramona, înscris în C.F. nr. 53306, nr. cad. 53306 și are o suprafață totală de 38119,00 mp, situat în extravilanul Municipiului Zalău conform C.F. și intravilanul Municipiului Zalău, conform PUG Zalău. Amplasamentul studiat se află în Municipiul Zalău, str. Cerbului, f.n.

Obiectivele principale propuse sunt:

- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- împărțirea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea;
- organizarea urbanistic-arhitecturală a zonelor propuse;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- reglementarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici: înălțime, regimul de aliniere, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare;



Terenul este situat în UTR -L1 - Zona de locuire, subzona locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă. Imobilul se află în zona "B" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- la nord: cu un drum public și cu proprietăți private;
- la sud: strada Cerbului;
- la est: strada Cerbului;
- la vest: proprietăți private;

Prin acest PUZ beneficiarul dorește realizarea unei zone rezidențiale, respectiv construirea unor clădiri cu D+P+1E/ P+2E. Amplasamentul studiat în PUZ, nr. Cad. 53306, are suprafața totală de 38119 mp și este proprietatea beneficiarului. Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Cerbului.

Prezentul PUZ va respecta prevederile PUG al mun. Zalău. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se stabilesc reglementările tehnice privind modul de utilizare al terenului, amplasarea construcțiilor, a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreaga zonă studiată.

- schimbarea destinației terenului cu suprafața totală de 38119 mp, din teren cu categoria de folosință livadă, în zonă pentru construire ansamblu rezidențial;
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitară;
- stabilirea indicatorilor urbanistici maximali: $POT_{max.}=30\%$, $CUT_{max.}=0,9$ mp Adc/mp teren;
- **bilanț teritorial:**

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT	max. PROPUȘ
		mp	mp
		38119	38119
1.	ZONA AFERENTĂ CONSTRUCȚIILOR	-	6528
2.	ZONĂ DE CIRCULAȚIE, TROTUARE, ALEI PIETONALE și AUTO	-	12601.71
3.	ZONĂ AFERENTĂ SPAȚIILOR VERZI AMENAJATE	-	16884,95
4.	Suprafață teren cedat	-	2104,34
T O T A L		38119	38119

- funcțiuni propuse: locuințe colective mici (32 locuințe colective D+P+1E/P+2E, cu max. 6 apartamente fiecare), cu acces comun; funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale, de cult, învățământ, turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, etc.;
- realizare rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră/pluvială.
- realizare spații verzi, locuri de joacă pentru copii;
- realizare căi de acces, parcări.

Alimentarea cu apă a construcțiilor propuse, pentru cerința de apă $Q_{zi\ max.}=70,499$ mc/zi (0,816 l/s), se va asigura prin înființarea unei rețele de alimentare cu apă și racordare la rețelele publice existente pe str. Cerbului/Căprioarei, cu acordul operatorului rețelei publice CAS SA-Suc. Zalău; la limita amplasamentului va fi instalată o stație de pompare care va asigura apa potabilă pentru consum menajer și debitul necesar pentru hidranții exteriori de incendiu.

Apele uzate menajere, $Q_{zi\ max.}=56,399$ mc/zi, vor fi descărcate într-o rețea de canalizare menajeră nouă, propusă, racordată la rețelele publice existente pe str. Cerbului/Căprioarei, cu acordul operatorului rețelei publice CAS SA-Suc. Zalău.

Apele pluviale convențional curate împreună cu apele pluviale potențial impurificate cu hidrocarburi (din zona parcarilor), epurate în prealabil în 2 separatoare de hidrocarburi, colectate prin guri de scurgere, vor fi descărcate într-o rețea de canalizare pluvială nouă, realizată prin acest proiect, care va fi racordată la una din rețelele de canalizare existente pe str. Cerbului, str. Căprioarei sau Crasnei, cu acordul operatorului rețelei de canalizare pluvială respective.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate în rețeaua de canalizare menajeră proiectată, racordată la rețelele publice existente pe str. Cerbului/Căprioarei (cu acordul operatorului rețelei publice CAS SA-Suc. Zalău), se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 pentru modificarea și completarea HG nr.188/2002 (NTPA 002).

Indicatorii de calitate ai apelor pluviale convențional curate și ai apelor pluviale potențial impurificate epurate, evacuate în canalizarea pluvială proiectată, racordată la canalizarea pluvială de str. Cerbului/Căprioarei/Crasnei, cu descărcare finală în cursul de apă v. Zalău, se vor încadra în prevederile HGR nr. 352/2005, pentru modificarea și completarea HG nr.188/2002 (NTPA 001/2005).

Inundabilitatea amplasamentului - conform hărților de hazard și risc la inundații, terenul pe care se va realiza investiția este situat în afara zonei inundabile a v. Zalău, la debitul maxim cu probabilitatea de depășire de 1 %.

Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiții:

După aprobarea documentului PUZ în cadrul Consiliului Local, precedând obținerea Autorizației de Construire, pentru lucrările pe ape sau în legătură cu apele, este necesară obținerea avizului de gospodărire a apelor, pe baza unei documentații tehnice întocmită de un proiectant certificat de către Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, care să respecte normativul de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor conform prevederilor legale în vigoare.

Riscul pentru eventualele pagube datorate apelor revine în exclusivitate titularului de investiții, fiind răspunzător de luarea măsurilor pentru apărarea construcțiilor împotriva efectelor distructive ale apelor.

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;

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. 7 din 29.09.2023, 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 depozități 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 parcelor, 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.

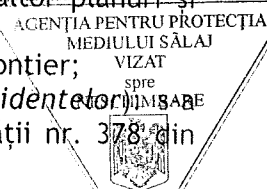
e) **Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

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. 378 din 11.12.2023, emis de Direcția de Sănătate Publică Sălaj;



e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)- efectele generate de plan sunt de mică 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 protecție 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 13.10.2023 și 16.10.2023); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular- ziar "Graiul Sălajului" din 14.03.2024 și pe site-ul A.P.M. Sălaj în data de 10.11.2023.

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

[Signature]

Întocmit
ing. Claudia SANDOR

[Signature]

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SĂLAJ
Adresa Str. Parcului nr. 2, loc. Zalău, jud. Sălaj, cod postal 450045

Tel.: +40260662619, +40260662621, fax +40260662622, e-mail: office@apmsj.anpm.ro, website: <http://apmsj.anpm.ro>

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚIRI 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.95/17.04.2024

Către Holhoș Samoilă și Holhoș Ramona,
municipiul Zalău, str. _____, nr. _____, județul Sălaj

Stimate Domnule-Stimată Doamnă,

Ref. : **Aviz tehnic ANIF pentru întocmire P.U.Z. pentru proiectul „Întocmire Plan Urbanistic Zonal(P.U.Z.) pentru construire ansamblu rezidențial, reglementări urbanistice, parcelare, realizare acces, echipare edilitară”**

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. 96 din 16.04.2024 prin care solicitați avizul tehnic ANIF pentru proiectul „Întocmire Plan Urbanistic Zonal(P.U.Z.) pentru construire ansamblu rezidențial, reglementări urbanistice, parcelare, realizare acces, echipare edilitară”, precizăm următoarele :

- suprafața pentru care se solicită modificarea indicilor urbanistici este de 38119,00 mp și este situată în intravilanul municipiului Zalău, jud.Sălaj, conform PUG;

- suprafața de 38119,00 mp este teren proprietate privată a numiților Holhoș Samoilă și Holhoș Ramona conf. CF53306, nr. cad.53306. Prin PUZ se dorește stabilirea funcțiunilor în cadrul acestei zone, parcelarea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea, organizarea urbanistic-arhitecturală a acestora, reglementarea indicilor constructivi și urbanistici și a gradului de constructibilitate, rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, propunerea infrastructurii tehnico-edilitare;

Suprafața de 38119,00mp 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 .

Prezentul Aviz tehnic ANIF pentru întocmire PUZ are valabilitate 24 luni de la data emiterii, numai dacă sunt respectate condițiile impuse.

Cu stimă,

Director
Mariana-Dana CRISAN



pagina 2/2

Nr. **4241** /Z/DT/BTD/ 12 06 2023

Biroul Tehnic Dezvoltare

AVIZ DE AMPLASAMENT

Către,

Beneficiar: HOLHOS SAMOILA**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:

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.Z) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL.REGLEMENTARI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARA /CERTIFICAT DE URBANISM NR 398/16.05.2023

Imobil situat în:

Jud: SALAJ , Localitate : ZALAU, STR. CERBULUI

CF 53306

Urmare cererii dvs. înregistrată la Compania de Apă Someș S.A., privind obținerea avizului de amplasament pentru: "Întocmire Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru construire ansamblu rezidențial, reglementări urbanistice, parcelare, realizare acces, echipare adilitară" pentru imobilul situat în Zalău, str. Cerbului, nr. FN, Certificat de urbanism nr.398 din 16.05.2023, vă comunicăm următoarele:

Avizăm în principiu realizarea obiectivului propus conform PUZ cu respectarea SR 8591/sept.97, întrucât sub acest amplasament nu există conducte publice de apă-canal.

Mențiuni:

Zona propusă nu beneficiază de rețele de alimentare cu apă și/sau canalizare menajeră și este situată la o cotă care necesită realizarea unei stații de pompare pentru apa potabilă;

Extinderea rețelelor de apă și/sau canalizare menajeră se vor realiza pe drumuri aparținând domeniului public, respectiv stația de pompare apă potabilă pe o suprafață de teren de cel puțin 100 mp. aparținând domeniului public, în baza unei noi solicitări adresate către Compania de Apă Someș S.A. Sucursala Zalău;

Având în vedere cele menționate, beneficiarul va suporta în integralitate toate cheltuielile necesare pentru implementarea unei astfel de investiții, înainte de solicitarea autorizației de construire pentru imobilul propus; Traseul rețelelor trasate pe plan este informativ;

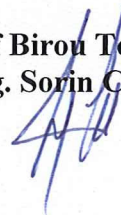
Prezentul aviz este valabil un an de la data emiterii și nu ține loc de aviz pentru branșare la apă canal .

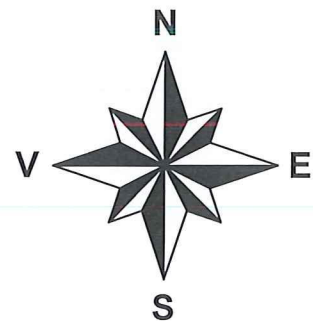
Taxa de avizare conform Deciziei nr. 115/30.03.2023 a consiliului de Administrație este 72.15 LEI

Director Sucursală,
Ing. Marcel Zaharia



Șef Birou Tehnic
ing. Sorin Cozma


Întocmit: **Farcas Darina**



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: HOLHOS SAMOILA
AMPLASAMENT: MUN. ZALAU, JUD, SALAJ
CF NR. 53306, NR. CAD. 53306
 $S_{reglementata} = 38119 \text{ mp}$

$S_{teren} = 38119 \text{ mp m}^2$
 $S_{c \text{ existentă}} = 0 \text{ m}^2$
 $S_{cd \text{ existentă}} = 0 \text{ m}^2$
POT max. propus: 30 %
CUT max. propus: 0.9
Regim de înălțime max. propus: D+P+M/P+1+M

LEGENDA

	CONSTRUCTII VECINE
LIMITA PARCELA STUDIATA	
	CIRCULATII AUTO EXISTENTE PUBLICE
LIMITA INTRAVILAN	
SUPRAFATA TEREN REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.	
ACCES AUTO/PIETONAL	
53306	
NUMERE CADASTRALE	
340.00	
COTE TEREN	
26.40m	
DISTANTE ORIZONTALE	
L1	
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA EXISTENTA	

INFORMATII PROIECT

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

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Padurii, Nr. 33B, Bl. C6, Ap. 3, Mun. Zalău, Jud. Salaj

COORD. URBANISM	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DESENAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, REGLEMENTARI
URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES,
ECHIPARE EDILITARA

ADRESA AMPLASAMENT
C.F. NR. 53306, NR. CAD. 53306, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
HOLHOS SAMOILA
Str. Nr. Mun. Zalău, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA
PLAN DE SITUATIE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
2.2023	C.U.		05.2023	U.02	297 x 420

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	631980.500	351870.429	22.726
2	631964.001	351858.756	1.500
3	631961.608	351857.384	12.195
4	631951.268	351850.919	12.223
5	631942.434	351842.472	26.730
6	631923.688	351823.418	80.148
7	631867.523	351766.241	90.858
8	631803.732	351701.542	67.576
9	631755.744	351653.964	255.457
10	631888.457	351435.686	57.160
11	631938.491	351463.324	36.564
12	631901.989	351465.449	4.959
13	631901.471	351470.381	55.544
14	631898.154	351525.826	46.640
15	631893.947	351572.276	4.809
16	631893.407	351577.055	11.797
17	631892.082	351588.777	59.332
18	631882.727	351647.367	27.942
19	631906.761	351661.619	4.804
20	631910.893	351664.069	0.492
21	631911.316	351664.320	6.624
22	631912.577	351670.823	4.478
23	631914.843	351674.685	21.353
24	631930.587	351689.110	18.927
25	631944.022	351702.442	14.816
26	631952.914	351714.293	26.395
27	631965.836	351737.309	5.672
28	631968.190	351742.469	21.560
29	631975.298	351762.824	18.088
30	631980.967	351780.001	30.804
31	631985.723	351810.436	21.662
32	631987.899	351831.988	32.758
33	631992.540	351864.416	7.293
34	631992.737	351871.706	5.143
35	631987.663	351872.545	7.469

S=38119mp P=1122.498m

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru
construire ansamblu rezidential,
reglementari urbanistice, parcelare,
realizare acces, echipare edilitara
Zona de locuinte
POTmax=30 %
CUTmax=0.90

COMPANIA DE APA SOMEȘ S.A.
CLUJ-NAPOCA
SUCURSALA ZALĂU
BIROU TEHNIC DEZVOLTARE



MINISTERUL MEDIULUI,
APELOR ȘI PĂDURILOR



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE



SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR SĂLAJ
F-AA-14

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR
nr. SJ-15 din 12.3.2024

privind: **Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru construire ansamblu rezidențial, reglementări urbanistice, parcelare, realizare acces, echipare edilitară,**
str. Cerbului, FN, mun. Zalău, jud. Sălaj

Cod cadastral: II-2.017.00.00.00.0

I. Date generale

Beneficiar: HOLHOȘ Samoilă, str. , nr. , mun. Zalău, jud. Sălaj.
Proiectant general: Atelier Contrast 2 SRL, str. Pădurii, nr. 33 B, C6, ap.3, mun. Zalău, jud. Sălaj.
Proiectant de specialitate: PROEXMIN SRL, str. Careiului, nr. 17, mun. Zalău, jud. Sălaj, CUI:17546130, Certificat de atestare MMAP nr. 160/2022.
Amplasament: extravilanul Zalău, cf. CF 53306, categoria de folosință-livadă; cf. PUG Zalău din 2023, o parte din teren a fost introdus în intravilanul mun. Zalău; curs de apă cadastrat v. Zalău.
Corp de apă: - de suprafață: RORW2.2.17_B1,v. Zalău;
- subteran, ROCRO8, Arad-Oradea-Satu Mare.

II. Necesitatea și oportunitatea investiției

Conform PUG Zalău, aprobat prin HCL nr. 98/27.4.2023 funcțiunea zonei este *zonă de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1*.

Prin acest PUZ beneficiarul dorește realizarea unei zone rezidențiale, respectiv construirea unor clădiri cu demisol, parter și mansardă sau etaj, în funcție de cum va permite panta terenului. Amplasamentul studiat în PUZ, nr. Cad. 53306, are suprafața totală de 38119 mp și este proprietatea beneficiarului. Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Cerbului.

Prezentul PUZ va respecta prevederile PUG al mun. Zalău. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se stabilesc reglementările tehnice privind modul de utilizare al terenului, amplasarea construcțiilor, a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreaga zonă studiată.

III. Elemente de coordonare și cooperare

Obiectivul este o investiție nouă și nu a fost reglementat anterior din punct de vedere al gospodăririi apelor. Pentru obiectivul propus a fost emis *Certificatul de urbanism nr. 398 din 16.05.2023 și Avizul de oportunitate nr. 7/29.9.2023*.

Conform STAS nr. 4273/1983, lucrările sunt încadrate în clasa a IV-a de importanță.

Urmare solicitării și documentației tehnice înaintate și înregistrate la Sistemul de Gospodărire a Apelelor Sălaj cu nr. 861/27.2.2024, ținând seama de prevederile Schemei de amenajare a bazinului hidrografic Someș-Tisa, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 400/2005, privind aprobarea OUG nr. 73/2005, pentru modificarea și completarea OUG nr. 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale „Apele

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 1/3

A.N. „APELE ROMÂNE”
A.B.A. „S-F” CLUJ-NAPOCA
S.G.A. SĂLAJ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Române" și ale Ordinului ministrului apelor și pădurilor 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, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

privind: **Întocmire Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru construire ansamblu rezidențial, reglementări urbanistice, parcelare, realizare acces, echipare edilitară,**
str. Cerbului, FN, mun. Zalău, jud. Sălaj

conform documentației care prevede:

- schimbarea destinației terenului cu suprafața totală de **38119 mp**, din teren cu categoria de folosință livadă, în zonă pentru construire ansamblu rezidențial;
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitară;
- stabilirea indicatorilor urbanistici maximali: $POT_{max.}=30\%$, $CUT_{max.}=0,9$ mp Adc/mp teren;
- bilanț teritorial:

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT	max. PROPUS
		mp	mp
1.	ZONA AFERENTĂ CONSTRUCȚIILOR	-	6528
2.	ZONĂ DE CIRCULAȚIE, TROTUARE, ALEI PIETONALE și AUTO	-	12601.71
3.	ZONĂ AFERENTĂ SPAȚIILOR VERZI AMENAJATE	-	16884,95
4.	Suprafață teren cedat	-	2104,34
T O T A L		38119	38119

- funcțiuni propuse: locuințe colective mici (32 locuințe colective D+P+1E, cu 6 apartamente fiecare), cu acces comun; funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale, de cult, învățământ, turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, etc.;
- realizare rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră/pluvială.
- realizare spații verzi, locuri de joacă pentru copii;
- realizare căi de acces, parcuri.

Alimentarea cu apă a construcțiilor propuse, pentru cerința de apă $Q_{zi\ max.}=70,499$ mc/zi (0,816 l/s), se va asigura prin înființarea unei rețele de alimentare cu apă și racordare la rețelele publice existente pe str. Cerbului/Căprioarei, cu acordul operatorului rețelei publice CAS SA-Suc. Zalău; la limita amplasamentului va fi instalată o stație de pompare care va asigura apa potabilă pentru consum menajer și debitul necesar pentru hidranții exteriori de incendiu.

Apele uzate menajere, $Q_{zi\ max.}=56,399$ mc/zi, vor fi descărcate într-o rețea de canalizare menajeră nouă, propusă în proiect, racordată la rețelele publice existente pe str. Cerbului/Căprioarei, cu acordul operatorului rețelei publice CAS SA-Suc. Zalău.

Apele pluviale convențional curate împreună cu apele pluviale potențial impurificate cu hidrocarburi (din zona parcarilor), epurate în prealabil în 2 separatoare de hidrocarburi, colectate prin guri de scurgere, vor fi descărcate într-o rețea de canalizare pluvială nouă, realizată prin acest proiect, care va fi racordată la una din rețelele de canalizare existente pe str. Cerbului, str. Căprioarei sau Crasnei, cu acordul operatorului rețelei de canalizare pluvială respective.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate în rețeaua de canalizare menajeră proiectată, racordată la rețelele publice existente pe str. Cerbului/Căprioarei (cu acordul operatorului

rețelei publice CAS SA-Suc. Zalău), se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 pentru modificarea și completarea HG nr.188/2002 (NTPA 002).

Indicatorii de calitate ai apelor pluviale convențional curate și ai apelor pluviale potențial impurificate epurate, evacuate în canalizarea pluvială proiectată, racordată la canalizarea pluvială de str. Cerbului/Căprioarei/Crasnei, cu descărcare finală în cursul de apă v. Zalău, se vor încadra în prevederile HGR nr. 352/2005, pentru modificarea și completarea HG nr.188/2002 (NTPA 001/2005).

Inundabilitatea amplasamentului - conform hărților de hazard și risc la inundații, terenul pe care se va realiza investiția este situat în afara zonei inundabile a v. Zalău, la debitul maxim cu probabilitatea de depășire de 1 %.

Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiții:

După aprobarea documentului PUZ în cadrul Consiliului Local, precedând obținerea Autorizației de Construire, pentru lucrările pe ape sau în legătură cu apele, este necesară obținerea avizului de gospodărire a apelor, pe baza unei documentații tehnice întocmită de un proiectant certificat de către Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, care să respecte normativul de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor conform prevederilor legale în vigoare.

Riscul pentru eventualele pagube datorate apelor revine în exclusivitate titularului de investiții, fiind răspunzător de luarea măsurilor pentru apărarea construcțiilor împotriva efectelor distructive ale apelor.

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz atrage după sine răspunderea administrativă, după caz, precum și răspunderea civilă sau penală conform prevederilor Legii Apelor nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare, în cazul producerii de prejudicii persoanelor fizice și/sau juridice.

Un exemplar din documentație, ștampilat și vizat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

DIRECTOR,
ing. Cristian CRISAN

INGINER ȘEF,
ing. Dumitru GORGAN



Comp. Avize și Autorizații,
Întocmit,
ing. Florica-Maria COSTINAȘ

A.N. "APLE ROMÂNE"
A.B.A. "S - I" CLUJ-NAPOCA
S.G.A. SĂLAJ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ SĂLAJ

Str. Corneliu Coposu nr.1
450008 ZALĂU, Jud. SĂLAJ

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

CATRE,

HOLHOS SAMOILA

MUN. ZALAU, STR. _____, NR. _____, JUD. SALAJ

La cererea _____ **HOLHOS SAMOILA** în calitate de **BENEFICIAR**

al _____ - cu sediul în **MUN. ZALAU, STR. _____**, NR. _____ JUD. SALAJ

cod fiscal/CUI - s-a examinat documentatia prezentata si inregistrata cu nr. 554/04.12.2023

În baza **Legii nr. 95/2006** privind Reforma în domeniul sanatații; **Ordinului nr. 1078/2010** privind aprobarea regulamentului de organizare și funcționare și a structurii organizatorice ale direcțiilor de sănătate publică județene și a municipiului București și a **Ordinului M.S. nr. 1030/2009** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare, se acorda:

**NOTIFICAREA DE ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A
CONFORMITĂȚII**

NR. 378 din 11.12.2023

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ) PENTRU CONSTRUIRE
ANSAMBLU REZIDENTIAL, REGLEMENTARI URBANISTICE, PARCELARE,
pentru obiectivul: **REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARA**

situat în: **MUN. ZALAU, STR. CERBULUI, FN, NR. CAD. 53306, JUD. SALAJ**

Structura functionala depusa pentru prezenta notificare, este parte integranta din aceasta .

Proiectul respecta legislatia specifica domeniului de activitate:

- Ordinul. M.S. nr. 119/2014 privind "Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei" cu modificarile si completarile ulterioare si legislatia specifica obiectivului.

**DIRECTOR EXECUTIV
DR. LIGIA MARINCAȘ**





Către SAMOILA HOLHOS,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 6060230609665 / 21.06.2023 pentru **obiectivul : INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL. REGLEMENTARI URBANISTICE, PARCELARE , REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARA**

de la **adresa: ZALAU**, sat -, strada **CERBULUI**, nr. **FN**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **450030**, numar cadastral **53306**, județul **SALAJ**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6060230609665 / 22.06.2023

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 **Medie tensiune|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 15.05.2024**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **a02** și a Certificatului de urbanism nr. **398 / 16.05.2023**
6. Tariful de emitere 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



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

sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

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

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 reglementarilor 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

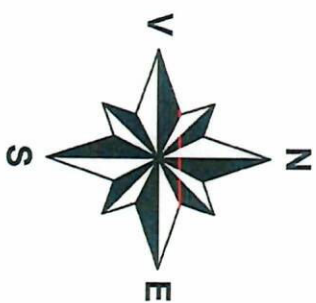
Fax: +40 260 605 704

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



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: HOLHOS SAMOILA
AMPLASAMENT: MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
CF NR. 53306, NR. CAD. 53306
Sieglementata - 38119 mp

S teren = 38119 mp m²
S c existenta = 0 m²
S c d existenta = 0 m²
POT max. propus = 30 %
CUT max. propus: 0.9

LEGENDA

— X —	CONSTRUCTII VECINE
— □ —	LIMITA PARCELA STUDIATA
— □ —	LIMITA INTRAVILAN
— □ —	CIRCULATII AUTO EXISTENTE PUBLICE

SUPRAFAȚA TEREN
REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

ACCES AUTO/PIETONAL

53306

NUMERE CADASTRALE

340.00

COTE TEREN

26.40m

DISTANTE ORIZONTALE

L1

UNITATE TERITORIALA DE
REFERINTA EXISTENTA

INFORMATII PROIECT

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

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
officecontrast2@gmail.com
Str. Poarta, Nr. 208, Et. 2, Cl. 10, 5, Nr. 1009, Jud. Salaj

COORD. URBANISM	SEMNAȚURA
grn. Naddsan Carmen	9269
PROIECTAT	
grn. Pop Paul	
DESENAT	
grn. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, REGLEMENTARI
URBANISTICE, PARCELAIRE, REALIZARE ACCES,
ECHIPARE EDITURARA

ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 53306, NR. CAD. 53306, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

HOLHOS SAMOILA

Str. , Mun. Zalau, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE SITUATIE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
2.2023	C.U.	1:1500	05.2023	U.02	297 x 420

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru
construire ansamblu rezidential,
reglementari urbanistice, parcelare,
realizare acces, echipare editlata
Zona de locuinte
POTmax=30 %
CUTmax=0.90
D+P+1E/P+1E+M

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	631980.500 351870.429	22.776
2	631961.001 351858.756	1.500
3	631961.608 351857.384	12.195
4	631951.268 351850.919	12.223
5	631942.434 351838.472	26.730
6	631923.688 351823.418	80.148
7	631867.523 351766.241	90.858
8	631803.732 351701.542	67.576
9	631755.744 351653.964	255.457
10	631888.457 351435.686	57.160
11	631938.491 351463.324	36.564
12	631901.989 351465.449	4.959
13	631901.471 351470.381	55.544
14	631898.154 351525.826	46.640
15	631893.947 351572.276	4.809
16	631893.407 351577.055	11.797
17	631892.082 351588.777	59.332
18	631882.727 351647.367	27.942
19	631906.761 351661.619	4.804
20	631910.893 351664.069	0.492
21	631911.316 351664.320	6.624
22	631912.577 351670.823	4.478
23	631914.843 351674.685	21.353
24	631930.587 351689.110	18.927
25	631944.022 351702.442	14.816
26	631952.914 351714.293	26.395
27	631965.836 351737.309	5.672
28	631968.190 351742.469	21.560
29	631975.298 351762.824	18.088
30	631980.567 351780.001	30.804
31	631985.723 351810.436	21.662
32	631987.899 351831.988	32.758
33	631992.540 351864.416	7.293
34	631992.737 351871.706	5.143
35	631987.663 351872.545	7.469

S=38119mp P=1122.498m

JUDETUL SALAJ
PRIMĂRIA ZALAU
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 498 din 16. Mai 2023
Arhitect: seif

CĂTRE,
HOLHOS SAMOILA

Loc.
Jud. Salaj

Delgaz Grid SA

Acces la Retea Gaz
www.delgaz-grid.ro

AVIZ DE PRINCIPIU
Nr. 214254520/ 12.06.2023

Stimate domnule,

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

**„INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.) PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL. REGLEMENTARI
URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE
EDILITARATARIALE ”**

CU 398 din 16.05.2023

din localitatea Zalau, str. Cerbului, nr. F.N., județ Salaj

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

Cu respect,

Chetan Ruben Daniel
Coordonator Echipa Acces la Retea Gaz Cluj

Boldea Sebastian
Manager de racordare



Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

Directori Generali
Cristian Secoșan (Director General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Eviu (Adj.)
Petre Stoian (Adj.)

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

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



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: HOLHOS SAMOILA
AMPLASAMENT: MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
CF NR. 53306, NR. CAD. 53306
 $S_{reglementata} = 38119 \text{ mp}$

$S_{teren} = 38119 \text{ mp m}^2$
 $S_{c \text{ existenta}} = 0 \text{ m}^2$
 $S_{cd \text{ existenta}} = 0 \text{ m}^2$
POT max. propus: 30 %
CUT max. propus: 0.9
Regim de înălțime max. propus: D+P+M/P+1+M

LEGENDA

	CONSTRUCTII VECINE
	CIRCULATII AUTO EXISTENTE PUBLICE
53306	
NUMERE CADASTRALE	
340.00	
COTE TEREN	
26.40m	
DISTANTE ORIZONTALE	
L1	
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA EXISTENTA	

INFORMATII PROIECT

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

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
19, Poduri, 19.338.81.C6, Ap. 3, Mun. Zalau, Jud. Salaj

COORD. URBANISM	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DESENAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, REGLEMENTARI
URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES,
ECHIPARE EDILITARA**

ADRESA AMPLASAMENT
C.F. NR. 53306, NR. CAD. 53306, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
HOLHOS SAMOILA
Str. Nr. Mun. Zalau, Jud. Salaj
DENUMIRE PLANSA

PLAN DE SITUATIE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
2.2023	C.U.		05.2023	U.02	297 x 420

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	631980.500	351870.429	22.726
2	631961.001	351858.756	1.500
3	631961.608	351857.384	12.195
4	631951.268	351850.919	12.223
5	631942.434	351842.472	26.730
6	631923.688	351823.418	80.148
7	631867.523	351766.241	90.858
8	631803.732	351701.542	67.576
9	631755.744	351653.964	255.457
10	631888.457	351435.686	57.160
11	631938.491	351463.324	36.564
12	631901.989	351465.449	4.959
13	631901.471	351470.381	55.544
14	631898.154	351525.826	46.640
15	631893.947	351572.276	4.809
16	631893.407	351577.055	11.797
17	631892.082	351588.777	59.332
18	631882.727	351647.367	27.942
19	631906.761	351661.619	4.804
20	631910.893	351664.069	0.492
21	631911.316	351664.320	6.624
22	631912.577	351670.823	4.478
23	631914.843	351674.685	21.353
24	631930.587	351689.110	18.927
25	631944.022	351702.442	14.816
26	631952.914	351714.293	26.395
27	631965.836	351737.309	5.672
28	631968.190	351742.469	21.560
29	631975.298	351762.824	18.088
30	631980.967	351780.001	30.804
31	631985.723	351810.436	21.662
32	631987.899	351831.988	32.758
33	631992.540	351864.416	7.293
34	631992.737	351871.706	5.143
35	631987.663	351872.545	7.469

S=38119mp P=1122.498m

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru
construire ansamblu rezidential,
reglementari urbanistice, parcelare,
realizare acces, echipare edilitara
Zona de locuinte
POTmax=30 %
CUTmax=0.90

Prezentul plan de situatie însoțeste avizul

nr. **214254520**, din data de **12.06.2023**

Data:.....

Coord. Echipă Acces,

Întocmit,
Rad Cristian



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN SĂLAJ
POLITIA MUNICIPIULUI ZALAU
BIROUL RUTIER

Nr. 263221/ 08.09.2023

Ex. nr. __/2

Nr. ex. red. 2

AVIZ DE PRINCIPIU Nr. = 30 =

PUZ pentru construire Ansamblu rezidențial, reglementări urbanistice, parcelare,
realizare acces, echipare edilitară

AMPLASAMENT : Mun. Zalau, str. Cerbului, CF nr. 53306, nr. cad. 53306 , jud. Sălaj

OBIECTUL LUCRARI : PUZ pentru construire Ansamblu rezidențial, reglementări urbanistice,
parcelare, realizare acces, echipare edilitară

PERIOADA DE EXECUTIE STABILITA :

PRELUNGIREA VALABILITATII AVIZULUI

DATA :

L. S. _____

EXECUTANTUL LUCRARI : HOLHOȘ SAMOILĂ

RESPONSABIL LUCRARE :

Holhoș Samoilă – cu domiciliul în mun. Zalău, str. _____ , nr. _____ , jud. Sălaj

C.I - _____

Telefon: _____

ATENTIE, AVIZUL NU ESTE VALABIL :

- IN CAZUL SCHIMBARII RESPONSABILULUI DE LUCRARE
- IN CAZUL SCHIMBARII CONDIȚIILOR TEHNICE DE EXECUTIE A LUCRARI

Lucrarea va fi semnalizata 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 documentatia depusă, urmand ca în momentul începerii executării lucrării, să se solicite obținerea avizului pentru lucrări.

ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Comisar șef de politie

OLTEAN BOGDAN-DANIEL

Responsabil de lucrare

ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI ZALĂU

Comisar șef de politie

LUPU FLORIN CRISTIAN

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

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679

Pagina 1/1

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. 947091
din 14.03.2024
Ex. Unic
Se transmite prin email
ateliercontrast2@gmail.com

Către,

HOLHOȘ SAMOILĂ

Municipiul Zalău, str. _____, nr. _____, județul Sălaj

La cererea dumneavoastră, înregistrată la instituția noastră cu nr. 947091 din 07.03.2024, 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 „**Întocmire P.U.Z. – Construire ansamblu rezidențial, reglementări urbanistice, parcelare, realizare acces, echipare edilitară**”, amplasat în județul Sălaj, municipiul Zalău, str. Cerbului, C.F. nr. 53306, nr. cad. 53366.

- 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

ADJUNCT AL INSPECTORULUI ȘEF
Locotenent-colonel

POP ADRIAN-VASILE

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. 446 din 19.06.2023

C A T R E,

PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU,

Urmare cererii de eliberare a avizului pentru obiectivul ” **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL. REGLEMENTARI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARA.** ” (conform C.U NR. 398/16.05.2023) ce urmeaza a fi executat in Judetul Salaj, Municipiului Zalau, Str. Cerbului, nr. F.N., de catre beneficiar **HOLHOS SAMOILA** 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 salubritzare, 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 salubritzare, pentru colectarea deseurilor rezultate in urma executiei lucrarilor de constructii (tel. 0360100305).

Director,
Fratila Andrei





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:19.06.2023

Către: HOLHOS SAMOILA

Adresa :ZALAU, STR. , NR.

AVIZ TEHNIC FAVORABIL nr.112

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

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, REGLEMNENTARI URBANISTICE,
PARCELARE, REALIZARE ACCES

LOCALITATEA ZALAU, STR CERBULUI, NR.FN, 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 retelele 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 O.P din data de 16.06.2023 in valoare de 62.00 EURO+TVA.

Responsabil eliberare Avize Tehnice,
STUPAR MARINELA



$S_{\text{teren}} =$	38119 mp m ²
$S_{\text{c existentă}} =$	0 m ²
$S_{\text{cd existentă}} =$	0 m ²
POT max. propus	30 %
CUT max. propus:	0.9
Regim de înălțime max. propus	: D+P+M/P+1+M

LIMITA PARCELA STUDIATA	CONSTRUCTII VECINE
LIMITA INTRAVILAN	CIRCULATII AUTO EXISTENTE PUBLICE

**SUPRAFATA TEREN
REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.**

 
ACCES AUTO/PIETONAL

53306
NUMERE CADASTRALE

340.00
COTE TEREN

26.40m
DISTANTE ORIZZONTALE

L1
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA EXISTENTA

INFORMATII PROIECT

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

PROIECTANT GENERAL



COORD. URBANISM	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DESENAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU RESIDENTIAL, REGLEMENTARI
URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES,
ECHIPARE EDILITARA**

ADRESA AMPLASAMENT
C.F. NR. 53306, NR. CAD. 53306, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
HOLHOS SAMOILA
Str. _____ Nr. _____ Mun. Zalău, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE SITUATIE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSĂ	FORMAT
2.2023	C.U.		05.2023	U.02	297 x 420

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	631980.500	351870.429	22.726
2	631961.001	351858.756	1.500
3	631961.608	351857.384	12.195
4	631951.268	351850.919	12.223
5	631942.434	351842.472	26.730
6	631923.688	351823.418	80.148
7	631867.523	351766.241	90.858
8	631803.732	351701.542	67.576
9	631755.744	351653.964	255.457
10	631888.457	351435.686	57.160
11	631938.491	351463.324	36.564
12	631901.989	351465.449	4.959
13	631901.471	351470.381	55.544
14	631898.154	351525.826	46.640
15	631893.947	351572.276	4.809
16	631893.407	351577.055	11.797
17	631892.082	351588.777	59.332
18	631882.727	351647.367	27.942
19	631906.761	351661.619	4.804
20	631910.893	351664.069	0.492
21	631911.316	351664.320	6.624
22	631912.577	351670.823	4.478
23	631914.843	351674.685	21.353
24	631930.587	351689.110	18.927
25	631944.022	351702.442	14.816
26	631952.914	351714.293	26.395
27	631965.836	351737.309	5.672
28	631968.190	351742.469	21.560
29	631975.298	351762.824	18.088
30	631980.967	351780.001	30.804
31	631985.723	351810.436	21.662
32	631987.899	351831.988	32.758
33	631992.540	351864.416	7.293
34	631992.737	351871.706	5.143
35	631987.663	351872.545	7.469

S=38119mp P=1122.498m

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL P.U.Z.

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere

DENUMIRE LUCRARE: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ**

AMPLASAMENT: **STR. CERBULUI, FN, MUN. ZĂLĂU, JUD. SĂLAJ
C.F. NR. 53306, NR. CAD. 53306**

BENEFICIAR: **HOLHOȘ SAMOILĂ**

NUMĂR PROIECT: **2/2023**

FAZĂ: **P.U.Z.**

PROIECTANT GENERAL: **ATELIER CONTRAST2 S.R.L.**
Str. Pădurii, nr. 33B, C6, ap. 3, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
Tel: 0747 112 405

COLECTIV ELABORARE:

Coordonator urbanism/Sef proiect:	arh. PAUL POP
Proiectat:	arh. RUXANDRA POP
Proiectat:	arh. ROXANA CHEREGI
Proiectat instalații:	ing. PRODAN VASILE



DATA ELABORĂRII: **APRILIE 2024**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație în faza PUZ s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **HOLHOȘ SAMOILĂ** pentru **“ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ”**. Prin PUG Zalău 2023, imobilul a fost introdus parțial în intravilanul Municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat este format din teren proprietate privată a numitului **HOLHOȘ SAMOILĂ**, înscris în C.F. nr. 53306, nr. cad. 53306 și are o suprafață totală de 38119.00 mp conform extrasului C.F., liber de sarcini. Categoria de folosință conform C.F. – livada.

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de nouă strategie de dezvoltare urbană propusă prin documentație.

Obiectivele principale propuse prin această documentație sunt:

- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- împărțirea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea;
- organizarea urbanistic-arhitecturală a zonelor propuse;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- reglementarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici – regimul de înălțime, regimul de aliniere, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare;

Elaborarea P.U.Z. a fost impusă prin **Certificatul de urbanism nr. 398 din 16.05.2023**, eliberat de Primăria Municipiului Zalău.

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

1.1. Surse de documentare

- PUG Municipiul Zalău 2023
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Prezenta documentație urbanistică s-a elaborat în baza **Certificatului de Urbanism nr. 398 din 16.05.2023**, emis de Primăria Municipiului Zalău.
- **Aviz de oportunitate nr. 7 din 29.09.2023**

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

Topografic, vatra orașului se afla într-un spațiu depresionar format prin eroziune, la poalele Mesesului, care domina orașul la sud. Culmea sa cristalină este fragmentată de văi într-o serie de măguri, separate prin inșeuri relativ accentuate. Altitudinea generală a culmii în limitele administrative ale orașului este cuprinsă între 500-700 m (Măgura Stânii-717 m). Oscilațiile pe verticală ale culmii și acțiunea îndelungată a factorilor denudaționali au determinat pe lângă antecedenta unor vai și o succesiune a suprafețelor de nivelare, ale ciclului miocen (700 – 750) și ale celui pliocen (600 – 650 m). Depresiunea Zalău este redusă ca extensiune, având formă unui golf alungit pe direcția Sud-Nord. Altitudinile sale sunt cuprinse între 250-450 m. Teritoriul administrativ posedă un relief variat, dominat de Culmea Mesesului, modelat în principal de rețeaua hidrografică. Dacă în perimetrul Depresiunii Zălăului structura litologică s-a impus slab, doar în aspectul general al peisajului și nu în forme specifice, nu același lucru se poate spune despre partea sudică, unde structura litologică primează în alcătuirea formelor de relief.

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

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

Depozitele cuaternare aluviale holocene acoperă luncile principalelor cursuri de apă, unde au grosime de până la 5 m, fiind alcătuite din pietrișuri în masă de nisipuri și luturi nisipoase, cu lentile de luturi prăfoase colmatate destul de accentuat cu depuneri coluviale. Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este relativ sărac în resurse ale subsolului. La scară industrială se exploatează doar marnele și argilele. Gipsurile din partea de Nord-Est a teritoriului, deși în strate ce permit exploatare economică, nu au fost valorificate până în prezent.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor și a constatărilor de pe teren, zona se înscrie ca amplasament într-un cartier de locuințe intens locuit care în ultimii ani s-a dezvoltat puternic și grație potențialului peisagistic deosebit.

Interesul beneficiarilor este unul ridicat, în sensul dorinței manifestate la nivelul municipiului de către cetățeni de a beneficia de clădiri de locuit pe parcele proprietăți private.

Zonele vecine dispun de utilități necesare: energie electrică, apă potabilă din rețeaua publică, canalizare, gaze naturale.

2.2. Încadrarea în localitate

Prin PUG Zalău 2023, imobilul a fost introdus parțial în intravilanul Municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- la nord: cu un drum public și cu proprietăți private;
- la sud: strada Cerbului;
- la est: strada Cerbului;
- la vest: proprietăți private;

Viitoarea zona rezidențială va beneficia de aceleași facilități ca zonele învecinate. Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din strada Cerbului. Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Zona va fi ușor accesibilă atât în ceea ce privește accesul auto și pietonal cât și cooperarea cu domeniul edilitar, în zonă existând rețelele necesare racordării noilor construcții.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vegetația este elementul dominant ce, în asociere cu diverse dotări, contribuie la îndeplinirea funcțiilor ecologice, sanitar-igienice, utilitar economice, de agrement și estetice ale spațiului urban modern. Din punct de vedere biogeografic vegetația naturală de pe teritoriul municipiului Zalău se încadrează în seria de zonalitate vest-europeana, etajul nemoral de dealuri și podișuri cu subetajul stejarului și etajul nemoral de munți scunzi cu subetajul fagului, provincia Central-Europeana Carpatica.

Pe lângă vegetația zonală, alcătuită dintr-un complex de formațiuni și asociații aflate în concordanță cu condițiile fizio-geografice specifice, apar și formațiuni intrazonale și azonale localizate în condiții speciale. Vegetația naturală cu caracter primar a fost înlocuită aproape în întregime de către formațiunile secundare sau vegetația de origine antropică.

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

2.4. Circulația

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din str. Cerbului.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Pe amplasamentul studiat se vor realiza străzi conectate între ele, pentru accesul la clădirile de locuit și pentru separarea cvartalelor nou formate conform planșei de reglementări urbanistice atașate documentației.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

- în zonă funcțiunea predominantă este cea de locuire;

Relaționări între funcțiuni

- prin PUG Zalău 2023, imobilul a fost introdus parțial în intravilanul Municipiului Zalău; Se are în vedere mobilarea zonei cu construcții având destinația de locuire

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

- zona este dominată cu locuințe individuale/semincolective cu regim mic de înălțime;

Aspecte calitative ale fondului construit

- nu este cazul;

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

- zona dispune de posibilitatea racordării la toate serviciile existente pe zonele vecine;

Asigurarea cu spații verzi

- spațiile verzi ale amplasamentului studiat vor fi asigurate prin zonele ce rămân în jurul clădirilor construite, spații verzi amenajate;

Existența unor riscuri naturale în zona studiată

- terenul studiat momentan se prezintă stabil fără alunecări de teren, dar acestea pot apărea dacă nu se dirijează apa de pe versant în mod corespunzător;

2.6. Echipare edilitară

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

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- *Relația cadru natural-cadru construit*

Cadru natural, poziția și suprafața terenului studiat este propice pentru a se executa mobilare cu construcții de locuințe.

PUZ-ul, prin documentația urbanistică, va propune amenajarea zonei printr-o relație armonioasă între natural și construit.

- *Evidențierea riscurilor naturale și antropice*

Nu sunt riscuri naturale și antropice, de asemenea zona este ferită până în prezent de factori poluanți.

Conform studiului geotehnic pe amplasamentul obiectivului nu sunt pericole de cutremure, inundații, rupturi sau alunecări de teren de tipul curgeri plastice. Pe amplasamentul viitoarelor locuințe terenul este stabil.

- *Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona*

Punctele și traseele din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, nu prezintă riscuri pentru zona

- *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție*

Zona nu prezintă această opțiune.

- *Evidențierea potențialului balnear și turistic*

Zona nu prezintă această opțiune.

2.8. Opțiuni ale populației

PUZ - Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală

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

serviciilor publice, renovarea / întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

a. Studiul topografic

Terenul studiat are o pantă orientată pe direcția NE-SV.

b. Studiul geotehnic

Din datele geotehnice obținute din forajele geotehnice executate la adâncimi de 4,00-6,00 m reiese că în componența stratigrafică intra la suprafață sol de cca. 0,30-0,40 m grosime urmat de argile prăfoase de diferite culori plastic vârtoase, compresibilitate medie sau redusă cu umflări și contracții mici sau medii. Mai sunt și argile nisipoase plastic consistente, compresibilitate redusă cu umflări și contracții mici. Rar spre adâncime întâlnim și argile de diferite culori plastic vârtoase, compresibilitate medie cu umflări și contracții medii sau mari. Apele subterane apar ca ape de izvoare de coastă sub formă lenticulară pe areale mici, în special în zonele mediane și inferioare ale versantului. Debitul este mic, iar în perioadele călduroase pot seca. Apele de izvoare de coastă pot fi întâlnite de la 0 m până la cca. 5,00 m. Adâncimea de îngheț în zona este de 0.80 m. Prin tema s-a executat un foraj geotehnic aproximativ pe mijlocul amplasamentului la 4,00 m adâncime cu foreza mecanică având diametrul de 100 mm. Coloana stratigrafică se prezintă astfel:

-Intre 0,00-0,40 m adâncime – strat de sol fertil negru de fânața

-Intre 0,40-1,20 m adâncime – strat de argila prăfoasă neagră cafenie plastic vârtoasă, compresibilitate redusă cu umflări și contracții mici

-Intre 1,20-2,10 m adâncime – strat de argila prăfoasă cafenie plastic vârtoasă și compresibilitate redusă

-Intre 2,10-3,00 m adâncime – strat de argila prăfoasă cafeniu vineție plastic vârtoasă și compresibilitate medie spre redusă

-Intre 3,00-4,00 m adâncime – strat de argila prăfoasă cafeniu vineție plastic vârtoasă și compresibilitate redusă

În forajul executat la 4,00 m adâncime nu s-a identificat apa subterană. Pe suprafața studiată se pot întâlni izvoare de coastă de până la 5,00 m adâncime. Apele freatice se găsesc la adâncime mai mare și prin foraje la adâncimi pot fi interceptate mai multe straturi aqvifere cu diverse debite.

Terenul de fundare este bun cu risc geotehnic inexistent și categoria geotehnică 1. Conform Normativului STAS 11100/1993 terenul studiat se încadrează în zona de intensitate seismică cu gradul 6. Conform Normativului P-100/2004 amplasamentul se încadrează în zona F cu coeficientul seismic $ag=0,10$ și perioada de colț $T_c=0,7$.

Amplasamentul studiat nu prezintă pericole de cutremur, alunecări de teren sau inundații.

3.2. Prevederi ale PUG

Situația existentă

Terenul este situat în UTR –L1 – Zona de locuire, subzona locuințe individuale și semicolective cu desitate redusă. Imobilul se află în zona "B" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. livadă.

Conform P.U.G. Zalău, aprobat cu H.C.L. nr 98 din 27.04.2023- zona de locuire L, UTR L1 subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă; 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 de toate 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. Dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la stradă de 15,0 m în cazul fronturilor continue și minim 18,0 m în cazul fronturilor discontinue. În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limitele laterale este de $h/2$ la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limita posterioară este de $h/2$ la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, $d = h$).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității.

Concepția urbanistică a ținut cont de rezolvarea acceselor carosabile și pietonale, de rezervarea terenurilor necesare amenajării drumurilor, precum și de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G. 525/1996.

Regimul de înălțime, aliniamentele, funcțiunile, indicii urbanistici sunt în concordanță cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale lejere, precum și de asigurarea din cauza deschiderii a unei panorame deosebite.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din str. Cerbului. Parcare și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului. Pe amplasamentul studiat se vor realiza străzi conectate între ele, pentru accesul la clădirile de locuit și pentru separarea cvartalelor nou formate. Se va ceda o parte din imobil pentru modernizarea și realizarea unui profil de 11 m pentru str. Cerbului, respectiv un profil de 9 m pentru drumul public de pe latura nordică.

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

Terenul, proprietate privată se află în intravilanul Municipiului Zalău. Amplasamentul are o suprafață totală de 38119 mp conform C.F Categoria de folosință conform C.F.– livada.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- la nord: cu un drum public și cu proprietăți private;
- la sud: strada Cerbului;
- la est: strada Cerbului;
- la vest: proprietăți private;

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din str. Cerbului. Parcare și staționarea autovehiculelor se va realiza pe terenul beneficiarului.

Propunerea prezentului PUZ constă în:

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ

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

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1		38119	100	38119	100
	CONSTRUCTII	-	-	6528	17.12
2	ZONA CIRCULAȚII	-	-	12601.71	33.05
	TROTUARE, ALEI PIETONALE ȘI AUTO	-	-	12601.71	
3	ZONA SPAȚII VERZI	-	-	16884.95	44.29
	SPAȚII ÎNIERBATE	-	-	16884.95	
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	38119	100	-	-
5	SUPRAFAȚA TEREN CEDAT	-	-	2104.34	5.52
TOTAL TERITORIUL ZONA STUDIATĂ		38119	100	38119	100

S _{teren} =	38119 mp m ²
S _{construită} =	0 m ²
S _{ter. existentă} =	0 m ²
Regim de înălțime max. propus:	D+P+1E / P+2E
P.O.T. existent:	0 %
C.U.T. existent:	0
P.O.T. max.:	30 %
C.U.T. max.:	0.9
Înălțime maximă la cornişă:	10.00 m
Retragere aliniament:	min 5 m
Retrageri laterale:	H/2 dar nu mai puțin de 3 m
Retrageri posterioare:	H/2 dar nu mai puțin de 5 m
Funcțiuni propuse:	
Locuințe colective mici cu 6 apartamente, cu acces comun;	
Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), bibliotecă de cartier, etc;	
Căi de acces, parcaje;	
Spații plantate/Parcuri;	
Locuri de joacă pentru copii;	
Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.	

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordare la rețelele publice existente în zonă, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. Distribuția energiei electrice va fi realizată în cabluri armate pozate subteran și prin firide de distribuție conectate în buclă.

Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu energie electrică prin branșamente individuale realizate în cabluri armate pozate subteran și blocuri de măsură și protecție, amplasate la limita de proprietate.

Puterea absorbită necesară pentru alimentarea cu energie electrică a viitoarelor imobile ale ansamblului propus, se va determina ținând cont de Normativul pentru Proiectarea Rețelelor Electrice de Distribuție Publică PE132/2003, în urma realizării ulterioare a proiectelor la faza PT+DDE.

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

Zona va fi prevăzută cu iluminat public stradal, prin corpuri de iluminat eficiente energetic montate pe stâlpi și racordate la sistemul public din zonă.

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

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordarea la rețelele publice existente. Vor fi realizate racorduri prin conducte din PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 110 mm. Conductele vor fi pozate îngropat la adâncimea de 1.00 m. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m. Hidranții vor fi de tip suprateran cu Dn 80 mm. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă prin branșamente individuale realizate din conducte de PEID, cămine de apometru la limita de proprietate și contoare de apă, clasa de precizie C dotate cu funcția de citire la distanță. Soluția tehnică de realizare a racordării va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC SN8 de tip KG cu diametrul de 200/250 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Pe traseul rețelei gravitaționale de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de canalizare prin racorduri individuale din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160 mm și cămin propriu de racord. Panta de montare a conductelor vă urmăriți panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Soluția tehnică de realizare a racordării și de echipare a stației de pompare va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametre între 315 și 400 mm, guri de scurgere și cămine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe ambele părți ale carosabilului și vor fi conectate la rețea prin conducte din PVC cu diametrul de 200 mm. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor vă urmăriți panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Apele pluviale vor fi descărcate la cursul de apă existent (valea Zalăului). În zona de descărcare se vor realiza lucrări de consolidare a malului. Racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare va fi realizată 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.

Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și pompe de căldură alimentate cu energie electrică. Echiparea zonei cu rețele de gaze naturale se va realiza prin intermediul furnizorului

3.7. Protecția mediului

Prin natura funcțiunii – locuire – nu presupune existența unor surse de poluare a mediului.

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

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

Materialele re folosibile sau reciclabile vor fi colectate în containere speciale amplasate pe platforma gospodăreasca.

Organizarea colectării și transportului acestor materiale revine autorității locale.

3.8. Obiective de utilitate publică

Se va ceda o parte din imobil pentru modernizarea și realizarea unui profil de 11 m pentru str. Cerbului, respectiv un profil de 9 m pentru drumul public de pe latura nordică.

Suprafețele de teren aferente străzilor propuse în interior amplasamentului se vor ceda în favoarea domeniului public prin prezenta documentație de urbanism.

Steren propusa spre cedare pentru largirea drumurilor publice aflate în vecinătatea directă a amplasamentului studiat = 2104.34 mp.

Steren propusa spre cedare - drumuri propuse pe amplasament = 6249.24 mp.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

Propunerea prezentată pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultațiilor avute cu beneficiarul, cu specialiști din domeniul topografic și geologic, cu instituțiile avizate rezultând faptul că terenul în cauză a dobândit reglementări corespunzătoare zonei de încadrare, prin urmare poate fi propus pentru construire.

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

Data
MARTIE 2024

Întocmit,
arh. Pop Paul
arh. Pop Ruxandra



VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

R.L.U. este o documentație de urbanism având caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a construcțiilor, amenajărilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreaga zona studiată.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată.

La baza elaborării 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 Zalău, terenul este situat în intravilanul municipiului.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echiparea edilitară pentru terenul situat, pe care este propusă amplasarea obiectivului(-elor) prevăzut(e) în zona PUZ.

Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administrației publice locale și va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

2. BAZĂ LEGALĂ

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Ordin 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;
- Codul civil;

- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;

- Ord. de Urgență a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecție mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mică;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine 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.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Terenul asupra căruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află actualmente parțial în intravilanul municipiului Zalău, teren proprietate privată a beneficiarului.

Prin tema de proiectare se solicita modificarea condițiilor din Regulamentul Local de Urbanism al PUG Zalău printr-un Regulament Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal.

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

Condiționările 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 bază de certificat de urbanism și autorizație de construire, cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale. Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, 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.

- Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări, care nu modifica structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;

- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

- zugrăveli și vopsitorii interioare;

- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifica elementele de fațadă și culorile;

- reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;

- reparații și înlocuiri la pardoseli;

- lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, astfel:

1. finisaje interioare și exterioare – tencuieli, placaje, altele asemenea;

2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;

3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului – dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă – la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau

în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;
- lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;
- modificări de compartimentare nestructurală realizate din materiale demontabile.

II. REGULI DE BAZA 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.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament;

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- crearea condițiilor economice și juridice pentru asigurarea posibilității creării circulațiilor nou propuse cât și a rețelelor tehnico-edilitare prevăzute în memoriul general.

- completarea zonelor existente potrivit reglementarilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare;

- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico - edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;

- autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri și a drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii;

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate în autorizația de mediu emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate.

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 referitoare la deșeuri, cu avizul Agenției Regionale de Protecție a Mediului;

- 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 în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului. Va trebui deasemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

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

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

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 - republicata (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 cu situri arheologice

Nu este cazul.

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, apa, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

- Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția că procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice întocmite în acest scop.

- **Zone cu interdicție totală de construire pe terenurile cu:**

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
 - 3 m de o parte și de alta a ecartamentului CF uzinala existentă în zonă
- culoare de protecție față de:
 - stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
 - antena GSM;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
 - stații de pompare / tratare;
 - conducta de aducțiune a apei potabile;
 - depozitul de carburanți;

- **Zone cu interdicție temporară de construire:**

până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:

- pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidrolică:
- pe terenuri cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
- pe terenurile cu tasare activă;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
- poduri subdimensionate din punct de vedere hidrolic;
- până la descărcarea terenului de sarcina istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la realizarea documentațiilor topografice în Stereo 70 și cu inventar de coordonate și viza ANCPI, pentru suprafețele de teren pe care se dorește construirea.
- până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă, conform studiu geotehnic realizat pe PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

• **Zone de protecție pe baza normelor sanitare:**

- surse de apă-captări (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m în aval de sursă);
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
- stații de pompare (raza = 10 m);
- conductă de aducțiune apă (10 m din ax în ambele părți, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
- ape curgătoare/lacuri (câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri și 15 m de la nivelul mediu al oglinzii lacurilor);
- stația de epurare, față de locuințe (raza = 300 m);
- târg de animale / abator, față de locuințe (raza = 500 m);
- spital de animale, față de locuințe (raza = 30 m);
- ferme de animale, față de locuințe (raza conf. OMS 119/2014);
- autobază serviciilor de salubritate, față de locuințe (raza = 200 m);
- cimitire umane, față de locuințe (raza = 50 m);
- piața agro-alimentară, față de locuințe (raza = 50 m);
- unități de învățământ / cultură / sănătate, față de locuințe (raza = 50 m);

- unități comerciale / prestări servicii, fata de locuințe (raza = 15 m);
- stație de sortare deșeuri, fata de locuințe (raza = 500 m);
- distanțele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
 - fosa septică / fântâna (30 m);
 - adăposturi pt animale / locuința (10 m);
 - platforma pt deșeuri menajere / locuința (10 m);
 - groapa compost / locuința (10 m);
- **Zone de protecție și siguranță față de construcții și culoare tehnice:**
 - linii electrice aeriene:
 - LEA 220 kV (5 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - LEA 110 kV (4 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - LEA 20 kV (3 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - se interzice trecerea LEA peste locuințe;
 - stații de transformare electrice fata de locuințe (raza = 50 m);
 - antena GSM fata de locuințe (raza = 150 m);
 - rețele de gaz:
 - magistrale gaz (3 m din ax, în fiecare parte);
 - conducta de transport gaz fata de stațiile/posturile electrice de transformare – 20 m;
 - conducta de transport gaz, fata de depozitele/stațiile de carburanți – 60 m;
 - conducta de transport gaz, fata de clădiri – 20 m între ele;
 - conducta de transport gaz fata de DN – 22 m;
 - conducta de transport gaz fata de DJ – 20 m;
 - conducta de transport gaz fata de DC – 18 m;
 - 30 m fata de incinta SRM;
 - drumuri:
 - Autostrada (50 m din ax, în fiecare parte);
 - DN (22 m din ax, în fiecare parte);
 - DJ (20 m din ax, în fiecare parte);
 - DC (18 m din ax, în fiecare parte);
 - căi ferate
 - 20 m din ax de o parte și de alta (zona de siguranță); pentru calea ferată uzinală existența în zona se propune o zonă de interdicție de contruire de 3,00 m de o parte și de alta a encartamentului existent.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

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

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

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

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

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

- Amplasarea fata de căile de comunicație a construcțiilor/perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitata vizibilitatea participanților la trafic.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

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

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

Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de Primăria Municipiului Zalău.

Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, 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.

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

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

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

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

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

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

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie 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 măririle 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 branșare 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 comunei dacă legea nu dispune altfel.

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

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMĂ 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 fata de aliniament și limitele laterale și posterioară (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;
- funcțiunea principală a zonei care sunt amplasate;
- folosința terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor fata de drumuri;
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

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

Înălțimea construcțiilor

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

În sensul prezentului regulament, în vecinătatea amplasamentului exista construcții cu regimul de înălțime Demisol+Parter, Parter, Parter+Mansardă, Parter+Etaj, Demisol+Parter+Etaj;

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor va exprima caracterul și reprezentativitatea zonei.

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

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

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

Spații verzi și plantate

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

Împrejmuiri

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

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor 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

Unitățile funcționale din Regulamentul local de urbanism sunt puse în evidență în planșa de reglementări urbanistice aferentă Planului Urbanistic Zonal.

Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Zona studiată care face obiectul regulamentului local de urbanism are următoarele unități și subunități funcționale:

-Lsc_H - Zonă locuire – Subzona locuințelor colective mici, semicolective, individuale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITĂȚI

Zona este definită ca o zonă care cuprinde activități de locuire. Această destinație este în conformitate cu direcțiile dominante de dezvoltare din zonă. Prezentul regulament propune o serie de reglementări urbanistice care vor permite o strategie de dezvoltare urbană într-o zonă importantă a localității.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Locuințe individuale (în regim izolat, cuplat sau înșiruit, cu respectarea art. 4 din prezentul regulament);
- Locuințe colective mici (cu acces comun din interior);
- Locuințe semi-colective (cu acces din exterior, accesul din exterior poate deservi mai multe locuințe);
- 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 de toate 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;
- Cai de acces, parcaje;
- Spații plantate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică;

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 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;
- 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, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți;
- Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone);
- Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile *Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău*;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;
- 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 precolectare 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolat	500	12

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 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 parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- 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 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.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior; Înălțimea se va raporta la cota ± 0.00 a parterului.
- Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- 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;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate 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;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minimale din anexa nr. 4 la prezentul regulament;

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;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minimale din anexa nr. 5 la prezentul regulament;

- Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare (locurile de parcare pot fi dispuse și în profilele de stradă nou create)

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- D+P+1E/P+2E (10,00 m la cornișă/atic)
- Înălțimea se va raporta la cota ± 0.00 a parterului;

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; Este permisă realizarea acoperișurilor tip terasă;
- Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevelor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, gânguri, etc.) sau de decorație;
- Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc.
- 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;
- Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate subteran 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;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și 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 subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această 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 PLANTATE

- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime din anexa nr. 6 la prezentul regulament.

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 maxim **0.60**

metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace sau 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;**

- La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejuririle pot lipsi sau pot fi 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 cu 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 împrejuriri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;
- La terenurile cu locuințe colective împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- $POT_{max} = 30 \%$;

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- $CUT_{max} = 0.9$;

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

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

Data
Aprilie 2024

Întocmit,
arh. Pop Paul
arh. Pop Ruxandra



ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Anexa Nr. 1

la regulament

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

1.1 - Construcții administrative

1.1.1 - Sediul Parlamentului

1.1.2 - Sediul Președinției

1.1.3 - Sediul Guvernului

1.1.4 - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5 - Sediul Curții Constituționale

1.1.6 - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7 - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8 - Sedii de prefecturi

1.1.9 - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

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

1.1.10 - Sedii de primării

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

1.1.11 - Sedii de partid - sediul central

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

- filiale

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

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

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

1.1.13 - Sedii de birouri

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

1.2 - Construcții financiar-bancare

1.2.1 - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală
municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală.

1.2.2 - Sedii de bănci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală.
- filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.2.3 - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3 - Construcții comerciale

1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

1.3.2 - Magazin general Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

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

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier.

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

1.3.4 - Piața agroalimentară

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

1.3.5 - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes commercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6 - Alimentație publică

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

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

1.3.7 - Servicii

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

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

1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

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

1.4 - Construcții de cult

1.4.1 - Lăcașe de cult

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

1.4.2 - Mănăstiri

1.4.3 - Schituri

Amplasament: în afara localităților.

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

1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5 - Construcții de cultură

1.5.1 - Expoziții

1.5.2 - Muzee

1.5.3 - Biblioteci

1.5.4 - Cluburi

1.5.5 - Săli de reuniune

1.5.6 - Cazinouri

1.5.7 - Case de cultură

1.5.8 - Centre și complexe culturale

1.5.9 - Cinematografe

1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși

1.5.11 - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde.

- este posibilă amplasarea în zonă comercială, administrativă, religioasă sau de agrement
- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.12 - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 - Construcții de învățământ

1.6.1 - Învățământ preșcolar (grădinițe)

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

1.6.2 - Școli primare

1.6.3 - Școli gimnaziale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Școli postliceale

1.6.6 - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

1.6.7 - Învățământ superior

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

1.7 - Construcții de sănătate

1.7.1 - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil.

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

1.7.2 - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

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

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

1.7.4 - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)

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

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

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

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

1.7.6 - Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

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

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

1.7.8 - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

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

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

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe.

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

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

1.7.10 - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești.

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

1.8 - Construcții și amenajări sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

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

1.8.4 - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

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

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicării

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

1.9 - Construcții de agrement

1.9.1 - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit.

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

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

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

1.10 - Construcții de turism

1.10.1 - Hotel * _*****

1.10.2 - Hotel-apartament * _*****

1.10.3 - Motel * _**

1.10.4 - Vile ** _*****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

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

1.10.5 - Bungalouri * _***

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

1.10.6 - Cabane categoria * _***

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

1.10.7 - Campinguri * _****

1.10.8 - Sate de vacanță ** _***

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

1.11 - Construcții de locuințe

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

Anexa Nr. 2 *la regulament*

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1 - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidențiale

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35% 2.1.5

- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20% 2.1.5

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6 - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

2.1.7 - Zone de recreere

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

2.2 - Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1 - Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

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

2.2.2 - Construcții de învățământ

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

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

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

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

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

2.2.3 - Construcții de sănătate

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

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

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

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

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

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

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

2.2.4 - Construcții și amenajări sportive

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

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

Anexa Nr. 3 *la regulament*

ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

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

3.2 - Construcții comerciale

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

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

3.3 - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcții de cultură

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

3.4.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5 - Construcții de învățământ

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

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

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

3.6 - Construcții de sănătate

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

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

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

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

3.7 - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

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

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

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

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

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

3.8 - Construcții de agrement

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

3.9 - Construcții de turism

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

3.10 - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Anexa Nr. 4 *la regulament*

ACCESE CAROSABILE

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

4.1 - Construcții administrative

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

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

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

4.2 - Construcții financiar-bancare

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

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

4.3 - Construcții comerciale

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

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

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

4.4 - Construcții de cult

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

4.5 - Construcții de cultură

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

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

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

4.6 - Construcții de învățământ

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

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

4.7 - Construcții de sănătate

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

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

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

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

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

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

4.8 - Construcții și amenajări sportive

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

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9 - Construcții și amenajări de agrement

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

4.10 - Construcții de turism

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

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

4.11 - Construcții de locuințe

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

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

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

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

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

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

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

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

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

4.12 - Toate categoriile de construcții

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Anexa Nr. 5 *la regulament*

PARCAJE

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

5.1 - Construcții administrative

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

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

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

5.2 - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3 - Construcții comerciale

5.3.1 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

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

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

5.4 - Construcții de cult

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

5.5 - Construcții culturale

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

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

5.6 - Construcții de învățământ

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

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

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

5.7 - Construcții de sănătate

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

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

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

5.8 - Construcții sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

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

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

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

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

5.10 - Construcții de turism

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

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

5.11 - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

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

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

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

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

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

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

Anexa Nr. 6 *la regulament*

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

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

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

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

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorative și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

6.3 - Construcții de cult

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

6.4 - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

6.5 - Construcții de sănătate

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

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

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

6.6 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7 - Construcții de turism și agrement

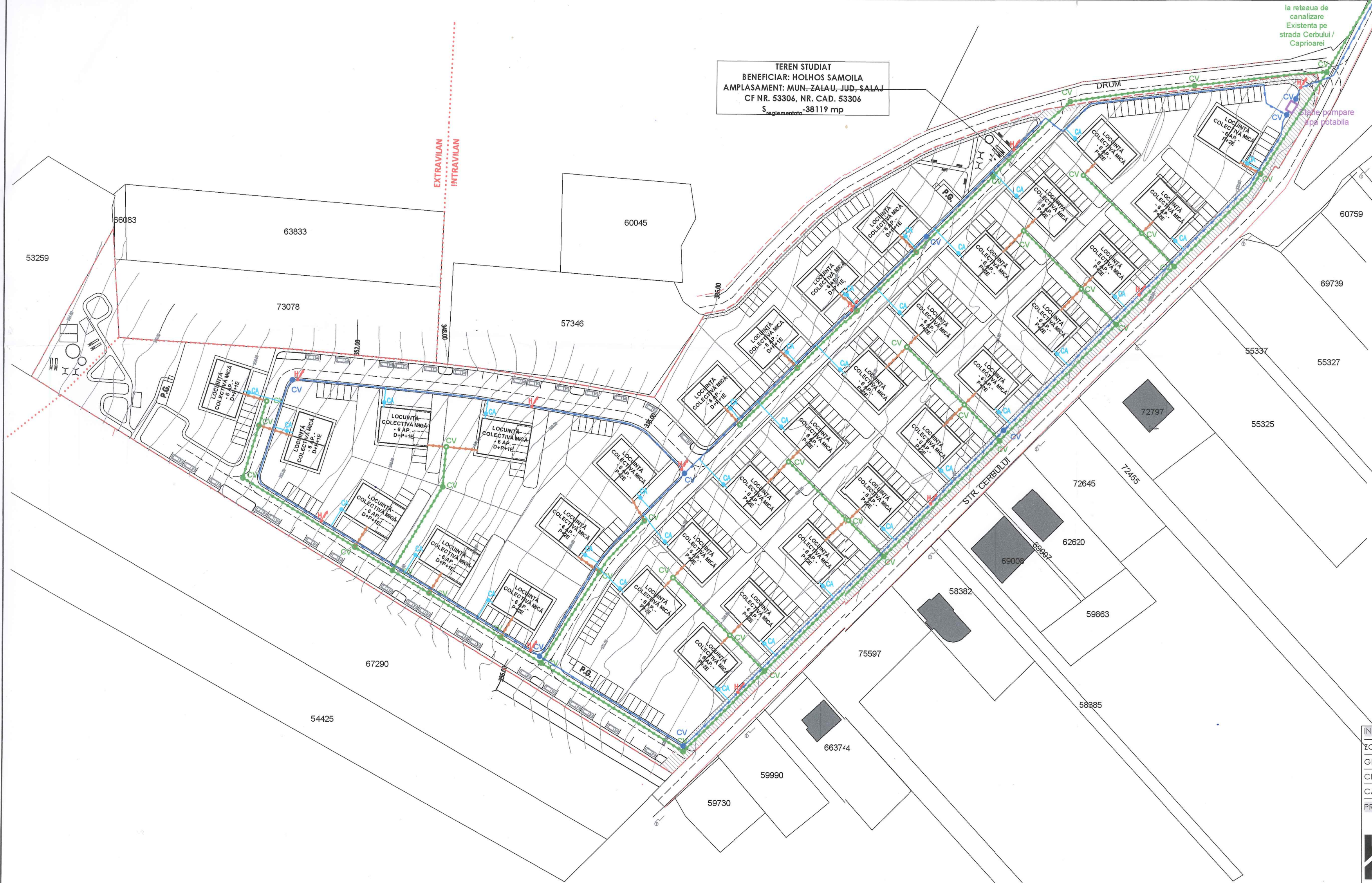
Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8 - Construcții de locuințe

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

6.9 - Construcții industriale

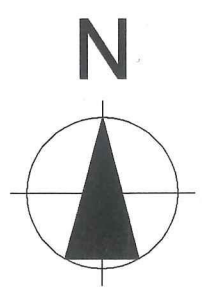
Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: HOLHOS SAMOILA
AMPLASAMENT: MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
CF NR. 53306, NR. CAD. 53306
S_{reglementata} 38119 mp

la rețeaua de
canalizare
Existența pe
strada Cerbului /
Caprioarei

de la rețeaua publică de
alimentare cu apă
potabilă
Existența pe
strada Caprioarei /
Crasnei



S_{teren} = 38119 mp m²
S_c existență = 0 m²
S_{cd} existență = 0 m²

Regim de înălțime max. propus: D+P+1E / P+2E
P.O.T. existent: 0 %
C.U.T. existent: 0
P.O.T. max.: 30 %
C.U.T. max.: 0.9

Înălțime maximă la cornișă: 10.00 m
Retragere aliniament: min 5 m
Retrageri laterale: H/2 dar nu mai puțin de 3 m
Retrageri posterioare: H/2 dar nu mai puțin de 5 m

Funcțiuni propuse:
Locuințe colective mici cu 6 apartamente, cu acces comun;
Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate 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/Parcuri;
Locuri de joacă pentru copii;
Comert alimentar, comert nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

BILANȚ TERITORIAL - POSIBILITATE DE MOBILARE

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	AMPLASAMENT	38119	100	38119	100
	CONSTRUCTII	-	-	6528	17.12
2	ZONA CIRCULATII	-	-	14706.05	38.57
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-	14706.05	
3	ZONA SPATII VERZI	-	-	16884.95	44.31
	SPATII INIERBATE	-	-	16884.95	
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	38119	100	-	-
5	SUPRAFATA TEREN CEDAT	-	-	2104,34	5.22
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		38119	100	38119	100

- LEGENDA:
- CA Bransamente de apă PEID Ø32/40 mm
 - CA Camin de apometru
 - CV Retea de alimentare cu apă potabilă PEID Ø minim 110 mm
 - H Camin de vane
 - H Hidrant de incendiu DN 80 suprateran
 - Retea de canalizare menajeră PVC Ø200/250 mm
 - Racord de canalizare menajeră PVC Ø160 mm
 - CV Camin de vizitare canalizare menajeră



INFORMATII PROIECT

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

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST 2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Padurii, Nr. 338, Bl. Că. Cel. 3, Mun. Zalău, Jud. Salaj

COORD. URBANISM/SEF PROIECT

SEMNATURA

arh. Pop Paul

PROIECTAT

ing. Prodan Vasile

DESENAT

ing. Prodan Vasile

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, REGLEMENTARI
URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES,
ECHIPARE EDILITARA

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Cerbului, FN, mun. Zalău, jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

HOLHOS SAMOILA

str. nr. , mun. Zalău, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE SITUATIE

Alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
2/2023	P.U.Z.	1:1000	11.2023	A01	420 x 570

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al ATELIER CONTRAST 2 S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura și stampla în original.



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: HOLHOS SAMOILA
AMPLASAMENT: MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
CF NR. 53306, NR. CAD. 53306
S_{reglementat} 38119 mp

S_{teren} = 38119 mp
S_c existentă = 0 m²
S_{cd} existentă = 0 m²

Regim de înălțime max. propus: D+P+1E / P+2E
P.O.T. existent: 0 %
C.U.T. existent: 0
P.O.T. max.: 30 %
C.U.T. max.: 0.9

Înălțime maximă la cornişă: 10.00 m
Retragere aliniament: min 5 m
Retrageri laterale: H/2 dar nu mai puțin de 3 m
Retrageri posterioare: H/2 dar nu mai puțin de 5 m

Funcțiuni propuse:
Locuințe colective mici cu 6 apartamente, cu acces 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 de toate 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/Parcuri;
Locuri de joacă pentru copii;
Comert alimentar, comert nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

BILANȚ TERITORIAL - POSIBILITATE DE MOBILARE

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	AMPLASAMENT	38119	100	38119	100
	CONSTRUCTII	-	-	6528	17.12
2	ZONA CIRCULATII	-	-	14706.05	38.57
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-	14706.05	
3	ZONA SPATII VERZI	-	-	16884.95	44.31
	SPATII INIERBATE	-	-	16884.95	
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	38119	100	-	-
5	SUPRAFATA TEREN CEDAT	-	-	2104,34	5.22
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		38119	100	38119	100

- LEGENDA:
- CV CV Conducte canalizare pluviala PVC Ø160...400 mm
 - GS GS Camin de vizitare
 - SH Gura de scurgere
 - SH Separador de hidrocarburi zona parcuri



INFORMATII PROIECT					
ZONA SEISMICA	0.10 g				
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III				
CLASA DE IMPORTANTA	III				
CATEGORIA DE IMPORTANTA	C				
PROIECTANT GENERAL					
 ATELIER CONTRAST2 S.R.L. ateliercontrast2@gmail.com Str. Prodani, Nr. 208, Bl. C. de cap. 3, Mun. Zalau - Jud. Salaj					
COORD. URBANISM/SEF PROIECT	SEMNAURA				
arh. Pop Paul					
PROIECTAT					
ing. Prodan Vasile					
DESENAT					
ing. Prodan Vasile					
DENUMIRE PROIECT					
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, REGLEMENTARI URBANISTICE, PARCELARE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARA					
ADRESA AMPLASAMENT					
Str. Cerbului, FN, mun. Zalau, jud. Salaj					
DATE BENEFICIAR					
HOLHOS SAMOILA str. , nr. , mun. Zalau, jud. Salaj					
DENUMIRE PLANSA					
PLAN DE SITUATIE Canalizare pluviala					
PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
2/2023	P.U.Z.	1:1000	11.2023	CP01	420 x 570
Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.					

INCADRARE IN ZONA



SURSA: GOOGLE MAPS

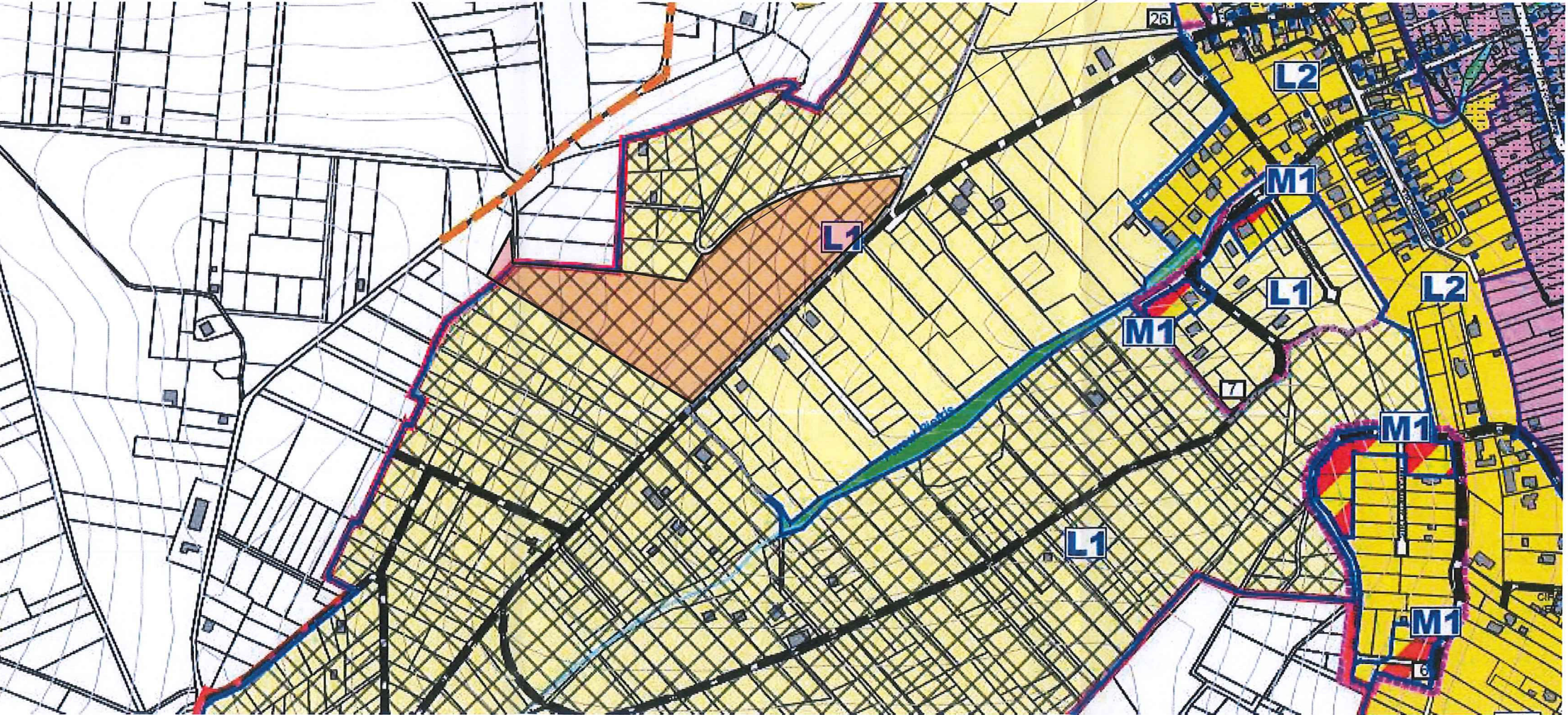


LEGENDA

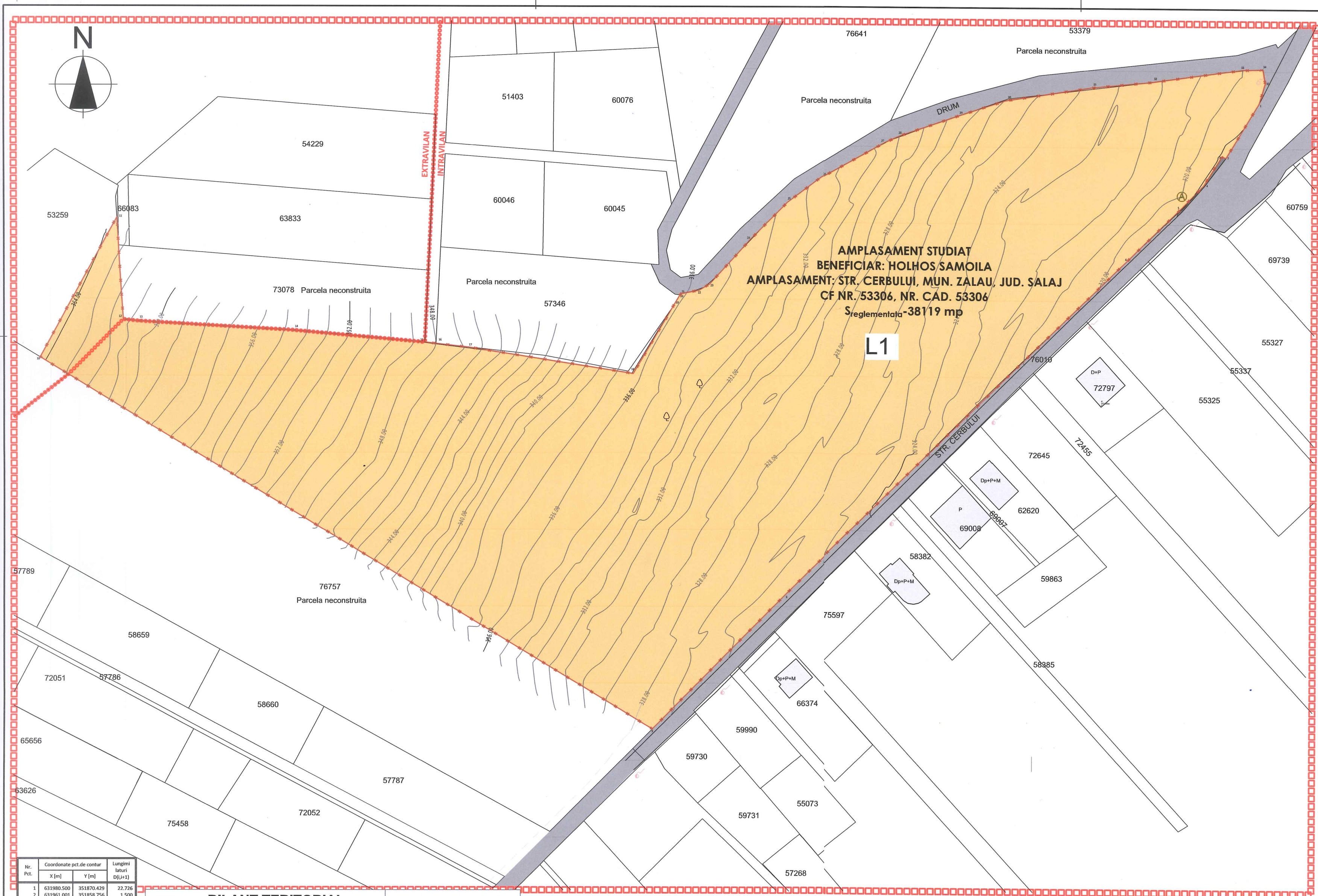
AMPLASAMENT STUDIAT

AMPLASAMENT STUDIAT
BENEFICIAR : HOLHOS SAMOILA
AMPLASAMENT: STR. CERBULUI, MUN.
ZALAU, JUD. SALAJ, C.F. NR. 53306,
NR. CAD. 53306
Steren=38119 mp

INCADRARE IN P.U.G. ZALAU APROBAT PRIN H.C.L. NR. 98 DIN 27.04.2023



INFORMATII PROIECT					
ZONA SEISMICA					0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC					-
CLASA DE IMPORTANTA					-
CATEGORIA DE IMPORTANTA					-
PROIECTANT GENERAL					
  ATELIER CONTRAST2 S.R.L. ateliercontrast2@gmail.com Str. Padurii, Nr. 338, Bl. C6, Ap. 3, Zalău, Jud. Salaj					
COORD. URBANISM					
arh. Pop Paul					
PROIECTAT					
arh. Pop Ruxandra					
PROIECTAT					
arh. Cheregi Roxana					
DENUMIRE PROIECT					
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, REGLEMENTARI URBANISTICE, PARCELE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARA					
ADRESA AMPLASAMENT					
Str. Cerbului, C.F. nr. 53306, nr. cad. 53306, Mun. Zalău, Jud. Salaj					
DATE BENEFICIAR					
HOLHOS SAMOILA Str. , Nr. Mun. Zalău, Jud. Salaj					
DENUMIRE PLANSA					
INCADRARE IN TERITORIU					
PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
2/2023	PUZ	1:5000	04.2024	U.01	420 x 297
Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.					



AMPLASAMENT STUDIAT
BENEFICIAR: HOLHOS SAMOILA
AMPLASAMENT: STR. CERBULUI, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
CF NR. 53306, NR. CAD. 53306
Sreglementata-38119 mp

L1

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D[m] (m)
	X [m]	Y [m]	
1	631988.200	351670.429	22.778
2	631961.001	351858.756	1.520
3	631961.608	351857.384	12.195
4	631951.268	351850.919	12.223
5	631942.434	351842.472	26.730
6	631923.688	351823.418	80.149
7	631867.523	351766.241	90.858
8	631803.732	351701.542	67.576
9	631755.744	351653.964	255.457
10	631888.457	351435.686	57.160
11	631938.491	351463.324	36.564
12	631901.989	351465.449	4.959
13	631901.471	351470.381	55.544
14	631898.154	351525.826	46.640
15	631893.947	351572.276	4.809
16	631893.407	351577.055	11.797
17	631892.082	351586.777	59.332
18	631882.727	351647.367	27.942
19	631906.761	351661.619	4.804
20	631910.893	351664.069	0.492
21	631911.316	351664.320	6.624
22	631912.577	351670.823	4.478
23	631914.843	351674.685	21.353
24	631930.587	351689.110	18.927
25	631944.022	351702.442	14.816
26	631952.914	351714.293	26.395
27	631965.836	351737.309	5.672
28	631968.190	351742.469	21.560
29	631975.298	351762.824	18.088
30	631980.967	351780.001	30.804
31	631985.723	351810.436	21.662
32	631987.899	351831.988	32.758
33	631992.540	351864.416	7.293
34	631992.737	351871.706	5.143
35	631987.663	351872.545	7.469

S=38119mp P=1122.498m

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT	
		mp	%
1		38119	100
CONSTRUCTII		-	-
2	ZONA CIRCULATII	-	-
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO		-	-
3	ZONA SPATII VERZI	-	-
SPATII INIERBATE		-	-
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	38119	100
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		38119	100

S _{teren} =	38119 mp m ²
S _c existentă =	0 m ²
S _{cd} existentă =	0 m ²
POT max. conf. UTR L1	30 %
CUT max. conf. UTR L1	0.9

LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- TEREN NEAMENAJAT
- CIRCULATII AUTO EXISTENTE
- CONSTRUCTII VECINE
- 53306
- NUMERE CADASTRALE
- 340.00
- COTE TEREN
- L1
- UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-
CLASA DE IMPORTANTA	-
CATEGORIA DE IMPORTANTA	-

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
atelierscontrast2@gmail.com
Str. Podului, Nr. 10, C.A. nr. 53306, Salaj, 53306

COORD. URBANISM

arh. Pop Paul

PROIECTAT

arh. Pop Ruxandra

PROIECTAT

arh. Cheregi Roxana

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL,
REGLEMENTARI URBANISTICE, PARCELARE,
REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARA

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Cerbului, C.F. nr. 53306, nr. cad. 53306, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

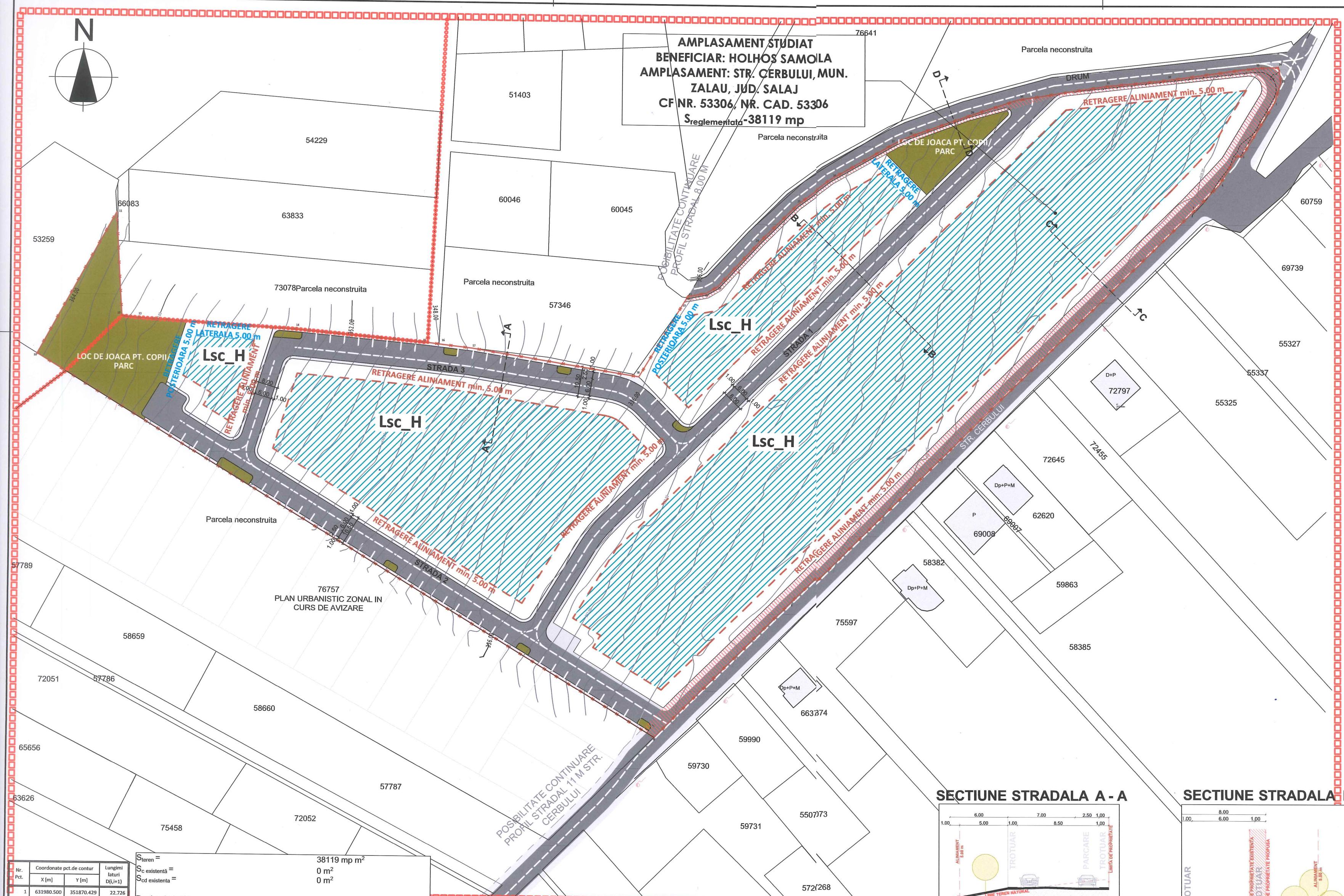
HOLHOS SAMOILA

Str. , Nr. , Mun. Zalău, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
2/2023	PUZ	1:1000	04.2024	U.02	420 x 594

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original.



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	631980.500	351870.429	22.726
2	631961.001	351858.756	1.500
3	631961.608	351857.384	12.195
4	631951.268	351850.919	12.223
5	631942.434	351842.472	26.730
6	631923.688	351823.438	80.148
7	631867.523	351766.241	90.858
8	631803.732	351701.542	67.576
9	631755.744	351653.964	255.457
10	631888.457	351435.686	57.100
11	631938.491	351463.324	36.564
12	631901.989	351465.449	4.959
13	631901.471	351470.381	55.544
14	631898.154	351525.826	46.640
15	631893.947	351572.276	4.809
16	631893.407	351577.055	11.797
17	631892.082	351588.777	59.332
18	631882.727	351647.367	27.942
19	631906.761	351661.619	4.804
20	631910.893	351664.069	0.492
21	631911.316	351664.320	6.624
22	631912.577	351670.823	4.478
23	631914.843	351674.685	21.353
24	631930.587	351689.110	18.927
25	631944.022	351702.442	14.816
26	631952.914	351714.293	26.395
27	631965.836	351737.309	5.672
28	631968.190	351742.469	21.560
29	631975.298	351762.824	18.088
30	631980.957	351780.001	30.894
31	631985.723	351810.436	21.662
32	631987.899	351831.988	32.758
33	631992.540	351864.416	7.293
34	631992.737	351871.706	5.143
35	631987.663	351872.545	7.469

Sterea = 38119 mp m²
Sc existenta = 0 m²
Scd existenta = 0 m²

Regim de înălțime max. propus:
P.O.T. existent:
C.U.T. existent:
P.O.T.max.:
C.U.T.max.:

Înălțime maxima la cornisa:
Retragere aliniament:
Retrageri laterale:
Retrageri posterioare:

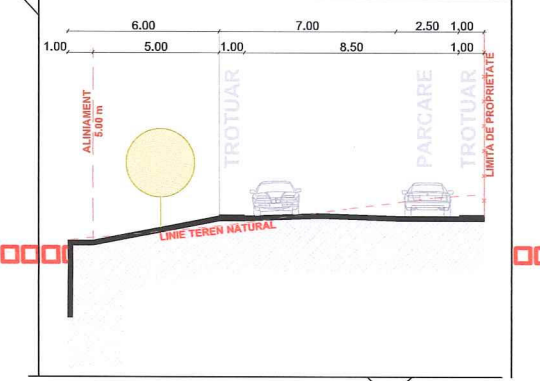
Funcțiuni propuse:
Locuințe colective mici, cu acces comun; semicolective cu acces din exterior, individuale (in regim izolat, cuplat, insiruit);
Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate 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/Parcuri;
Locuri de joacă pentru copii;
Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

D+P+1E / P+2E
0 %
0
30 %
0.9

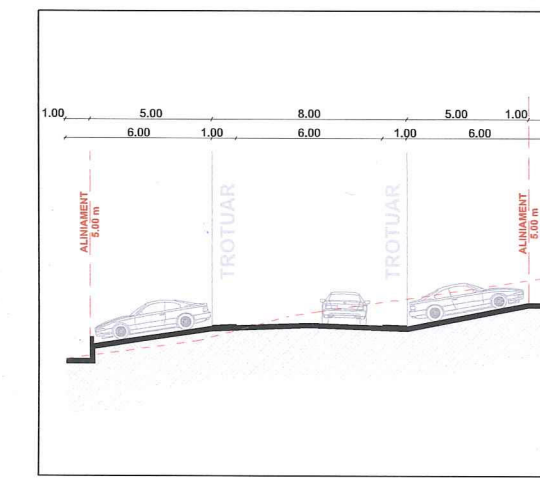
10.00 m
min 5 m
H/2 dar nu mai puțin de 3 m
H/2 dar nu mai puțin de 5 m

BILANȚ TERITORIAL		
	EXISTENT	
1	mp	%
CONSTRUCTII	38119	100
2	-	-
ZONA CIRCULATII	-	-
3	-	-
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
4	-	-
ZONA SPATII VERZI	-	-
5	-	-
SPATII INIERBATE	-	-
6	-	-
ZONA TEREN NEAMENAJAT	38119	100
TOTAL TERITORIUL ZONA STUDIATA	38119	100

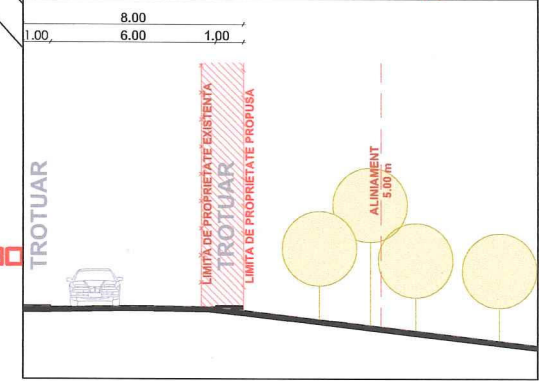
SECȚIUNE STRADALA A - A



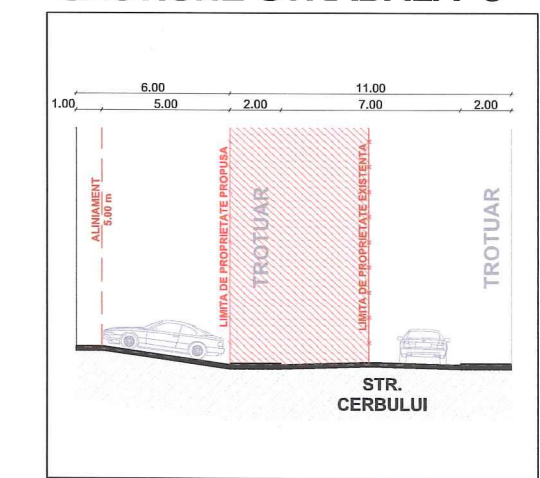
SECȚIUNE STRADALA B - B



SECȚIUNE STRADALA D - D



SECȚIUNE STRADALA C - C



LEGENDA	
LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT	53306
LIMITA INTRAVILAN	340.00
LIMITA ZONA STUDIATA	COTE TEREN
RETRAGERE ALINIAMENT	LOC DE JOACA PT. COPII/ PARCURI
RETRAGERI LATERALE / POSTERIOARE	
SUPRAFATA DE TEREN PROPU SA PENTRU CEDARE	
SUPRAFATA EDIFICABIL	
Lsc_H	
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA	
CIRCULATII AUTO PROPUSE	

NOTA: DOCUMENTATIILE DE URBANISM SOLICITATE IN VICINATATEA AMPLASAMENTULUI REGLEMENTAT VOR FI CORELATE CU PREZENTA DOCUMENTATIE IN CEEA CE PRIVESTE TRAMELE STRADALE
ORICE DOCUMENTATIE TEHNICA IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE DE PE AMPLASAMENT SAU DIN VICINATEA ACESTUIA, VA RESPECTA TRAMELE STRADALE PROPUSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM

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

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Podului, Nr. 10, P.O. Box 49, 53306, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

COORD. URBANISM	
arh. Pop Paul	SEMNATURA
arh. Pop Ruxandra	
PROIECTAT	
arh. Cheregi Roxana	

DENUMIRE PROIECT
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU RESIDENTIAL, REGLEMENTARI URBANISTICE, PARCELA, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARA

ADRESA AMPLASAMENT
Str. Cerbului, C.F. nr. 53306, nr. cad. 53306, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
DATE BENEFICIAR
HOLHOS SAMOILA
Str. , Nr. , Mun. Zalău, Jud. Sălaj
DENUMIRE PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE				
PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSĂ
2/2023	PUZ	1:1000	04.2024	U.03

420 x 594



Nr. Pct	Coordonate pct de contur		Lungimi latari D(J+1)
	X [m]	Y [m]	
1	631980.500	351870.429	22.726
2	631961.001	351858.756	1.500
3	631961.608	351857.384	12.195
4	631951.268	351850.919	12.223
5	631942.484	351842.472	26.730
6	631923.688	351823.418	80.146
7	631867.523	351766.241	90.858
8	631803.732	351701.542	67.576
9	631755.744	351653.964	255.457
10	631888.457	351435.686	57.160
11	631938.491	351463.324	36.564
12	631901.989	351465.449	4.959
13	631901.471	351470.381	55.544
14	631896.154	351525.826	46.640
15	631893.947	351572.276	4.809
16	631893.407	351577.055	11.797
17	631892.082	351586.777	59.332
18	631882.727	351647.367	27.942
19	631906.761	351661.619	4.804
20	631910.893	351664.069	0.492
21	631911.316	351664.320	6.624
22	631912.577	351670.823	4.478
23	631914.843	351674.685	21.353
24	631930.587	351689.110	18.927
25	631944.022	351702.442	14.616
26	631952.914	351714.293	26.395
27	631965.836	351737.309	5.672
28	631968.190	351742.469	21.560
29	631975.298	351762.824	18.088
30	631980.967	351780.001	30.804
31	631985.723	351810.436	21.662
32	631987.899	351831.988	32.758
33	631992.540	351864.416	7.293
34	631992.737	351871.706	5.143
35	631987.663	351872.545	7.469

S=38119m P=112.48mm

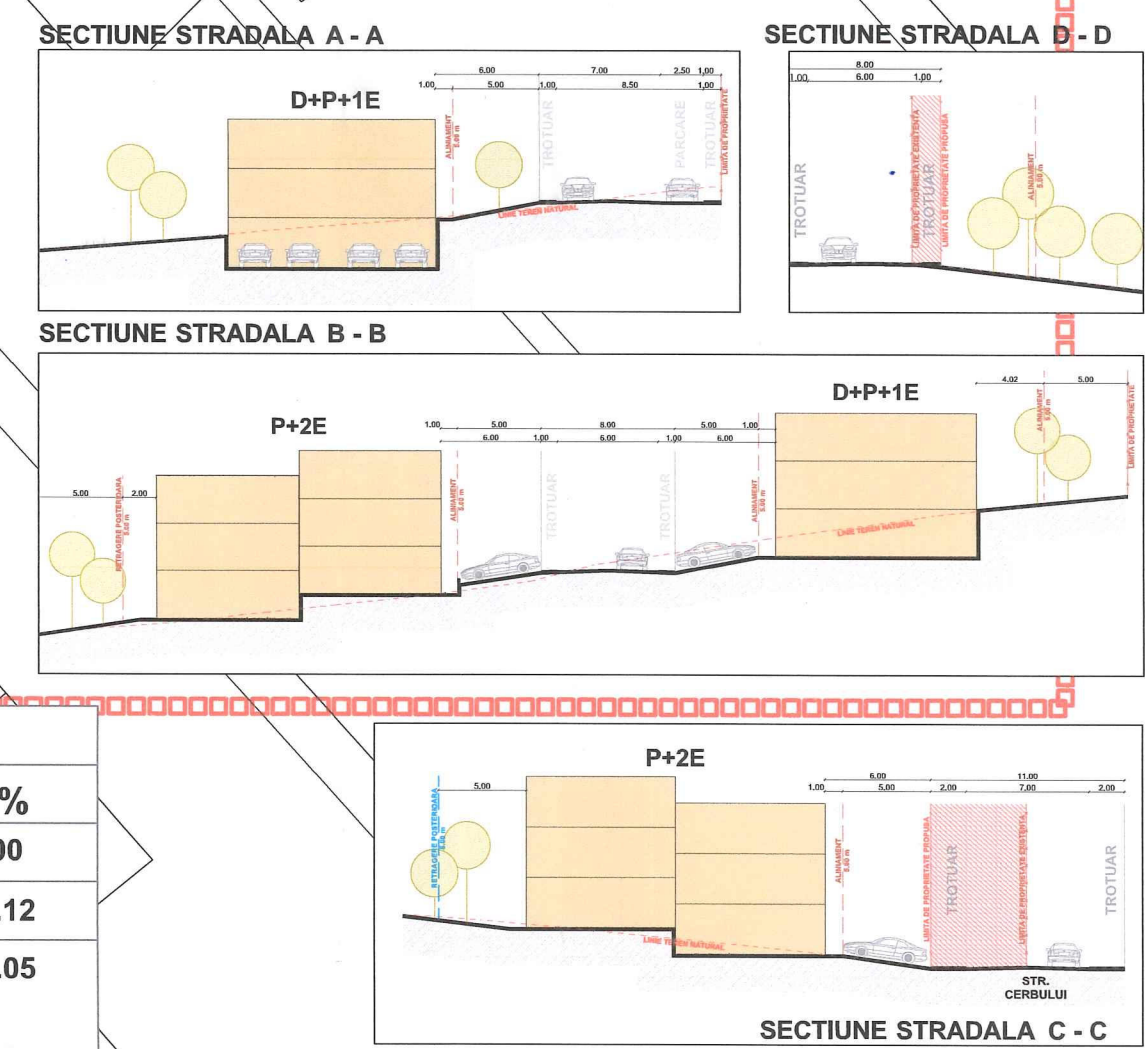
S_{teren} = 38119 mp m²
S_{c existenta} = 0 m²
S_{cd existenta} = 0 m²

Regim de inaltime max. propus: D+P+1E / P+2E
P.O.T. existent: 0 %
C.U.T. existent: 0
P.O.T.max.: 30 %
C.U.T.max.: 0.9

Inaltime maxima la cornisa: 10.00 m
Retragere aliniament: min 5 m
Retrageri laterale: H/2 dar nu mai putin de 3 m
Retrageri posterioare: H/2 dar nu mai putin de 5 m

Funcțiuni propuse:
Locuințe colective mici, cu acces comun; semicolective cu acces din exterior, individuale (in regim izolat, cuplat, insiruit);
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 de toate 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/Parcuri;
Locuri de joacă pentru copii;
Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	CONSTRUCTII	38119	100	38119	100
2	ZONA CIRCULATII	-	-	12601.71	33.05
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-	12601.71	
3	ZONA SPATII VERZI	-	-	16884.95	44.29
	SPATII INIERBATE	-	-	16884.95	
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	38119	100	-	-
5	SUPRAFATA TEREN CEDAT	-	-	2104.34	5.52
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		38119	100	38119	100



NOTA: POSIBILITATEA DE MOBILARE URBANISTICA POATE SUFERI MODIFICARI. ORICE ALTA PROPUNERE DE MOBILARE TREBUIE SA SE INCADREZE IN FUNCTIUNILE ADMISE, IN INDICIU URBANISTICI PROPUȘI IN REGULAMENTUL AFERENT PUZ, SA RESPECTE RETRAGERILE LATERALE/POSTERIOARE/ALINIAMENT, REGIMUL MAXIM DE INALTIME, INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA/STREASINA, NR. DE PARCARI - PE VERTICALA, RETRAGEREA FATA DE LIMITELE LATERALE/POSTERIOARE SE POATE REALIZA IN MOD SUCCESIV

LEGENDA	
LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT	ALINIAMENT
LIMITA INTRAVILAN	RETRAGERI LATERALA / POSTERIOARE
LIMITA ZONA STUDIATA	PARCELARE PROPUSA
CONSTRUCTII PROPUSE	SUPRAFATA DE TEREN PROPUSA PENTRU CEDARE
SPATII VERZI	ACCES AUTO/PIETONAL
CIRCULATII PIETONALE	53306
CIRCULATII AUTO/PARCARI IN INTERIORUL PARCELELOR	NUMERE CADASTRALE
CIRCULATII AUTO PROPUSE	340.00
PUNCT GOSPODARESC	COTE TEREN
STATIE POMPARE APA	LOC DE JOACA PT. COPII/ PARCURI
POST TRAFU	VEGETATIE MEDIE SI JOASA
Lsc_H	
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA	

NOTA: DOCUMENTATIILE DE URBANISM SOLICITATE IN VICINATATEA AMPLASAMENTULUI REGLEMENTAT VOR FI CORELATE CU PREZENTA DOCUMENTATIE IN CEEA CE PRIVESTE TRAMELE STRADALE
ORICE DOCUMENTATIE TEHNICA IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE DE PE AMPLASAMENT SAU DIN VICINATATEA ACESTUIA, VA RESPECTA TRAMELE STRADALE PROPUSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA 0.10 g

GRAD DE REZISTENTA LA FOC -

CLASA DE IMPORTANTA -

CATEGORIA DE IMPORTANTA -

PROIECTANT GENERAL -

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Podului, Nr. 338, Bl. CA, Ap. 3, Mun. Zalau, Jud. Salaj

COORD. URBANISM SEMNATURA

arh. Pop Paul PROIECTAT

arh. Pop Ruxandra PROIECTAT

arh. Cheregi Roxana

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, REGLEMENTARI URBANISTICE, PARCELE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARA

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Cerbului, C.F. nr. 53306, nr. cad. 53306, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

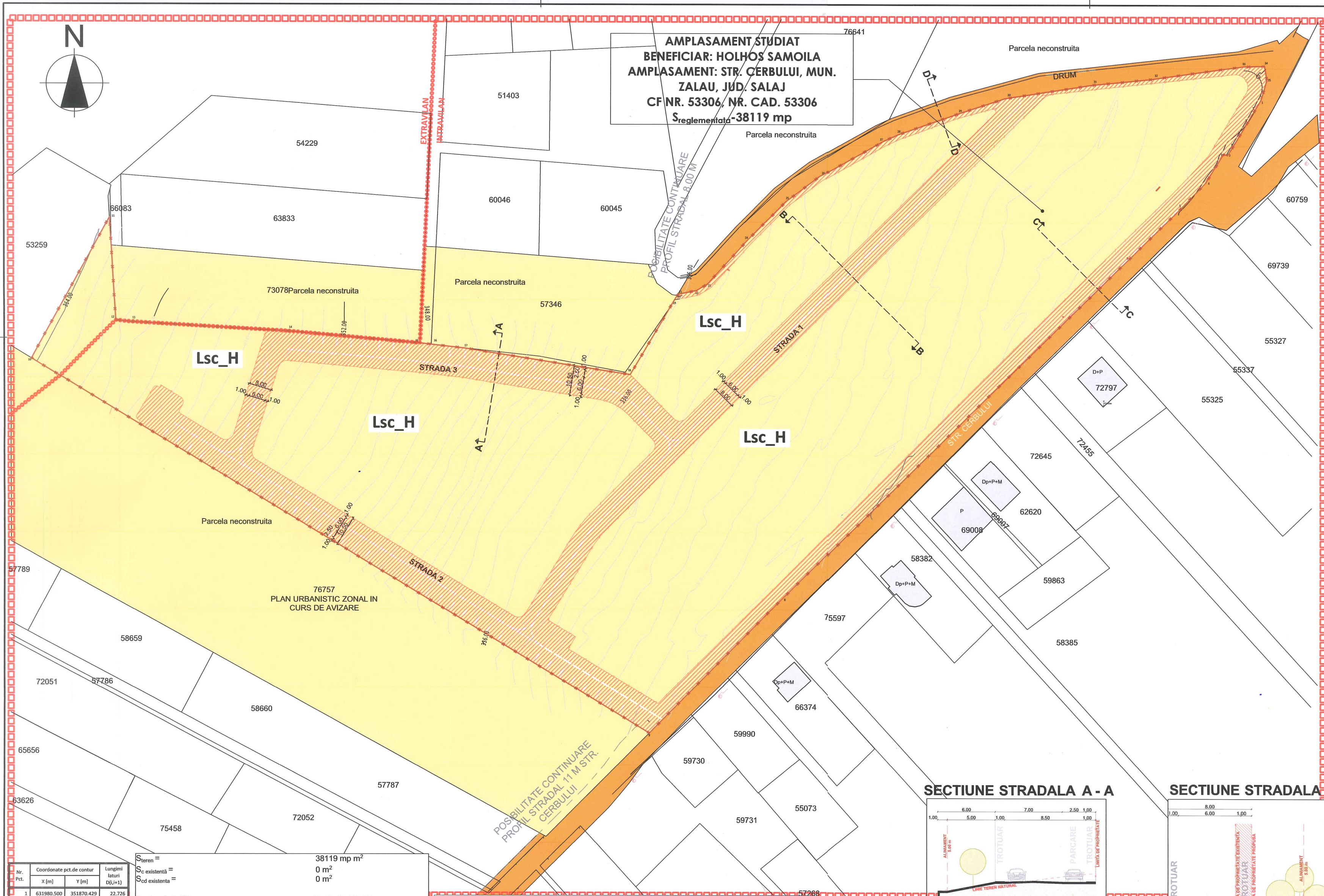
HOLHOS SAMOILA, Nr. , Mun. Zalau, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
2/2023	PUZ	1:1000	04.2024	U.04	420 x 594

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



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(±0.1)
	X [m]	Y [m]	
1	631980.589	351870.429	22.726
2	631961.001	351858.756	1.500
3	631961.608	351857.384	12.195
4	631951.268	351850.919	12.223
5	631942.434	351842.472	26.730
6	631923.688	351823.418	80.148
7	631867.523	351766.241	90.858
8	631803.732	351701.542	67.576
9	631755.744	351653.964	255.457
10	631888.457	351435.686	57.160
11	631938.491	351463.324	36.564
12	631901.989	351465.449	4.959
13	631901.471	351470.381	55.544
14	631898.154	351525.826	46.640
15	631893.947	351572.276	4.809
16	631893.407	351577.055	11.797
17	631893.082	351588.777	59.332
18	631882.727	351647.367	27.942
19	631906.761	351661.619	4.804
20	631910.893	351664.069	0.492
21	631911.316	351664.320	6.624
22	631912.577	351670.823	4.478
23	631914.843	351674.685	21.353
24	631930.587	351689.110	18.927
25	631944.022	351702.442	14.816
26	631952.914	351714.293	26.395
27	631965.836	351737.309	5.672
28	631968.190	351742.469	21.560
29	631975.298	351762.824	18.088
30	631980.967	351780.001	30.804
31	631985.723	351810.436	21.662
32	631987.899	351831.988	32.758
33	631993.540	351864.416	7.293
34	631992.737	351871.706	5.143
35	631987.663	351872.545	7.469

Steren = 38119 mp m²
S_c existentă = 0 m²
S_{cd} existentă = 0 m²

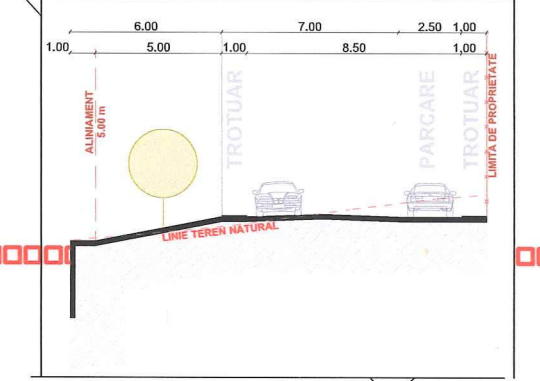
Regim de înălțime max. propus: D+P+1E / P+2E
P.O.T. existent: 0 %
C.U.T. existent: 0
P.O.T.max.: 30 %
C.U.T.max.: 0.9

Înălțime maxima la cornisa: 10.00 m
Retragere aliniament: min 5 m
Retrageri laterale: H/2 dar nu mai puțin de 3 m
Retrageri posterioare: H/2 dar nu mai puțin de 5 m

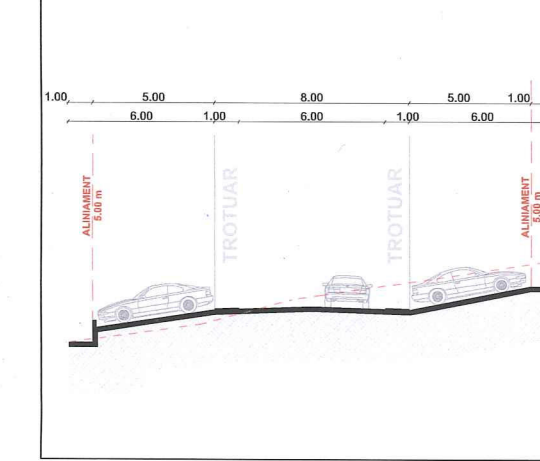
Funcțiuni propuse:
Locuințe colective mici, cu acces comun; semicolective cu acces din exterior, individuale (în regim izolat, cuplat, insiruit);
Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate 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/Parcuri;
Locuri de joacă pentru copii;
Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT	
		mp	%
1		38119	100
CONSTRUCTII		-	-
2	ZONA CIRCULATII	-	-
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO		-	-
3	ZONA SPATII VERZI	-	-
SPATII INERBATE		-	-
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	38119	100
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		38119	100

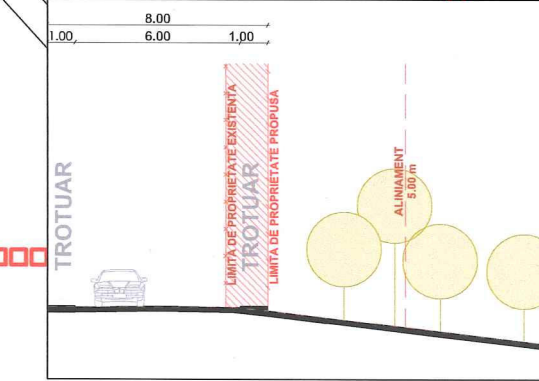
SECȚIUNE STRADALA A - A



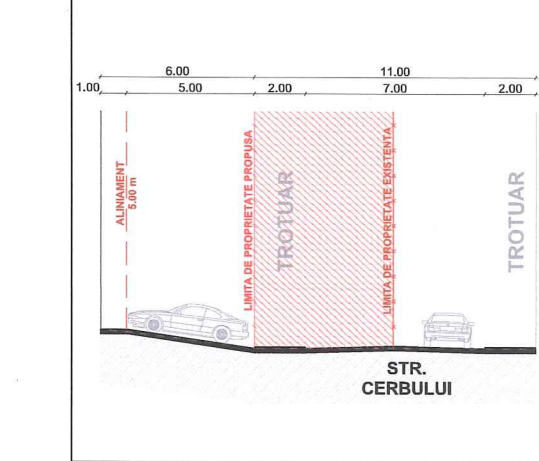
SECȚIUNE STRADALA B - B



SECȚIUNE STRADALA D - D



SECȚIUNE STRADALA C - C



LEGENDA

LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT

LIMITA INTRAVILAN**CIRCULATIA TERENURILOR**

Steren propusa spre cedare pentru largirea drumurilor publice aflate in vecinatatea directa a amplasamentului studiat = 2104.34 mp
Steren propusa spre cedare - drumuri propuse pe amplasament = 6249.24 mp

NOTA: DOCUMENTATIILE DE URBANISM SOLICITATE IN VICINATATEAAMPLASAMENTULUI REGLEMENTAT VOR FI CORELATE CU PREZENTA DOCUMENTATIE IN CEEA CE PRIVESTE TRAMELE STRADALE
ORICE DOCUMENTATIE TEHNICA IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE DE PE AMPLASAMENT SAU DIN VICINATEA ACESTUIA, VA RESPECTA TRAMELE STRADALE PROPUSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM

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

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Podul de Leu, Nr. 10, C.A. Ap. 3, Municipiul Zalau, Jud. Salaj

COORD. URBANISM SEMNATURA

arh. Pop Paul

PROIECTAT

arh. Pop Ruxandra

PROIECTAT

arh. Cheregi Roxana

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, REGLEMENTARI URBANISTICE, PARCELE, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARA

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Cerbului, C.F. nr. 53306, nr. cad. 53306, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

HOLHOS SAMOILA

Str. , Nr. , Mun. Zalau, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
---------	------	-------	------	--------	--------

2/2023	PUZ	1:1000	04.2024	U.05	420 x 594
--------	-----	--------	---------	------	-----------

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